

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO

ESCUELA DE POSGRADO

Maestría en Derecho con Mención en Civil y Comercial



Tesis

La problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles del artículo 949° del código civil y su saneamiento físico legal para los bienes no inscritos.

Para obtener el grado académico de:

Maestro en Derecho con Mención en Civil y Comercial

Autor:

Bach. Oscar Martín Guerrero Sánchez

<https://orcid.org/0000-0001-7114-4675>

Asesor:

Dr. Carlos Alfonso Silva Muñoz

<https://orcid.org/0000-0003-3438-0745>

Lambayeque, Perú

2026

La problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles del artículo 949° del código civil y su saneamiento físico legal para los bienes no inscritos.



Bach. OSCAR MARTÍN GUERRERO SÁNCHEZ
AUTOR



DR. CARLOS ALEONSO SILVA MUÑOZ
ASESOR

Tesis presentada para optar el grado académico de:

Maestro en Derecho con Mención en Civil y Comercial

Aprobado por:



Mg. CARLOS MANUEL MARTINEZ OBLITAS
Presidente del jurado



Mg. JOSÉ ELOY GAMONAL GUEVARA
Secretario del jurado



Mg. CESAR VARGAS RODRIGUEZ
Vocal del jurado

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

056

iii

Siendo las 10:00 horas del día TREINTA de ENERO del año Dos Mil
VEINTISEIS, en la Sala de Sustentación de la Escuela de Posgrado de la

Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, se reunieron los miembros del Jurado,
designados mediante Resolución N° 051-2024 de fecha 5/2/2024, conformado por:

Mg. CARLOS MAXUEL MARTINEZ OBLITAS PRESIDENTE (A)

Mg. JOSE ELOY GAMONAL GUERRA SECRETARIO (A)

Mg. CESAR VARGAS VOCAL

Mg. CARLOS ALONSO SILVA MUÑOZ ASESOR (A)

Con la finalidad de evaluar la tesis titulada "LA PROBLEMÁTICA DEL
SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD
DE BIENES INMUEBLES DEL ARTÍCULO 948 DEL
CÓDIGO CIVIL Y SU SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL
PARA LOS BIENES NO INSCRITOS"

presentado por el (la) Tesista OSCAR MARTIN GUERRERO SANCHEZ

sustentación que es autorizada mediante Resolución N° 029-2026 de fecha 27 ENERO
DE 2026

El Presidente del jurado autorizó del acto académico y después de la sustentación, los señores
miembros del jurado formularon las observaciones y preguntas correspondientes, las mismas que
fueron absueltas por el (la) sustentante, quien obtuvo 18 puntos que equivale al
calificativo de BUENO

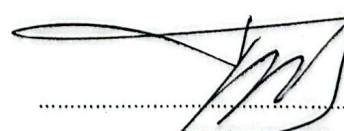
En consecuencia el (la) sustentante queda apto (a) para obtener el Grado Académico de:

MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL
Y COMERCIAL

Siendo las 11:20 horas del mismo día, se da por concluido el acto académico, firmando la
presente acta.


PRESIDENTE
CARLOS M. MARTINEZ OBLITAS


VOCAL
CESAR VARGAS


SECRETARIO
JOSE ELOY GAMONAL GUERRA

ASESOR

ANEXO 01**CONSTANCIA DE VERIFICACIÓN DE ORIGINALIDAD**

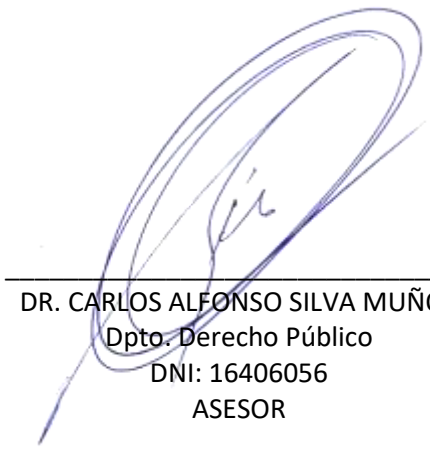
YO, **CARLOS ALFONSO SILVA MUÑOZ**, usuario revisor del documento titulado: LA PROBLEMÁTICA DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES DEL ARTICULO 949° DEL CÓDIGO CIVIL Y SU SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL PARA LOS BIENES NO INSCRITOS.

Cuyo autor es, **OSCAR MARTÍN GUERRERO SÁNCHEZ**, Identificado con documento de identidad N° 45531502; declaro que la evaluación realizada por el Programa informático, ha arrojado un porcentaje de similitud de 12 %, verificable en el Resumen de Reporte automatizado de similitudes que se acompaña.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas dentro del porcentaje de similitud permitido no constituyen plagio y que el documento cumple con la integridad científica y con las normas para el uso de citas y referencias establecidas en los protocolos respectivos.

Se cumple con adjuntar el Recibo Digital a efectos de la trazabilidad respectiva del proceso.

Lambayeque, 05 de octubre del 2025



DR. CARLOS ALFONSO SILVA MUÑOZ
Dpto. Derecho Público
DNI: 16406056
ASESOR

Se adjunta:

- *Resumen del Reporte automatizado de similitudes
- *Recibo Digital

LA PROBLEMÁTICA DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES DEL ARTÍCULO 949° DEL CÓDIGO CIVIL Y SU SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL PARA LOS BIENES NO INSCRITOS

v

INFORME DE ORIGINALIDAD

12%	12%	6%	4%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	1 %
2	qdoc.tips Fuente de Internet	1 %
3	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	1 %
4	www.sbn.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
5	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
6	Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo Trabajo del estudiante	<1 %
7	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
8	vbook.pub Fuente de Internet	<1 %
9	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
10	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1 %
11	editorialamacha.com Fuente de Internet	<1 %
12	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %

Dr. Carlos Alfonso Silva Muñoz
Dpto. Derecho Público
DNI 16406056

Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por **Turnitin**. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Oscar Martín Guerrero Sánchez
Título del ejercicio: Quick Submit
Título de la entrega: LA PROBLEMÁTICA DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROP...
Nombre del archivo: Tesis_scar_-_Final_03-11-2025.docx
Tamaño del archivo: 523.14K
Total páginas: 139
Total de palabras: 39,306
Total de caracteres: 225,888
Fecha de entrega: 04-nov-2025 10:26p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega: 2803902528

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
ESCUELA DE POST GRADO



MAESTRÍA CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y
COMERCIAL

TESIS

PARA OPTAR EL GRADO DE MAGISTER

LA PROBLEMÁTICA DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA
DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES DEL ARTÍCULO
949° DEL CÓDIGO CIVIL Y SU SANEAMIENTO FÍSICO
LEGAL PARA LOS BIENES NO INSCRITOS.

INVESTIGADOR:

GUERRERO SÁNCHEZ OSCAR MARTÍN

ASESOR:

DR. CARLOS ALFONSO SILVA MUÑOZ

Lambayeque - Perú, octubre del 2025



Dr. Carlos Alfonso Silva Muñoz
Dpto. Derecho Público
DNI 16406056

DEDICATORIA

A Dios todo poderoso, a mis padres, forjadores espirituales y materiales de mis deseos de superación, su apoyo lo fue todo; a mi esposa, por su apoyo incondicional en todo este largo camino, a mi hijo Martín, la mayor bendición de mi existencia, este logro es también de ustedes, mi amada familia.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento al Dr. Carlos Silva Muñoz por su orientación experta y sus valiosas observaciones como asesor de tesis durante la realización de mi investigación.

A los miembros del jurado, por sus comentarios constructivos que contribuyeron a mejorar este trabajo.

Al Dr. Carlos Vilca, por su apoyo académico en las largas y enriquecedoras tertulias sobre derecho y metodología de la investigación, las cuales, sin duda, enriquecieron el presente trabajo.

Agradezco también a los profesionales que colaboraron con datos y entrevistas; sin su valioso aporte, este trabajo no habría sido posible.

Agradezco a mi madre Flor Sánchez Ronceros, por su apoyo, confianza y ánimo durante todo el camino de mi maestría, quien muchas veces me acompañó en los trámites de mi tesis hasta la escuela de Posgrado de la UNPRG.

Agradezco a mi esposa Cynthia, por su apoyo incondicional, su paciencia y su impulso para poder lograr mi investigación, su confianza hacia mí siempre lo fue todo. A mi hijo Martín, mi mejor amigo en la vida, la bendición más grande que nuestro padre Dios nos pudo dar, este logro es también para él.

Agradecer a mis hermanos (Yuliana, Rocío, Luty) por su ánimo y apoyo incondicional siempre, y a toda mi familia, por su comprensión, ánimo y confianza en cada paso de este gran camino.

Y finalmente, una mención muy especial y un inmenso agradecimiento hasta el cielo a mi padre, Oscar Manuel Guerrero Chacón (conocido como Luty), quien nos cuida desde el cielo, le dedico especialmente este logro: a él le debo mi carrera profesional como Abogado y mi maestría. Gracias por siempre padre.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación examina una problemática central del sistema legal en Perú: las falencias del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria que establece el artículo 949° del Código Civil (En adelante: C.C.) y su repercusión en el saneamiento físico legal de los bienes no inscritos. Esta problemática es particularmente significativa en un país donde la informalidad predial se erige como un fenómeno estructuralmente constitutivo que afecta gravemente la seguridad jurídica y el desarrollo económico del país. El actual sistema de carácter consensual que permite el nacimiento al derecho de propiedad mediante el simple acuerdo de las voluntades, ha creado consecuencias no deseadas que, sin embargo, son evidentes, de tal modo que afectan la aplicabilidad del derecho de propiedad reconocido y garantizado, tal y como ha sido señalado por la Constitución.

La investigación tiene cabida a partir de la necesidad de conocer de qué forma el ordenamiento jurídico vigente, entendido específicamente en el artículo 949° del C.C., propicia la multiplicación de los bienes no acreditados y dificulta los caminos de saneamiento físico legal. El hecho produce un ciclo de retroalimentación negativa en el que la flexibilidad del sistema consensual social produce inseguridad jurídica y la inseguridad jurídica alimenta la informalidad predial generando una complicidad de los posteriores procesos de regularización. El estudio busca determinar la viabilidad de establecer un sistema de transferencia de propiedad, así como un mecanismo para el inmediato saneamiento físico legal que permita el aprovisionamiento de bienes inmuebles no inscritos que sólo son objeto de acuerdos verbales entre personas que ni se conocen entre sí.

En cuanto a los métodos de la investigación, esta adopta un enfoque cualitativo con diseño fenomenológico con la finalidad de poder comprender las experiencias y la forma de interpretar lo que les ocurre a los expertos en derecho civil y en derecho constitucional dada la problemática del tema de la inscripción. Se realizaron cinco entrevistas semiestructuradas a especialistas de las ciudades de Chiclayo, Lima y Trujillo que fueron analizadas mediante las técnicas de enraizamiento, densidad, co-ocurrencias, intensidad y codificación. Esta aproximación metodológica da el espacio a las reflexiones y pensamientos de las personas que se dedican a estas disciplinas de las ciencias jurídicas, capturando así la complejidad del hecho desde un diseño diferente.

Los fundamentos problemáticos de la investigación, correspondientes al capítulo 1 (Análisis del objeto de estudio) de la investigación, inician el estudio partiendo desde el conocimiento de que el derecho propiedad está sujeto a una de las problemáticas más acentuadas por el contexto peruano. Queda claro que la realidad problemática, por sí misma, expresada en el análisis de los antecedentes, pone de manifiesto las insuficiencias del sistema consensual para gestionar el proceso de garantización de la seguridad jurídica de las transferencias que se materializan sobre el terreno, particularmente en el caso de los bienes no inscritos. Este primer capítulo formula las preguntas de investigación que guiarán la investigación y, por el contrario, resulta que también establece los objetivos generales y específicos que la investigación debe perseguir para ofrecerlas como posibles soluciones y respuestas a la problemática que está presente.

El capítulo 2 (Diseño teórico) establece el marco conceptual y epistemológico que sirve para la correcta investigación, estableciendo el grosso modo de los antecedentes nacionales e internacionales que ofrecen aportes desde la comparación de sistemas de transferencia de propiedad. Se elaboran las bases epistemológicas fundadas en el enfoque hermenéutico interpretativo, y se articulan cuatro teorías fundamentales: la teoría del derecho de propiedad, la teoría de los costos de transacción, la teoría del pluralismo jurídico y la teoría de la seguridad jurídica. Estas bases teóricas hacen posible el proveerse de las herramientas conceptuales precisas para la crítica del sistema peruano y la propuesta de mejoras.

El Capítulo III: Métodos y materiales expresa la estrategia metodológica que se ha realizado, justificando la elección del enfoque cualitativo y el diseño fenomenológico como los más indicados para poder capturar la complejidad del objeto de estudio. Se pone de manifiesto el proceso de selección de la muestra de expertos, las normas de inclusión que se optaron, los instrumentos de recogida de datos que fueron utilizados, así como las explicaciones que dan cuenta de los procedimientos de análisis de la información y las consideraciones éticas que guiaron el desarrollo del trabajo de campo.

El Capítulo IV: Resultados muestra los resultados empíricos organizados en cinco dimensiones analíticas complementarias. El análisis de enraizamiento muestra que la categoría "Sistema de transferencia" es la que más preocupa a los expertos consultados. El análisis de densidad describe las conexiones conceptuales entre los diferentes tipos de

categorías temáticas, el análisis de co-ocurrencias presenta las conexiones más notorias en el discurso de los informantes, el análisis de intensidad esboza la carga emocional y crítica del discurso de las percepciones expertas, y el análisis por código extrae los tópicos emergentes más significantes.

El Capítulo V: Discusión de resultados agrupa los resultados empíricos y el marco teórico que se ha ido elaborando, esto es, que permite validar las hipótesis relacionadas con las predicciones teóricas y también valorar si los resultados son congruentes de manera general con los antecedentes de investigación tratados. Esta discusión da cuenta de la existencia del patrón de inadecuaciones sistémicas, el cual está marcado por la existencia de múltiples niveles de desajuste que pueden observarse entre la configuración institucional formal del diseño y la realidad del país, donde finalmente se contrastan cada uno de los específicos y objetivos que se pretenden alcanzar con los resultados que se han obtenido, junto con las expectativas en relación con los postulados teóricos y con la experiencia internacional comparable.

El capítulo VI: Propuesta de intervención presenta el sistema integral de formalización progresiva de bienes inmuebles no inscritos como un tipo de respuesta de las deficiencias que señalan las inadecuaciones sistémicas; en él se incluyen aspectos como el Registro Especial de posesiones inmobiliarias, la definición de procedimientos especializados para el saneamiento acelerado y la puesta en marcha de un sistema de coordinación interinstitucional efectiva. En la propuesta también están contempladas la implementación progresiva, las consideraciones socioculturales, la sostenibilidad económica y el marco normativo que se requiere para la viabilidad de la propuesta.

Las conclusiones de la investigación compendian el bagaje de hallazgos más relevantes del estudio: se respalda la viabilidad de realizar la implementación de un sistema de transferencia de tipo específico para los bienes no inscritos que permita su saneamiento físico legal; se valida la pertinencia de los fundamentos teóricos empleados y se caracteriza la operatividad problemática del sistema actual; las conclusiones también valoran el exiguo desempeño del marco legal que rige comparte decisiones jurisprudenciales adscribiendo la necesidad de reformas ya no meramente técnicas o interpretativas.

Las recomendaciones del estudio proponen líneas de actuación concretas en torno a cinco dimensiones estratégicas: la implantación progresiva de un sistema híbrido; la implementación de un marco teórico integrado y adaptado a la realidad peruana; la instauración de un sistema de transición controlada; la referida al equilibrio del marco regulatorio de saneamiento; la recomendación por dicho desarrollo de una reforma jurisprudencial proactiva y por la idea de un modelo de legislación integral de segunda generación; y todo lo anterior busca contemplar las dimensiones tanto técnicas como socioculturales del problema en cuestión.

Todo lo expuesto constituye un avance en el conocimiento académico acerca de los sistemas de propiedad inmobiliaria en contextos de informalidad predial, porque brinda evidencia empírica de las limitaciones del sistema consensual peruano y porque sugiere soluciones que encuentran la relación entre los requerimientos de seguridad jurídica y las pretensiones de acceso económico; así, los resultados tienen importantes implicaciones para la política pública, la práctica jurídica y el desarrollo institucional en el ámbito de la propiedad inmobiliaria.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	vii
AGRADECIMIENTO.....	viii
INTRODUCCIÓN.....	ix
índice general.....	xiii
índice de tablas	xv
índice de figuras.....	xvi
índice de anexos.....	xvii
lista de acrónimos	xviii
RESUMEN:.....	xix
ABSTRACT:	xx
CAPÍTULO I: ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO.....	1
1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	1
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	2
1.2.1. Problema principal	2
1.2.2. Problemas secundarios	2
1.3. OBJETIVOS	3
CAPITULO II: DISEÑO TEÓRICO.....	4
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	4
2.2. BASES EPISTEMOLÓGICAS	8
2.3. BASES TEÓRICAS	21
2.3.1. Teoría general de los derechos reales.....	21
2.3.2. Ámbito de aplicación de los derechos reales: propiedad	26
2.3.3. Tutela de la propiedad	30
2.3.4. Adquisición y transmisión del derecho de propiedad	32
2.3.5. Saneamiento de la propiedad.....	38
2.3.6. Propuestas de mejora del sistema de transferencia de propiedad.....	43
2.4. BASES CONCEPTUALES	45
2.5. CATEGORÍAS, SUBCATEGORIAS Y MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA.....	47
2.5.5. Matriz de categorización apriorística	49

CAPÍTULO III: MÉTODOS Y MATERIALES.....	51
3.1. TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	51
3.1.1. Tipo de investigación:	51
3.1.2. Diseño de la investigación:	51
3.2. SUJETOS DE ESTUDIO (POBLACIÓN Y MUESTRA) Y MUESTREO ...	52
3.2.1. Población:.....	52
3.2.2. Muestra.....	52
3.2.3. Muestreo:.....	53
3.3. TÉCNICAS, INSTRUMENTOS, EQUIPOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS Y MATERIALES.....	53
CAPÍTULO IV: RESULTADOS	55
4.1. ANÁLISIS DE ENRAIZAMIENTO	55
4.2. ANÁLISIS DE DENSIDAD	58
4.3. ANÁLISIS DE COOCURRENCIAS	61
4.4. ANÁLISIS DE INTENSIDAD.....	63
4.5. ANÁLISIS POR CÓDIGO	67
4.6. TRIANGULACIÓN DE LA INFORMACIÓN	70
Capítulo v: DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	76
CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	86
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	95
CONCLUSIONES.....	95
RECOMENDACIONES	98
BIBLIOGRAFÍA	108
ANEXOS.....	109

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Relación de entrevistados en la investigación	52
Tabla 2	Frecuencia de Enraizamiento por Categorías	55
Tabla 3	Matriz de Densidad por Entrevistado.....	58
Tabla 4	Conexiones Intercategorías más Frecuentes	59
Tabla 5	Matriz de Co-ocurrencias por Segmentos Textuales.....	61
Tabla 6	Intensidad Emocional y Valorativa por Categorías	64
Tabla 7	Indicadores Lingüísticos de Intensidad por Entrevistado	64
Tabla 8	Códigos Emergentes por Frecuencia de Aparición.....	67
Tabla 8	Códigos por Subcategorías.....	68

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Diagrama de Pareto - Análisis de Enraizamiento	57
Figura 2 Diagrama de Pareto - Análisis de Densidad.....	59
Figura 3 Diagrama de Pareto - Análisis de Co-ocurrencias.....	62

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1:	Datos Básicos del Problema	109
Anexo 2:	Instrumentos de Recolección de Datos	109
Anexo 3:	Formato de Tabulación de Datos	111
Anexo 4:	Rúbricas de Expertos de Instrumentos de Recolección de Datos ...	113
Anexo 5:	Proyecto de Ley	114

LISTA DE ACRÓNIMOS

ACRÓNIMO	SIGNIFICADO COMPLETO
C.C.	Código Civil
C.P.C.	Código Procesal Civil
COFOPRI	Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
D.L.	Decreto Legislativo
D.S.	Decreto Supremo
PJ	Poder Judicial
SBN	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
SNCP	Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial
SUNARP	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
TC	Tribunal Constitucional
TPR	Teoría de la Propiedad Resiliente
TUO	Texto Único Ordenado

Nota: Los acrónimos presentados corresponden a las instituciones, normas legales y conceptos teóricos más frecuentemente referenciados a lo largo de la investigación sobre la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles no registrados y su saneamiento físico legal en el Perú.

RESUMEN:

La presente investigación buscó determinar la viabilidad de establecer un sistema de transferencia de propiedad, el cual se concibió específicamente para aquellos bienes inmuebles no inscritos con la finalidad de que sean objeto de un ulterior saneamiento físico legal. Para ello, se aplicó una metodología cualitativa dentro del marco de la tradición exploratoria-descriptiva con diseño fenomenológico, habiéndose realizado un total de cinco entrevistas semiestructuradas a expertos en materia de derecho civil y de derecho constitucional en las ciudades de Chiclayo, de Lima y de Trujillo. Los datos fueron analizados a través de la aplicación de técnicas de enraizamiento, de densidad, de co-ocurrencias, de intensidad y de codificación, las cuales fueron objeto de un ulterior cruce a partir de marcos teóricos en materia de seguridad jurídica, de costes de transacción, de pluralismo jurídico y de derechos de propiedad. Los resultados mostraron que el sistema consensual hoy vigente (artículo 949° del C.C.) presenta un patrón de inadecuación del sistema que se caracteriza por la inseguridad jurídica, por la informalidad predial como estructural e incluso por las insuficiencias de los procesos de saneamiento. La categoría "Sistema de transferencia" tuvo mayor enraizamiento (63 menciones), en tanto que "Inseguridad jurídica" fue el código más alto en co-ocurrencias (40 apariciones). Los expertos formularon también soluciones como la de la inscripción temporal de la posesión o el respaldo registral de las posesiones comprobadas. La conclusión que se deriva es que es viable la implementación de un sistema híbrido de transferencia de propiedad que concilie tanto la flexibilidad consensual como los mecanismos de formalización de manera transitoria coexistiendo en un marco de coordinación interinstitucional aplicando marcos normativos especiales de derecho y tomando en cuenta dimensiones socioculturales para que su implementación sea correcta.

Palabras clave: transferencia inmobiliaria, saneamiento físico legal, inmuebles no inscritos, informalidad predial, seguridad jurídica.

ABSTRACT:

This research sought to determine the feasibility of establishing a property transfer system, specifically designed for unregistered real estate, with the goal of subsequently rehabilitating it through physical and legal reorganization. To this end, a qualitative methodology was applied within the framework of the exploratory-descriptive tradition with a phenomenological design. A total of four semi-structured interviews were conducted with experts in civil and constitutional law in the cities of Chiclayo, Lima, and Trujillo. Data were analyzed using rooting, density, co-occurrence, intensity, and coding techniques, which were then cross-referenced using theoretical frameworks related to legal certainty, transaction costs, legal pluralism, and property rights. The results showed that the current consensual system (Article 949 of the Civil Code) presents a pattern of system inadequacy characterized by legal uncertainty, structural and property informality, and even inadequacies in the legalization processes. The "Transfer System" category was most widely used (63 mentions), while "Legal Insecurity" was the code with the highest number of co-occurrences (40 occurrences). The experts also proposed solutions such as temporary registration of possession or registry support for proven possessions. The conclusion is that it is feasible to implement a hybrid property transfer system that reconciles both consensual flexibility and formalization mechanisms on a temporary basis, coexisting within a framework of inter-institutional coordination, applying specific regulatory frameworks and taking into account sociocultural dimensions for its proper implementation.

Keywords: real estate transfer, legal physical sanitation, unregistered properties, property informality, legal certainty.

CAPÍTULO I: ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO

1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA

Actualmente, el derecho de propiedad sigue enfrentando un complejo reto en cuanto a situaciones legales que involucran a titulares o detentadores de este derecho. De los diez Plenos Casatorios Civiles existentes hasta ahora, al menos cinco de ellos abordan temas relacionados al derecho de propiedad. Una problemática considerable se presenta en cuanto a la seguridad jurídica en la transferencia de inmuebles. Numerosos casos demuestran cómo los propietarios de bienes inmuebles han sido despojados de sus derechos, o cómo, pese a la celebración de un contrato de compraventa, la normativa vigente no garantiza plenamente la protección y salvaguarda del derecho del nuevo adquiriente. Esta situación genera temor y desconfianza en la sociedad al momento de adquirir una propiedad, lo que contribuye a un eventual estancamiento económico.

Al analizar la problemática actual del derecho de propiedad, se pueden observar diversos escenarios que debilitan su función protectora dentro de un Estado constitucional de derecho. Si bien el artículo 70° de la Constitución Política del Perú consagra la inviolabilidad del derecho de propiedad, la inseguridad jurídica presente en los ámbitos contractual, notarial y registral pone en entredicho esta garantía. Ejemplos concretos muestran la complejidad y las incertidumbres que enfrentan quienes desean adquirir y proteger sus propiedades, afectando tanto a los inmuebles registrados como a aquellos que, debido a la falta de saneamiento físico y legal, no logran acceder al sistema registral.

La importancia de realizar adquisiciones seguras y correctas es crucial para evitar estafas, dobles ventas e informalidades en un contexto de constante incertidumbre. La Corte Suprema ha enfatizado la necesidad de ir más allá de la verificación del titular registral, instando a comprobar también la posesión efectiva del bien como medida para garantizar la protección del derecho de propiedad. Pero, en la práctica real no solo se realizan negocios jurídicos con propiedades registradas en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante: SUNARP), sino, en muchos casos, con propiedades que no se encuentran inscritas en SUNARP, dificultando así que el nuevo adquiriente pueda gozar de seguridad jurídica. Ante ello se debe analizar la siguiente pregunta: ¿Por qué aquella propiedad nunca pudo alcanzar su inscripción registral?

Primero, debemos empezar analizando como funciona nuestro sistema de transferencia de propiedades, para ello, debemos revisar el artículo 949° del C.C., que acoge la tesis consensual para la transferencia de propiedad, esto es, consagra la voluntad de las partes como eje principal en la transferencia de inmuebles (salvo pacto en contrario), no obligando a la parte adquiriente a que inscriba su adquisición en SUNARP, y es ahí justamente uno de los primeros problemas, ya que al no inscribir su adquisición, no se generará el tracto sucesivo y por ende, la secuencia de aquella inscripción registral se puede perder, o peor aún, generar problemas mayores, por ejemplo, el vendedor al seguir figurando como titular registral en SUNARP podría transferir la misma propiedad a un tercero y este si registrar su adquisición, generando así un conflicto de titularidades.

Pero el problema no se agota aquí, ya que no solo son casos donde el vendedor es titular registral, hoy en día existen muchas compras-ventas de bienes que no se encuentran inscritos en SUNARP, justamente avalados por el artículo 949° del C.C., y esto complica más la inscripción registral, ya que se debe analizar el tema de fondo y cuáles serían las acciones legales y técnicas para que aquella propiedad alcance su inscripción en el registro.

Por consiguiente, la respuesta a la pregunta siempre va a obedecer a múltiples factores de índole legal, técnico, social, político, entre otros, los cuales se han analizado en la presente investigación.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.2.1. Problema principal

¿Cómo lograr un sistema de transferencia de bienes inmuebles que regule un adecuado saneamiento físico legal para casos de bienes inmuebles no registrados en SUNARP?

1.2.2. Problemas secundarios

- a) ¿Cuáles son los fundamentos teóricos directamente relacionados con nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles y seguridad jurídica?
- b) ¿Cómo se aplican los dispositivos normativos del C.C. frente a los procesos saneadores de la propiedad?

- c) ¿Cuáles son los problemas principales que genera la falta de saneamiento físico legal de bienes inmuebles en el Perú?

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. General

Determinar la viabilidad de la aplicación de un sistema de transferencia de propiedad para bienes inmuebles no inscritos, cuya posesión conduzca a su saneamiento físico legal.

1.3.2. Específicos

- 1) Ubicar, seleccionar y resumir los fundamentos teóricos relacionados a nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles, los cuales serán integrados para su análisis.
- 2) Analizar a través de casuística como opera nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles que no se encuentren registrados en SUNARP.
- 3) Analizar e identificar el marco legal existente y sus respectivas regulaciones para cada caso en la aplicación de un correcto saneamiento físico legal de bienes inmuebles que no se encuentren registrados.
- 4) Evaluar la efectividad de las decisiones judiciales y la jurisprudencia respecto a los casos de conflictos en materia de propiedades.
- 5) Proponer recomendaciones para el fortalecimiento del marco legal y contractual en la transferencia de bienes inmuebles.

CAPITULO II: DISEÑO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

A nivel nacional:

Trujillo (2022). Lima. Esta investigación sobre el sistema de transferencia inmobiliario peruano y su seguridad jurídica, desde una perspectiva teórico-histórica y basándose en el derecho comparado, el autor aborda el problema, explorando sus raíces, evolución y consolidación dentro del *Ius Civile* romano; del derecho eurocontinental, y su división de sistemas como el título y modo; experimentando un proceso evolutivo a lo largo de los siglos que derivó en un perfeccionamiento de esta figura.

Con base en la comparativa revela que el sistema más predominante en las transferencias de inmuebles es el del registro constitutivo causalista. Asimismo, hace un análisis de los sistemas que adoptan el registro declarativo. Este principio se comparte también con las codificaciones que optan por el sistema consensualista.

En la conclusión de su análisis comparativo, el autor destaca tres aspectos fundamentales: i) la publicidad se erige como un elemento esencial en las transferencias inmobiliarias; ii) la formalidad ad solemnitatem debe ser considerada en diversos negocios jurídicos que involucren bienes inmuebles; y, por último, iii) en los sistemas jurídicos que no adoptan el registro constitutivo, es necesaria una cláusula de relatividad respecto a la posibilidad de efectuar transferencias sin inscripción registral. En este último aspecto, la legislación peruana se diferencia, ya que su sistema no solo es declarativo, sino que no contempla ninguna cláusula de relatividad para la transferencia de propiedades

Palomino (2019). Lima. En su tesis: “El concepto de propiedad privada en Rousseau”. Examina minuciosamente la obra de Rousseau en relación con el concepto de propiedad privada, el cual suscita gran controversia debido a su destacada crítica a la propiedad privada como un factor crucial para entender el declive de la humanidad. Dentro de la filosofía de Rousseau, se puede evidenciar una crítica de teorías contractualistas de la tradición liberal anglosajona, citando a autores como Hobbes y Locke. Su análisis se basa en las desigualdades de los hombres originadas por la propiedad privada, haciendo hincapié en la relación entre libertad e igualdad, otorgando un papel muy importante a

este análisis.

No obstante, el autor menciona que Rousseau parece contradecirse con su anterior postura, ya que en obras posteriores como "El contrato social" y el "discurso sobre economía política", afirma que la propiedad constituye un sagrado derecho que da sentido y fundamenta el orden civil.

En medio de esta controversia, varios autores citados en la investigación, que han explorado la filosofía de Rousseau, indican que su crítica se dirige a abordar el problema de la desigualdad y la pobreza, más que a la propiedad privada en sí misma.

La propuesta del autor en su estudio consiste en explorar las obras clave de Rousseau para demostrar que existe una solución alternativa a la paradoja de la propiedad.

Balbin (2022). Lima. El autor señala que el sistema de transferencia de propiedad no cumple con la directriz constitucional, ya que el artículo 70° de nuestra Carta Magna precisa la obligación de garantizar y proteger el derecho de propiedad, pero esto no se materializa. Además, identifica cuatro deficiencias en nuestro sistema de transferencia, como lo son: a) La modalidad consensual no concuerda con la realidad social y económica del país; b) No está integrado con el derecho obligacional y contractual en el C.C.) La normativa vigente posibilita que la propiedad registrada se convierta en informal y clandestina; y d) El principio de buena fe registral no puede aplicarse en casos de actos ilegales en los cuales el propietario no participó.

En resumen, el autor sostiene que la realidad ha superado a la normativa, ya que son numerosas las actividades ilícitas que amenazan el derecho de propiedad.

A nivel internacional:

Roark y Fox (2023). En este artículo, los autores ofrecen un marco teórico para este proyecto de reescalado, basándonos en un trabajo anterior de desarrollo de la Teoría de la Propiedad Resiliente (TPR) para analizar cuestiones de propiedad complejas y a gran escala utilizando métodos que, apartándose de las teorías liberales de la propiedad, prestan atención al papel público del Estado. En un contexto en el que las narrativas del derecho de propiedad privada definían las transacciones inmobiliarias como actividades del "ámbito privado", mientras que el derecho y la política de consumo proporcionaban

el vehículo para la regulación respaldada por el Estado de transacciones específicamente definidas sobre la base de un enfoque basado en el riesgo, este artículo vuelve a poner al Estado en el punto de mira para reflexionar sobre las nuevas configuraciones del riesgo en las transacciones de consumo de vivienda. Por último, concluyen los autores que las concepciones de la vulnerabilidad y el riesgo del consumidor y las ideas arraigadas sobre las relaciones entre el derecho de propiedad privada y el derecho y la política del consumidor en las transacciones inmobiliarias deben evolucionar para tener en cuenta estos efectos.

Espinoza (2022) se centra en la definición y valoración de la inscripción en el registro de la propiedad chileno, explorando la protección brindada a quienes optan por inscribir y depositar su confianza en dicho sistema. La hipótesis que plantea sostiene que la inscripción en el marco chileno puede ser considerada vulnerable. Esto se debe a su susceptibilidad a alteraciones o la posibilidad de ser anulada por causas específicas. La fragilidad se manifiesta especialmente en la tradición del dominio de inmuebles, donde la transferencia de propiedad no consolida plenamente los efectos inherentes a dicha constitución, como la plena oponibilidad de los derechos y la eliminación absoluta de la posibilidad de pérdida futura. El desarrollo de esta afirmación se estructura en torno a la relación entre título y modo, la naturaleza constitutiva o no de la inscripción en la formación del derecho real de propiedad a través de la tradición, la salvaguarda del titular registral y la eficacia del registro frente a terceros.

Horvath y Velásquez (2021) llevaron a cabo un análisis comparativo de los registros de propiedad alemán y español en su investigación. El propósito central de su trabajo consiste en examinar la viabilidad de establecer un Registro de la Propiedad Común Europeo. Este registro se concebiría con el objetivo de eliminar las incertidumbres inherentes a la adquisición de inmuebles por parte de ciudadanos comunitarios en otros países de la Unión Europea. Su finalidad primordial sería proporcionar seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias transfronterizas. En resumen, se pretende configurar un sistema registral comunitario que, además de agilizar, asegure jurídicamente la transmisión de bienes inmuebles.

Tavares y Hirata (2021) realizaron una comparación en relación con el enriquecimiento injustificado, destacándolo como la principal solución adoptada en el Derecho alemán

para reparar los daños originados por defectos en la transmisión abstracta de inmuebles y las posibles irregularidades que podrían surgir, como la doble venta del bien inmueble. Contrariamente, en el derecho brasileño, la transmisión de propiedad se considera causal, y el artículo 886° del C.C., establece el enriquecimiento injustificado como una solución subsidiaria. En este contexto, se plantea la pertinencia de cuestionar la posibilidad y la eventual aplicación de este remedio legal a la transmisión de inmuebles en Brasil. Tal consideración resulta crucial, ya que, aparte de desafiar el sistema judicial en la determinación del mejor derecho de propiedad, podría generar un mecanismo de resarcimiento inmediato para aquel perjudicado por el daño patrimonial producido.

Evolución histórica

No se puede abordar la noción de propiedad sin previamente explorar su desarrollo a lo largo de la historia. A través de los tiempos, la propiedad ha sido una entidad presente desde tiempos inmemorables, arraigada en el antiguo derecho romano y en civilizaciones antiguas que se remontan a años antes de Cristo. Su evolución ha sido constante, adaptándose gradualmente a las distintas realidades sociales de cada época.

En sus inicios, la propiedad era colectiva en todas las comunidades, la titularidad recaía en la tribu, la tierra habría sido cultivada de manera común, para luego asignarse de forma equitativa una porción a cada familia que formaba aparte de la tribu, para la subsistencia de las mismas. (Mariani de Vidal, 2009).

El concepto de derecho de propiedad no es estático; no es lo mismo referirse a él en la actualidad que hace más de dos siglos. La propiedad ha experimentado cambios a lo largo del tiempo, influenciada por eventos como el reconocimiento global de los derechos humanos, así como por contextos sociales, económicos, culturales y tecnológicos. La noción misma de propiedad en la era liberal ha experimentado transformaciones radicales.

De este modo, la importancia social del ejercicio de la propiedad sobre ciertas categorías de bienes orienta y guía al titular hacia un destino económico más adecuado para satisfacer las necesidades de la comunidad (Gonzales Barrón, 2013).

Examinar y analizar el concepto y alcance del derecho de propiedad no debería limitarse únicamente a la lectura del artículo 923° del C.C., pues, es necesario profundizar y explorar sus facetas sociales, históricas, económicas, políticas, culturales y jurídicas. Ello

con la finalidad de obtener un mejor panorama y comprensión respecto a cómo se desarrollan y resuelven los distintos tipos de casos en la materia.

La propiedad a nivel local

A lo largo de nuestra historia nacional, el concepto de propiedad y sus alcances ha ido evolucionando, desde el C.C. de 1952, que dio énfasis a los términos gozar y disponer; el C.C. de 1936, por su parte prefirió el término poseer; mientras que nuestro actual C.C. de 1984, prefiere el término usar (Varsi Rospigliosi). En ese sentido, —a diferencia de los anteriores códigos— si bien tenemos una definición un poco más panorámica de lo que significa la propiedad, esta podría resultar ya insuficiente. La realidad social, económica, política y cultural son distintas a las del año 1984 (y años atrás previa a la promulgación de nuestro actual código), es más, el factor tecnológico influye enormemente hoy en día en las relaciones comerciales, tráfico jurídico inmobiliario, el cual viene creciendo a pasos agigantados. Todo ello nos hace reflexionar que es momento de empezar a entender al derecho de propiedad desde un plano y concepto moderno, y a las relaciones jurídicas patrimoniales como un instrumento emergente de creación de derecho de propiedad.

2.2. BASES EPISTEMOLÓGICAS

Es de suma importancia una fundamentación epistémica, puesto que la epistemología cómo ciencia, estudia la entidad del conocimiento científico que se va a tratar, pues explica cómo ha sido y el cual el desarrollo del conocimiento científico al que se ha llegado en la presente investigación. A continuación, desarrollamos los siguientes.

Enfoque hermenéutico interpretativo.

La presente investigación se ha desarrollado en el contexto de un marco cualitativo interpretativo, a través de la construcción de un análisis teórico deductivo que nos ha permitido determinar la importancia y la necesidad de mejorar nuestro sistema de transferencia de propiedad, en cuanto a los bienes no registrados y el consecuente saneamiento físico legal.

El enfoque interpretativo o hermenéutico considera que la realidad es en gran medida construida por la interacción social de los sujetos, que, en contacto permanente con la realidad, producen unos significados subjetivos de la misma, aportándole un sentido u

otro en función del contexto y de sus experiencias personales previas (Martínez Lobato, 1988, p. 23).

En este sentido, nuestro enfoque cualitativo interpretativo tiene como criterio la *phrónesis* o prudencia (analizada por Aristóteles en el libro VI de la ética de Nicómaco), esto es, utilizando la razón práctica, examinando diferentes opciones o alternativas de actuación más ajustadas a nuestra investigación, aplicando así la acción más correcta.

La teoría del derecho de propiedad.

La teoría del derecho de propiedad se constituye en un pilar muy importante para comprender y analizar el sistema de transferencia de bienes inmuebles en Perú. Esta teoría, que ha experimentado un desarrollo sustancial a través de la historia del pensamiento jurídico y económico, ofrece un marco conceptual de primer nivel para analizar cómo se fundamentan, cómo se legitiman y cómo se garantizan los derechos de propiedad en una organización social.

En el contexto de esta investigación, la teoría del derecho de propiedad nos permite analizar críticamente el fundamento y el contenido del sistema de transferencia de propiedad que establece el artículo 949° del C.C. peruano. Dicho artículo, que considera la transferencia de propiedad como una práctica consensual, nos plantea cuestiones sustanciales sobre las características de la propiedad y los requisitos de la propiedad y los límites de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.

Uno de los principales exponentes de la denominada teoría moderna del derecho de propiedad es Harold Demsetz, cuya obra maestra de 1967 sentó las bases para entender la propiedad como una institución social y económica. Según Demsetz, los derechos de propiedad surgen como una respuesta eficiente a las condiciones económicas y tecnológicas que pueden darse en la convivencia de una sociedad (Demsetz, 1967). Esta visión puede hacernos preguntarnos de qué maneras ha llegado el sistema que se ha desarrollado para la transferencia de propiedad de Perú en respuesta a estas cambiantes condiciones del Perú.

La teoría que propone Demsetz es que los sistemas de derechos de propiedad emergen para internalizar externalidades por el potencial de los beneficios que pueden ocurrir al ser mayores que los costos. Con el horizonte peruano nos estamos preguntando si el

sistema de transferencia de propiedad que tenemos en la actualidad es capaz de internalizar las externalidades que presentan las operaciones inmobiliarias o, por el contrario, si se están generando costos sociales que no son adecuadamente reflejados por las transacciones individuales.

Un aspecto importante de la teoría del derecho de propiedad también es el hecho de distinguir diferentes regímenes de propiedad: privado, comunal o estatal. La tipología propuesta por algunos autores como Elinor Ostrom (1990) tiene especial significado en el Perú, dado lo heterogéneo que es el sistema de tenencia de la tierra. El sistema de transferencia de la propiedad que establece nuestro bonancible C.C. está muy inclinado hacia la propiedad privada (o individual) pero se hace necesario considerar la forma en que interactúa con el resto de los sistemas de propiedad, sobre todo los rurales o de las comunidades indígenas.

La teoría del “hace de derechos” o “haces de derechos” (bundle of rights) unida a autores como A. M. Honoré (1961) permite tener un enfoque que da cuenta de la complejidad del problema del objeto del derecho de propiedad. Para estos autores, la propiedad “no es un derecho unitario” sino conjunto de derechos que pueden ser desagregados entre diferentes actores sociales. Desde esta óptica se puede ver cómo el Sistema de transferencia de la propiedad establecido en el Perú se imbrica con esta serie de derechos y cómo esto afecta a la seguridad jurídica y a la eficiencia económica.

El trabajo realizado por Hernando de Soto (2000) respecto a la consideración que se tiene al capital muerto y al proceso de formalizar la propiedad, es especialmente relevante para el caso peruano. Para De Soto, los activos de los pobres no pueden convertirse en capital productivo en virtud de la ausencia de derechos de propiedad formalizados. Esta línea de argumentación nos puede llevar a preguntarnos si el sistema de transferencia de la propiedad vigente en Perú está logrando facilitar o por el contrario dificultar la formalización de la propiedad y, por ende, el desarrollo económico.

La teoría del derecho de propiedad también da cuenta de la interrogante que tiene que ver con la consideración de la función social de la propiedad, concepto que ha adquirido especial discernimiento en el derecho constitucional latinoamericano. Como ejemplo se puede mencionar a autores como León Duguit (1913), el cual señala que la propiedad no puede ser considerada sólo como un derecho individual sino como una función social.

Esta reducción nos aporta una imagen general sobre de qué manera el sistema de transferencia de la propiedad, en Perú, pone a prueba y equilibra la tensión entre el interés privado

y un fin de interés público que podría ser más general. Brevemente, la teoría del derecho de la propiedad también ha de tomar como un fenómeno propio de las dimensiones transnacionales de la propiedad el fenómeno del velo de la globalización (Saskia Sassen, 2006) donde los flujos globales de capital reconfiguran los mercados de bienes inmuebles locales y donde la ley del valor del capitalismo industrial da paso a la ley del valor del capitalismo posindustrial (Saskia Sassen, 2006).

Este tipo de situaciones abriría interrogantes sobre la manera en el que el sistema de transferencia de propiedad, en Perú, es capaz de adecuarse al fenómeno global de los mercados inmobiliarios. La teoría del derecho de propiedad aborda la dimensión de su evolución histórica. Para autores como Douglas North (1990), las instituciones y los sistemas de derechos de propiedad evolucionan de forma incremental a través del tiempo. Esta perspectiva nos invita a investigar de qué forma el sistema de transferencia de propiedad en el Perú ha ido evolucionando a lo largo de la historia y de qué manera, en consecuencia, esta historia afecta nuestras posibilidades de llevar a cabo reformas en el presente.

En consonancia con el contexto de la creciente conciencia medioambiental, la teoría del derecho de propiedad también debe interactuar con la cuestión de la sostenibilidad. Autores como Carol Rose (1986) argumentaban que los sistemas de propiedad deberían modificar sus fundamentos teóricos para dar respuesta a los actuales problemas medioambientales. Y entonces aparecen preguntas relevantes sobre cómo el sistema de transferencia de propiedad en Perú puede incorporar el ideal medioambiental de la sostenibilidad.

La teoría del derecho de propiedad también se enfrenta al problema de la equidad y la justicia distributiva. Autores como Joseph Singer (2000) han defendido que, para ofrecer una adecuada evaluación de los sistemas de propiedad, dicho sistema no podría ser analizado únicamente desde la eficiencia económica, sino que también sus efectos distributivos cobran importancia en esta discusión. Esta situación nos conduce a elaborar cuestionamientos acerca de la eventual relación existente entre el sistema de transferencia

de propiedad vigente en Perú y la distribución de la riqueza como así mismo también respecto de las oportunidades económicas que se presentan en la sociedad. En segundo lugar, la teoría del derecho de propiedad tiene que considerar los efectos de la nueva tecnología en los sistemas de propiedad que se gestionan. Los autores Yochai Benkler (2006) entre otros, han indagado sobre la forma en que las tecnologías digitales van transformando nuestras formas de comprender la propiedad como la de producción. Esto nos produce preguntas sobre la forma en que el sistema de transferencia de propiedad existente en el país podría conformarse a las realidades de la era digital.

Teoría de los costos de transacción.

La teoría de los costos de transacción, propuesta originalmente por Ronald Coase, siendo ampliada a partir de los aportes de Oliver Williamson, presenta un modelo de carácter fundamental para la comprensión operativa y eficiente del sistema de transferencia de propiedad de inmuebles en Perú. Esta teoría se centra en los costes asociados a llevar a cabo las transacciones económicas, los cuales abarcan todos los costes de búsqueda, negociación, formalización de contratos, cumplimiento de acuerdos, etc.

Ya desde su artículo "The Nature of the Firm" (1937), Coase hizo notar que las transacciones económicas no son gratuitas y que los costes de transacción podían tener impacto en la estructura de las organizaciones y en los mercados. Esto puede tener un significado importante para el análisis del sistema de transferencia de la propiedad, en cuanto que desprende cómo los costes de transacción del mercado de la propiedad determinan la eficiencia del mismo y la toma de decisiones de los agentes económicos. Tras Coase, Williamson (1985) se hace eco de la teoría de Coase y desarrolla un marco más rico y detallado en el análisis de los costes de transacción. Siempre desde su enfoque, este autor de la teoría de costos de transacción identificó 3 dimensiones principales, (1) la especificidad de los activos, (2) la frecuencia y (3) la incertidumbre. En el contexto del mercado inmobiliario en el Perú, estas dimensiones son particularmente relevantes. Las propiedades cuentan con una alta especificidad; las transacciones son relativamente poco frecuentes en la mayoría de los individuos; y existe un alto grado de incertidumbre debido a la complejidad legal y la falta de información.

Usar la teoría de los costos de transacción para estudiar el sistema de transferencia de propiedad permite observar de qué forma la legalidad institucional, así como la socialidad

institucional pueden permitir reducir los costes de transacción. Por ejemplo, el sistema de registro de la propiedad se puede analizar como una institución para reducir los costes de búsqueda y verificación de las propiedades. Ahora bien, si el sistema de registro es ineficiente o poco fiable puede terminar teniendo un efecto contrario y aumentar los costes de transacción.

Un aspecto muy importante para la teoría de los costes de transacción es la idea de que las instituciones importan. North (1990) llegó a la conclusión de que "las instituciones son las 'reglas del juego' en una sociedad", de modo que unas reglas pueden favorecer las transacciones económicas y otras regulaciones pueden favorecer los costos de transacción (North 1990: 3). En el contexto del sistema de transferencia de la propiedad en Perú, eso nos lleva a la comprobación de qué forma las instituciones legales (sistema judicial y oficinas de registros) sería capaz de afectar los costes de las transacciones económicas del mercado inmobiliario.

La teoría de los costes de transacción también permite verificar a los intermediarios del mercado inmobiliario. Como Arruñada (2012) ha argumentado, los notarios, así como otros profesionales legales, pueden ser clave en la disminución del coste de las transacciones mediante el ofrecimiento de servicios especializados y la oferta de garantías. Pero si los intermediarios que desarrollan su actividad en el mercado inmobiliario tienen poder de mercado o se someten además a regulaciones ineficaces, esos intermediarios aumentan, por ende, el coste de las transacciones en el sector inmobiliario.

Un elemento relevante a tener en cuenta dentro de la teoría de los costos de transacción es el concepto de contratos incompletos. Considerando la racionalidad limitada junto con las diferentes posibilidades de acontecimientos inciertos, es imposible poder prever el contrato especificando todos los acontecimientos que puedan ocurrir. En el caso de las transacciones del mercado inmobiliario, esto puede llevar incluso a disputas y litigios caros; el sistema legal tiene un importante cometido que jugar en la resolución de las disputas y en la interpretación de esos contratos incompletos.

La teoría de los costos de transacción también nos permite analizar cómo la informalidad en el mercado inmobiliario puede incrementar el coste de las transacciones. De Soto (2000) argumenta que los derechos de propiedad formales que no existen aumentan

considerablemente el coste de la transacción a los pobres urbanos. Esto implica que reformas que ayuden con el proceso de formalizar el acceso a la propiedad podrían reducir el coste de la transacción y contribuir a incrementar el desarrollo económico. La aplicación de la teoría de los costes de transacción al sistema de transmisión de propiedad también nos proporciona cuestiones para examinar cómo las nuevas tecnologías pueden llegar a reducir sus costes. Por ejemplo, las plataformas digitales de inscripción de la propiedad y los *smart contracts* basados en tecnología blockchain tienen el potencial de reducir considerablemente los costes de búsqueda, comprobación y ejecución en las transacciones inmobiliarias.

La teoría de los costes de transacción también nos lleva a reflexionar sobre cómo las asimetrías de información en el mercado inmobiliario pueden incrementar los costes de transacción. Akerlof (1970) mostró la forma en que la información asimétrica puede acabar provocando fallos de mercado. En el marco del mercado inmobiliario ello nos lleva a considerar que las políticas que fomentan la transparencia y la revelación de información podrían conllevar a una disminución de los costes de transacción y, por tanto, a una mayor eficiencia de este mercado.

Finalmente, la teoría de los costos de transacción nos permite también observar cómo la estructura del sistema legal influye en aquellos. Autores como La Porta *et al.* (1998) sostienen que los sistemas legales vinculados al derecho civil (como el de Perú) tienden a tener mayores costos de transacción que aquellos vinculados al common law. Ello plantea interrogantes sobre cómo la tradición legal peruana afecta los costos de transacción en el mercado inmobiliario, pero también acerca de si las reformas inspiradas en otros sistemas legales podrían generar una reducción en los mismos.

Teoría del pluralismo jurídico

La teoría del pluralismo jurídico representa una pieza clave para abordar el sistema de transferencia de la propiedad de bienes inmuebles en el Perú, atendiendo especialmente a la naturaleza de un país con diversidad cultural y en el que coexisten diversas leyes. La teoría del pluralismo jurídico se opone a la concepción monista del derecho, es decir, el entendimiento que asume que el Estado tiene potestad para saber la fuente de las normas jurídicas, y reconoce la existencia de varios órdenes jurídicos al interior de un mismo espacio socio-político.

La idea del pluralismo jurídico fue inicialmente desarrollada por antropólogos legales como Leopold Pospisil (1971) y Sally Falk Moore (1973), que constataban la coexistencia de un orden jurídico estatal y no estatal en las sociedades coloniales y en las poscoloniales. Esta visión cobra especial sentido en Perú, donde coexisten las normas y usos consuetudinarios de las comunidades indígenas y campesinas y el sistema jurídico formal del Estado.

Boaventura de Sousa Santos (1987) es otro de los autores que ha desarrollado una teoría del pluralismo jurídico. Frente a la simple constatación de la diversidad del orden jurídico, la teoría del pluralismo jurídico de Sousa Santos (1987) indaga en el modo en que los distintos órdenes jurídicos se relacionan y se determinan mutuamente. De ahí surge la noción de la interlegalidad como la superposición e interpenetración de diferentes órdenes jurídicos. Este punto de vista nos posibilita comprobar de qué manera el modo de transferencia de la propiedad regulado por el C.C., se entrelaza con las prácticas consuetudinarias de transferencia de tierras en las comunidades rurales e indígenas.

Por otro lado, la teoría del pluralismo jurídico nos da la posibilidad de cuestionar la distinción rígida entre “lo formal” y “lo informal” en el modo de transferir la propiedad. Autores como Tamanaha (2000) han sostenido que esta distinción es en numerosas ocasiones artificial y que en la práctica existe un continuo de formalidad e informalidad. La cualidad de esta visión es particularmente propicia para el análisis de las prácticas de transferencia de propiedad en un asentamiento urbano informal donde las normas consuetudinarias y las prácticas de las autoridades estatales se superponen, entrelazándose con la vida y cultura de los asentamientos urbanos.

El pluralismo jurídico también nos incita a pensar en la posibilidad de que las normas de diferentes ordenamientos puedan ofrecer soluciones ingeniosas para la transferencia de la propiedad. Por ejemplo, las prácticas consuetudinarias de algunas comunidades podrían ofrecer mecanismos más flexibles y adaptados al contexto local para la resolución de las disputas de propiedad, lo que sugiere que las reformas deberían tienden a incorporar elementos de los diferentes sistemas normativos en lugar de aspirar a imponer uno único en el plano de la transferencia de propiedad.

La teoría del pluralismo jurídico también nos invita a reflexionar sobre las relaciones de poder que subyacen a los diferentes sistemas normativos. Teóricos como Merry (1988)

han defendido que el pluralismo jurídico no significa necesariamente la coexistencia equilibrada de sistemas, sino que a menudo reproduce y hace eco de las relaciones de poder desiguales. En el contexto peruano esto nos lleva a reflexionar sobre en qué medida el sistema de la transferencia de propiedad formal margina, priva de poder o empodera a determinados grupos, como resulta habitual con las comunidades indígenas y campesinas.

Un rasgo fundamental del pluralismo jurídico es su aprecio por la agencia de los actores sociales en la forma en que las personas y los grupos navegan y negocian entre distintos órdenes jurídicos. Autores como Griffiths (1986) han afirmado que las personas y los grupos no son únicamente sujetos pasivos de sistemas jurídicos, sino que los actores jurídicos "compran" entre foros y sistemas normativos. Esta visión nos permite estudiar la forma en la que los actores de mercado inmobiliario peruano naveguen estratégicamente entre el sistema formal de transferencia de la propiedad y las prácticas tradicionales o consuetudinarias.

La teoría del pluralismo jurídico también nos invita a entender cómo la globalización ha cambiado a escenarios jurídicos. Autores como Benda-Beckmann et al. (2005) argumentan que la globalización ha generado nuevas formas del pluralismo jurídico, con normas transnacionales y normas locales interactuando en maneras complejas. En el marco del mercado inmobiliario peruano, esto nos lleva a abordar cómo las normas y pautas internacionales (por ejemplo, en términos de protección de la inversión extranjera o de tipo ambiental) están influyendo en el sistema de transferencia de propiedad; la perspectiva pluralista del derecho también nos permite abordar cómo distintas nociones culturales de la propiedad pueden convivir y entrar en tensión. Autores como Verdery (2003) incluso han mostrado cómo las nociones indígenas de la tierra concebida en términos de bien comunal y espiritual pueden entrar en conflicto con las concepciones occidentales sobre la propiedad individual privada, lo que ilustra el reto que puede suponer la implementación de un sistema consensuado de transferencia de la propiedad dentro de un país culturalmente diverso como el Perú.

La teoría del pluralismo jurídico también nos mueve a reflexionar sobre cómo los diferentes sistemas normativos pueden complementar uno al otro, como proponen los autores como Chiba (1989) al proponernos el concepto de "derecho oficial" y "derecho no oficial" para describir las maneras en las que los sistemas normativos formales e

informales pueden entrar en interacción productiva. En nuestro contexto, esto se puede leer como que las reformas al sistema de la transferencia de propiedad pueden ser útiles cuando se intentan encontrar formas de integrar las prácticas consuetudinarias con el sistema formal en lugar de solamente reemplazar las primeras por las últimas. En cuanto el pluralismo jurídico también puede hacernos plantearnos cómo los conflictos entre los diferentes sistemas normativos pueden ser productivos para el desarrollo del derecho.

Para Melissaris (2004), estos conflictos pueden dar lugar a la innovación jurídica y a la evolución de los sistemas normativos (ver el último apartado de esta sección, sobre los conflictos entre el sistema formales y las prácticas consuetudinarias en el sistema de transferencia de propiedad de Perú) e incluso la evolución de la misma costumbre. Esto sugiere que los conflictos entre el sistema formal y las prácticas consuetudinarias pueden constituir una fuente inagotable de protesta que puede entenderse como un mecanismo para la innovación o muy posiblemente para mejorar la forma del sistema.

El pluralismo jurídico también nos lleva a aceptar que la formalización de los derechos de propiedad no siempre es la mejor solución para resolver conflictos. Existen autores como Bromley (2008) que han planteado que formalizar positivamente la propiedad puede incluso socavar los sistemas consuetudinarios que han funcionado históricamente y han proporcionado la seguridad de la tenencia. Esta perspectiva nos lleva a considerar adecuadamente las ventajas y desventajas de la formalización en los diferentes contextos que se pueden dar dentro de Perú.

El pluralismo jurídico también nos permite observar la forma en que los diversos sistemas normativos son más o menos flexibles y adaptables. Por ejemplo, Von Benda-Beckmann (2002) expone que los sistemas consuetudinarios son en muchas ocasiones muy flexibles y se adaptan mejor a las condiciones locales que los sistemas jurídicos formales. Esto nos conducirá a pensar que las reformas del sistema de transferencia de propiedad en Perú podrían beneficiarse si adoptaran elementos de flexibilidad muy inspirados en las prácticas consuetudinarias.

Teoría de la seguridad jurídica.

La teoría de la seguridad jurídica es fundamental para comprender y evaluar el sistema de transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles en el Perú. Dicha teoría gira en

torno a la idea de que el sistema de derecho debe proporcionar certeza, previsibilidad y estabilidad en las relaciones jurídicas, lo que resulta de especial importancia en lo relativo a los derechos de propiedad.

El concepto de seguridad jurídica se sitúa en la filosofía del derecho y ha sido tratado por numerosos teóricos a lo largo de la historia. Autores como Fuller (1964) han sostenido que la seguridad jurídica es un elemento esencial en el Estado de derecho, considerando la importancia de la claridad, la coherencia y la estabilidad de las normas jurídicas. En el marco del sistema de transferencia de la propiedad del patrimonio inmobiliario, esto conlleva afirmar que las reglas que rigen la adquisición y la transferencia de los bienes inmuebles deben serlo el tiempo, claridad, coherencia y estabilidad.

El concepto de seguridad jurídica ha sido desarrollado más ampliamente por Raz (1979) señalando que la seguridad jurídica es necesaria para que los individuos puedan planificar su vida y sus actividades con suficiente grado de certeza. El grado de certeza debe ser suficiente como para que los individuos puedan confiar en que las transacciones que lleven a cabo con respecto al mercado inmobiliario sean reconocidas y protegidas por el sistema legal.

La seguridad jurídica bajo el vínculo de la materia de la propiedad inmobiliaria está vinculada también a la idea de “resguardo de la tenencia”. Así, por ejemplo, Payne (2001) dice que la seguridad de la tenencia es importante para el desarrollo económico y social, ya que permite a individuos y comunidades tener la confianza suficiente para invertir en sus propiedades e invertir el suficiente tiempo y esfuerzo en integrarse en la vida económica.

Un elemento fundamental de la seguridad jurídica respecto a la transferencia de la propiedad es el principio de publicidad. Autores como Méndez González (2011) han sostenido que un adecuado registro de la propiedad es fundamental para ofrecer la seguridad jurídica necesaria para realizar toda operación de naturaleza inmobiliaria. El registro público facilita la posibilidad de que los compradores interesados pueden comprobar la titularidad y las cargas de una propiedad, reduciendo la incertidumbre y, por tanto, el riesgo de toda venta de propiedades.

La teoría de la seguridad jurídica nos puede llevar a considerar el papel de los tribunales

en la interpretación y aplicación de las normas de transferencia de propiedades. Autores como MacCormick (2005) han descrito que la previsibilidad de las decisiones judiciales es un factor clave en la seguridad jurídica. En el marco del sistema de transferencia de las propiedades en el Perú, esto significa estudiar cómo los tribunales interpretan y aplican el artículo 949° del C.C., y demás normas de interés.

La seguridad jurídica está asociada a la “confianza legítima”.

Autores como Schonberg (2000) han sostenido que los ciudadanos tienen que poder estar seguros de que el Estado respetará sus expectativas legítimas meramente basadas en la ley y la práctica administrativa. En el contexto de la transferencia de propiedad, ello quiere decir que las personas tienen que poder estar seguras de que sus derechos sobre la propiedad adquirida legalmente serán respetadas y protegidas por el Estado. La teoría de la seguridad jurídica también nos lleva a ocuparse de la tensión existencial entre la estabilidad y la flexibilidad en el sistema legal. Revisores como Atiyah y Summers (1987) han afirmado que la seguridad jurídica tiene el requerimiento de un grado de estabilidad, pero que el sistema legal tiene que ser también capaz de adaptarse a unas condiciones sociales y económicas cambiantes.

Dentro del marco del sistema de transferencia de propiedad en el Perú mismo, esto conlleva cuestionamientos respecto de cómo conciliar la necesidad de contar con reglas estables a la hora de definir la existencia de una propiedad respecto de sus límites temporales (los cuales podrían ser hasta de un año), ante la necesidad de adaptarse a la evolución de las exigencias sociales que el mercado inmobiliario impone. La seguridad jurídica a la vez se relaciona con el concepto de "riesgo jurídico", tal como Pistor y Xu (2003) han sostenido, para quienes la reducción del riesgo legal tiene importancia crucial en la medida en que ha de servir como medio propulsor para el desarrollo de mercados financieros efectivos.

En el contexto del mercado inmobiliario tal reducción del riesgo jurídico implica que este tipo de sistema de transferencia de propiedad que genera un alto sentido de seguridad jurídica, puede provocar la reciente e incipiente adecuación del desarrollo del mercado de hipotecas y otros instrumentos financieros que basen su funcionamiento en cuanto a la propiedad de bienes reales (inmuebles). La teoría de la seguridad jurídica también se ocupa de la manera en que las nuevas tecnologías podrían fomentar la seguridad y

previsibilidad de las transacciones inmobiliarias. Autores como Lemieux (2016) han estudiado cómo las tecnologías blockchain podrían constituir un sistema de registro de la propiedad más seguro y más transparente. Ello hace que plantearnos cómo el sistema de transferencia de propiedad que existe en Perú podría integrarse a las nuevas tecnologías para mejorar la seguridad jurídica es una cuestión que reviste gran interés.

La seguridad jurídica también se encuentra vinculada al concepto de "calidad de la ley". Autores como Waldron (2008) afirman que la calidad de la legislación es determinante para asegurar la seguridad jurídica. En el marco del sistema de transmisión de la propiedad en el Perú, esto significa operar no únicamente sobre el contenido de la normativa pertinente, sino también la claridad, la coherencia y la accesibilidad a la referida normativa.

Finalmente, la teoría de la seguridad jurídica nos lleva a pensar en cómo los diferentes grupos sociales podrían experimentar distintos grados de seguridad jurídica. Autores como Santos (2002) nos han venido indicando que la seguridad jurídica puede ser experimentada de diferentes maneras para distintos grupos sociales, en función de su situación en la vida social y del acceso que tengan a los recursos jurídicos. En nuestro caso, el sistema de transmisión de la propiedad nos lleva hasta analizar de qué manera el sistema actual de transmisión de la propiedad de los bienes puede ofrecer distintos niveles de seguridad jurídica a los diferentes grupos sociales y de qué forma una buena acción reformista podría mitigar estas diferencias.

En efecto, esas cuatro teorías —la teoría del derecho de propiedad, la teoría de los costos de transacción, la teoría del pluralismo jurídico y la teoría de la seguridad jurídica— nos proveen de un marco epistemológico consistente para analizar y evaluar el sistema de transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles en el Perú. Cada una de las teorías nos ofrece enfoques únicos, pero complementarios, para poder examinar el sistema desde diferentes ángulos y en términos de sus aspectos económicos, sociales, culturales y jurídicos. Este marco teórico nos proporciona las herramientas conceptuales que necesitamos para poder determinar los puntos fuertes y los puntos débiles del sistema actual y para poder proponer reformas adecuadas y eficaces que se ocupen de mejorar la eficiencia, la equidad y la seguridad jurídica del mercado inmobiliario peruano.

2.3. BASES TEÓRICAS

2.3.1. Teoría general de los derechos reales

Presupuesto social y económico

Partimos de la base que toda comunidad plantea la necesidad de generar prosperidad y progresar en la generación del crecimiento económico para alcanzar el bienestar de los que la habitan, y esto se logra, tan solo, en la medida en que el poseedor de bienes haga uso de los bienes y aproveche la posibilidad de asignar los bienes; y también, la organización de la riqueza que genera dicha circulación de bienes.

Para Gonzales Barrón (2013) la misma idea queda suficientemente respaldada al hacer referencia al deseo de poseer los elementos que componen el entorno, y en este contexto asegura que históricamente está demostrado que se tiene que decidir entre los miembros de la comunidad sobre cómo asignar la riqueza (p. 57); la participación, el reparto y el destino de la riqueza, son valores de suma importancia para la organización económica y social (p. 60). En este marco podemos observar que el sustrato social y económico que compone la categoría jurídica de los derechos reales (como es la propiedad) es la organización por la reunión de bienes y la distribución de la riqueza en la sociedad. Esto da razón a la ideología que da cuenta de la organización de la sociedad en las distintas situaciones históricas.

Estructuramiento de los derechos reales

La estructura de los derechos reales en nuestro sistema jurídico (el peruano) se perfila como un haz de elementos que integran y modelan las relaciones jurídicas fundamentales. Esta estructura, profundamente enraizada en la tradición del derecho civil, ha sido objeto de estudio e investigación tanto por parte de la doctrina e incluso de la jurisprudencia nacional en más de una ocasión.

El primer elemento de la estructura es el sujeto, el cual en el Perú y la sistemática del C. C. puede ser tanto la persona natural como la persona jurídica. El ciudadano, al igual que la idea de la persona como titular del derecho sobre la cosa constituye un aspecto central de la relación que se da entre ambos elementos, el derecho real y el tipo de cosa con la que se configura.

El objeto de los derechos reales, en el sistema peruano, es bien (ya sea mueble o inmueble). La diferenciación entre las primeras y las segundas es fundamental no solo porque se refiere a la clasificación de los bienes, sino también porque permite establecer un régimen jurídico en relación con la constitución, la transmisión y la extinción de los derechos reales; es más, la fruición de derechos sobre bienes, esto trae incluso consigo cuestiones prácticas muy notorias como es el caso de -por citar un ejemplo- si, al transferir la propiedad, se necesitan cumplir ciertos requisitos o si hay que aplicar los plazos de la prescripción adquisitiva. La relación jurídica, que encontramos como elemento estructural de derecho en Perú, se desarrolla como una relación inmediata, directa, entre el titular y el bien.

Tal idea de la teoría clásica de los derechos reales, ha dado un giro por las manos de la doctrina moderna peruana que, por otro lado, trata de plasmar la complejidad de las relaciones jurídicas que se dan en lo contemporáneo. Gonzales Barrón (2013) ha afirmado bien que, aunque la relación con el bien sea una de las características que identifican los derechos reales, no hay que perder de vista que los derechos reales suponen, claro está, relaciones con personas, principalmente en relación con la oposición de sus derechos *erga omnes*.

El contenido de los derechos reales en el derecho peruano varía también con el tipo de derecho. En lo que respecta al caso límite o caso extremo de la propiedad, el C.C., en su artículo 923°, dice que son atribuciones o facultades las de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien. No obstante, esta enumeración no es exhaustiva, y será necesaria la doctrina peruana para considerar que el contenido del derecho de propiedad incluye también otras facultades omisas en la enumeración de la ley para otras categorías de derechos reales, tales como el usufructo o la servidumbre, el contenido viene más nítidamente circunscrito por ley y por el título constitutivo.

Por último, la oponibilidad *erga omnes* aparece también como nota típica de los derechos reales en el sistema peruano, la cual se ve reforzada por el sistema registral, aunque se debe hacer notar que al contrario que otros sistemas jurídicos, en Perú, la inscripción registral no es constitutiva del derecho real (excepto algunas, como por ejemplo la hipoteca). La oponibilidad *erga omnes* significa que el titular del derecho real será capaz de hacer valer su derecho ante cualquier tercero y distingue a aquellos derechos reales de

los derechos personales, siendo esta una de las principales ventajas de los derechos reales.

La estructura de los derechos reales en base al régimen jurídico peruano representado en el C.C. peruano, establece un punto medio entre la tradición del derecho romano y las exigencias de una sociedad contemporánea. Esto último es conveniente, si consideramos que la estructura es flexible y permite un desarrollo que se acomode a nuevas formas de propiedad y usos o derechos sobre los bienes, permitiendo regulaciones como las referidas a la multipropiedad o la propiedad horizontal.

Clasificación de los derechos reales.

El sistema jurídico peruano, de fundamentación romano-germánica, nos ofrece un tipo de clasificación de los derechos reales que puede encontrarse principalmente dispuesta en el Libro V del C.C. Dicha clasificación tiene un sentido no tan sólo académico, sino que también constituye la directriz respecto del régimen jurídico con el cual serán tratados cada una de las formas de derechos reales.

Los derechos reales principales o básicos, constituyen el núcleo de la clasificación, el cual incluye la posesión, propiedad, usufructo, uso y habitación, superficie y servidumbres. Cada uno de estos derechos cuenta con su propia regulación concreta en el C.C. La posesión, reglamentada en los artículos 896° al 922° del C.C., ocupa un lugar específico en esta clasificación. A pesar de que su naturaleza jurídica como derecho real ha sido objeto de una intensa discusión doctrinaria, esta figura es considerado por el sistema peruano como tal, reconociendo su situación de hecho con efectos jurídicos muy importantes.

En el derecho peruano la posesión no solo se protege en razón de sí misma, sino que resulta ser la base para la adquisición de ciertos derechos reales, tales como la propiedad por medio de la prescripción adquisitiva. La propiedad, reconocida como el derecho real por excelencia, está regulada en los artículos 923° al 998° del C.C. El sistema peruano adopta una idea integral de la propiedad, y se encuentra lejos de la división entre la dominación directa y la útil de otros sistemas. La regulación de la propiedad en el C.C. peruano que reproduce la influencia del constitucionalismo moderno reconociendo su función social y poniendo límites a su ejercicio en pro del interés general.

El usufructo, el uso y la habitación son derechos reales que suponen un desmembramiento

temporal de las facultades de la propiedad. Su normativización a través de los artículos 999° al 1029° del C.C. persigue el equilibrio entre los intereses del propietario y los del titular de los derechos limitados.

Finalmente, el derecho de superficie es objeto de disciplina por los artículos 1030° al 1034° y representa una innovación significativa en el derecho civil peruano; permite, incluso, la propiedad separada de lo construido sobre el suelo ajeno, teniendo demostrado ser una herramienta adecuada para la promoción inmobiliaria y la óptima utilización del suelo urbano. Las servidumbres, que aparecen en los artículos 1035° al 1054°, siguen teniendo una destacada importancia tradicional en el derecho civil peruano, sobre todo en lo que hace referencia a lo agrícola, pero también al desarrollo de infraestructuras.

Respecto de los derechos reales de garantía, el sistema peruano, con hipoteca y anticresis, también muestra el reconocimiento de la hipoteca en el artículo 1097° al 1122° del C.C. lo cual permite entrever, por sí mismo, la importancia de la misma en el tráfico con cosas, incluso en el tráfico económico moderno, el desarrollo de un régimen riguroso que estableciera la protección de los intereses de ambos intervinientes; tanto el del acreedor como también el del deudor hipotecario.

Nos parece importante señalar que el sistema peruano ha experimentado una evolución respecto del reconocimiento de las garantías mobiliarias. La antigua prenda que se contenía en la redacción originaria del C.C., ha sido superada por un sistema moderno de garantías mobiliarias, regulación llevada a cabo mediante la ley de garantía mobiliaria. Con ello, el derecho civil peruano se va recuperando y cuestiones que le son propias, se van adecuando a las demandas del comercio moderno y de las transacciones financieras contemporáneas.

Constituye en sí mismo un derecho real el llamado derecho de retracto, contenidos en los artículos 1592° al 1601° C.C. Es importante señalar, que a la naturaleza de este último como un derecho real ha sido puesta en entredicho por la doctrina, no obstante, lo cual el sistema lo ha incorporado dentro de dicha clasificación, reconociendo su función en la protección de determinados intereses que el legislador considera dignos de protección.

De este modo, la clasificación de los derechos reales del sistema peruano denota un equilibrio entre la tradición y las exigencias de una sociedad actual. Vale señalar que la

flexibilidad de su clasificación ha permitido la inclusión de nuevas figuras, así como la adaptación de las ya existentes a los cambios que son propios de los cambios sociales y los económicos, lo que demuestra lo suficiente en lo que hace a la capacidad de este tipo de derecho de avanzar y evolucionar en lo que hace a su coherencia sin perder la conversación que lo identifica como derecho civil peruano.

Protección de los derechos reales

En el ordenamiento jurídico peruano, la protección de los derechos reales se materializa a través de diversos mecanismos, de los cuales desarrollaremos los siguientes:

- a) Acciones posesorias: Reguladas en los artículos 921° y 922° del C.C., protegen la posesión contra perturbaciones o despojos. Incluyen los interdictos de retener y de recobrar.
- b) Acción reivindicatoria: Consagrada en el artículo 927° del C.C., permite al propietario no poseedor recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. En la práctica real se analiza la oponibilidad de títulos.
- c) Acción declarativa de dominio: También llamada mejor derecho de propiedad, aunque no está expresamente regulada en el C.C., la jurisprudencia peruana la ha reconocido como un mecanismo para que el propietario obtenga una declaración judicial de su derecho. Tiene como finalidad emitir sentencia declarativa determinando quien es el propietario del bien, eliminando la controversia jurídica suscitada por la existencia de títulos contrapuestos. (Cas. N° 3805-2015-Lima Este).
- d) Tercería de propiedad: Regulada en el artículo 533° del Código Procesal Civil (en adelante C.P.C.), permite al propietario de un bien afectado por una medida cautelar o de ejecución dictada en otro proceso, solicitar su desafectación.
- e) Protección registral: El sistema registral peruano, aunque declarativo, ofrece mecanismos de protección como el principio de fe pública registral (artículo 2014° del C.C.) y el principio de oponibilidad (artículo 2022° del C.C.).
- f) Acción reivindicatoria: Reconocida en el artículo 927° del C.C., permite al titular

de un derecho real recuperar la posesión frente a otro poseedor no propietario. Esta es la acción de naturaleza real más completa.

Estos mecanismos de protección reflejan la importancia que el sistema jurídico peruano otorga a los derechos reales, buscando garantizar su efectividad y seguridad jurídica (Gonzales Barrón, 2013).

2.3.2. Ámbito de aplicación de los derechos reales: Propiedad

La propiedad: El ámbito de lo constitucional

Iniciamos, pues, el análisis desde una visión general, partiendo de lo constitucional, siguiendo el orden del artículo 70° de nuestra Constitución Política, el cual garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad, al establecer que el Estado ampara la propiedad. Bajo esta idea, a nadie le puede ser privada su propiedad, salvo solo por motivos de orden de seguridad nacional o necesidad pública. A la última idea la entendemos como la expropiación, donde se da una prevalencia de una necesidad pública, colectiva, por encima de la necesidad particular, que traerá grandes mejoras y beneficios para la colectiva, por supuesto, con el previo abono de un justiprecio.

Con esta idea, Gonzales Barrón (2013) plantea que no se debe consentir la existencia de interferencias ilegítimas para la administración pública (por ejemplo, el ejercicio de un procedimiento de inscripción irregular donde exista una disparidad entre el título archivado y el tipo de la inscripción); o para terceros que ejecutan una serie de negocios jurídicos sin el requerimiento del titular competente (pp. 97-98). No obstante, la evidencia de cumplimiento de y respeto por esta es escasa. Aunque nuestro ordenamiento civil tenga diversas formas de adquirir y perfeccionar la propiedad, dichas formas no garantizan plenamente el derecho, incumpliendo en ocasiones la declaración constitucional de garantía y protección.

Para Manuel Atanasio, la propiedad, que a su vez es considerado como propiedad atributo, es la capacidad lógica del ser humano para conseguir cualquier bien y de disponer de él con el fin de satisfacer las necesidades de la vida; en lo que se refiere a pertenencia, es el conjunto de elementos más o menos tangibles a los que una persona se va a poder relacionar, junto a los cuales se le ofrece la oportunidad de contribuir a su existencia y desarrollo (Ramos Núñez, 2002).

Es evidente que la propiedad se manifiesta como el derecho real supremo y por antonomasia. Se comporta como el primer derecho patrimonial de la persona, a partir del cual se generan todos los demás derechos reales del ordenamiento civil. De acuerdo con lo establecido por el diccionario de la lengua española (DBE, 2021), propiedad significa: «derecho o facultad de poseer algo y tener la capacidad de disponer de ello dentro del espacio de la ley, especialmente [...] cuando se refiere a un bien inmueble». La propiedad en el ámbito civil, la propiedad es entendida como el poder jurídico, ya que el titular puede usar, gozar, disponer y reivindicar un bien.

Por consiguiente, la propiedad sería una potestad que asiste a su titular para poder llevarla a cabo como mejor le plazca, y en este caso concreto, la libertad y voluntad de su titular en dar en arrendamiento, hipotecar, usufructuar, dar en superficie, vender, etc. En palabras de Ninamancco Córdova (2018), la propiedad entendida, por cuanto la propiedad como el dominio más pleno que puede ejercer una persona sobre bien. Si bien puede estar sujeto a limitaciones, el tenedor puede ir, ejercer y disfrutar de todo cuanto esta le proporciona (p. 123). Coincidimos en ello con el autor, más allá de las limitaciones que pueden ejercer frente a la comunidad o frente a otros que puedan tener algún interés legítimo ¿acaso la expropiación? la propiedad es ese lazo que une al sujeto y la cosa con la que se relaciona desde la perspectiva de sus bienes, por así decirlo, con el aspecto de la propiedad.

La propiedad integra el derecho patrimonial de carácter más considerado y está revestido de las garantías que le confieren, de acuerdo a lo normado. Realizando una reducción de lo exposiciones, dentro del decálogo del definitorio dado por Guillermo Borda (1996) el derecho real es aquella determinada disposición o poder ejecutivo directo que se tiene sobre una cosa, siendo la propiedad lo que da el ejemplo típico de lo que implica ese poder de dominio, goce y disposición sobre la cosa de que se trate, y agrega que los demás derechos reales son las meras porciones de la propiedad desde ese punto de vista (pp. 359-363). Después de realizar un breve análisis, se puede comprobar que el derecho de propiedad permite a su propietario una disposición muy amplia para utilizar todos sus atributos, aunque también, en ocasiones, dicho poder es ejercido de forma negativa respecto a terceros, cosa que no es aceptable bajo ninguna circunstancia. El ejercicio de este derecho nunca debe realizarse en perjuicio de la sociedad en su conjunto.

La propiedad desde la perspectiva administrativo

En el ámbito peruano el ámbito administrativo del derecho de propiedad tiene una importancia fundamental para su aplicación práctica, pues es a través de las diferentes instituciones y procedimientos donde se expresa, complementa, y en cierta forma condiciona el ejercicio del derecho de propiedad tal y como se la piensa en el ámbito civil.

Uno de los elementos importantes en este sentido es el sistema registral a cargo de SUNARP. A pesar de que en el sistema peruano no se implemente el modelo registral constitutivo en la transferencia de la propiedad inmueble, la función de la inscripción registral es clave para otorgar seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias que se celebran. El principio de fe pública registral -artículo 2014° del C.C.- refuerza y tutela a aquellas personas que adquieren derechos confiando en la información contenida en el registro, lo que promueve la inscripción de los actos relacionados a la propiedad inmueble.

De manera complementaria, el sistema catastral peruano, regulado por la Ley N° 28294, la cual crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP), pretende brindar una base física confiable para identificar y describir los predios. La integración entre el catastro y el registro constituye un reto permanente para la administración pública peruana, que persigue la mejora o concordancia entre la realidad física existente en relación a los predios y su imagen jurídica al momento de la inscripción registral.

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) ha tenido un rol fundamental en la formalización de la propiedad. Inicialmente, la gestión de este órgano se estableció para la informalidad urbana, desarrollándose posteriormente hacia la formalización de la propiedad de la zona rural. Los procedimientos de formalización de la propiedad han permitido establecer una buena cantidad de predios dentro del ámbito formal, generando importantes consecuencias sociales y económicas.

La expropiación, entendido como el límite máximo al derecho de propiedad, es una institución que tiene su importancia, pues se encuentra regida no solamente por la normatividad constitucional y civil, sino también por la Ley N° 30025 de la que se establece el procedimiento administrativo para su aplicación. Esta ley regula y equilibra

el interés público o la necesidad pública y el derecho del propietario, creando procedimientos a seguir para la elaboración del justiprecio y la toma de posesión del bien expropiado.

La existencia de limitaciones administrativas sobre el contenido del derecho de propiedad resulta ser muy amplia y variada en el ámbito del sistema peruano. Las normas de zonificación urbana, por ejemplo, determinan en gran medida el uso que los propietarios pueden otorgar a sus predios urbanos. De la misma manera, las normas de protección del patrimonio cultural restringen fuertemente la actividad de los propietarios de los bienes que la normatividad considera parte del patrimonio cultural de la nación. Y, en el ámbito de las normas de protección del medio ambiente, distintas normas limitan el uso de la propiedad en la búsqueda de la protección de ecosistemas o del riesgo ambiental.

Por su parte, la imposición tributaria sobre la propiedad inmueble, básicamente a través de la regulación del impuesto predial que realiza el Decreto Legislativo N° 776, representa otra importante dimensión de la naturaleza administrativa del derecho de propiedad. Este tipo de impuesto, que es administrado por los gobiernos locales, se constituye no sólo en una importante fuente de ingresos para las municipalidades, sino también un instrumento de política urbana que promueve o desincentiva ciertos usos de la propiedad.

Cabe recordar que la dimensión administrativa de la propiedad en el Perú no sólo implica regulación y control, sino también políticas activas de promoción del acceso a la propiedad; Techo Propio o Mi vivienda, programas administrados por el Fondo MIVIVIENDA S.A., son claros ejemplos de cómo se busca facilitar el acceso a la propia vivienda de sectores de la población con recursos escasos, es decir, la intervención directa del Estado en el mercado inmobiliario.

La interacción de estos diversos aspectos administrativos y del derecho civil de propiedad no es siempre armónica. Frecuentemente existen conflictos entre la asegurabilidad jurídica que el sistema registral y la extraña realidad de la posesión informal; entre las necesidades del desarrollo urbano y los derechos de los propietarios, conflictos que requieren una delicada regulación por parte de los órganos administrativos y judiciales encargados de resolverlos.

En síntesis y conclusión, la dimensión administrativa de la propiedad en el Perú forma un intrincado entramado de instituciones, procedimientos y regulaciones que van a complementar y, en cierta medida, redefinir el derecho de propiedad tal y como es entendido en el civil. La dimensión administrativa de la propiedad representa la función social de la propiedad y también la necesidad de buscar un adecuado balance entre los intereses individuales del propietario y los intereses de tipo colectivo de la sociedad, en el marco de una rápida urbanización y transformación del medio urbano y social.

2.3.3. Tutela de la propiedad

La defensa de la propiedad en el sistema jurídico peruano se expresa de forma diversificada a través de diferentes mecanismos jurídicos y constitucionales, indicando así la importantísima relevancia que se le otorga a este derecho en la sociedad peruana; por lo que la protección de la propiedad es una protección muy variada porque incluye desde la garantía constitucional hasta las acciones correspondientes de derecho civil y penal.

En el plano más alto del ordenamiento jurídico, la Constitución Política del Perú de 1993 establece en el artículo 70° la inviolabilidad del derecho de propiedad. Dicha garantía constitucional no sólo consagra la protección frente a la privación arbitraria de la propiedad, sino que también, contempla los únicos supuestos en los cuales podrá ser limitada, esto es, por causa de la seguridad nacional o de la necesidad pública, siempre con ahorro de la correspondiente indemnización justipreciada (Rubio Correa, 2011); la protección de la propia de la propiedad constitucional sirve de base para todo el sistema de tutela de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano.

Dentro del campo del derecho civil, la acción reivindicatoria se constituye como el mecanismo por antonomasia para la defensa de la propiedad. Este mecanismo, previsto en el artículo 927° del propio C.C. peruano, que concede al propietario no poseedor el derecho a recuperar la cosa de quien la posee de modo ilegítimo. La propia jurisprudencia peruana ha desarrollado de manera amplia el alcance de esta acción, considerando que es imprescriptible y que le corresponde solamente al propietario no poseedor (Gonzales Barrón, 2013). Esta imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria refuerza extraordinariamente la protección del derecho a la propiedad, permitiendo que el dueño titular pueda ejercer su derecho sin ningún tipo de limitación temporal.

Como complemento de la acción reivindicatoria, la jurisprudencia peruana ha desarrollado el instituto de la acción de mejor derecho de propiedad. Esta acción, si bien no se encuentra expresamente prevista en el C.C., sí ha sido doctrina reconocida por la propia Corte Suprema, estableciéndola como un mecanismo que permite resolver los conflictos entre dos o más personas que pretenden ser las propietarias del mismo bien.

Esta decisión jurisprudencial ilustra la habilidad del ordenamiento derecho peruano para adaptarse y dar solución a situaciones que no fueran expresamente contempladas en la norma (Avendaño Valdez y Avendaño Arana, 2017). En el contexto del proceso, la tercería de propiedad, regulada en el artículo 533° del C.P.C., brinda una mayor protección al propietario, quien puede solicitar la desafectación de un bien determinado que haya sido objeto de medida cautelar de ejecución dictada en otro proceso mediante esa acción contemplada en la norma. La jurisprudencia ha desplazado criterios de aplicación de la tercería, donde se presenta un equilibrio entre la seguridad del tráfico jurídico y la necesaria protección al derecho de la propiedad (Ledesma Narváez, 2015). La acción de desalojo, aunque no sea exclusivamente una acción proteccionista de la propiedad, representa un mecanismo interesante que favorece a la recuperación de la posesión del bien del propietario. La acción regulada en el artículo 585° del C.P.C., se ha visto robustecida por reformas normativas de reciente promoción orientadas a la celeridad y efectividad de la misma (Pozo Sánchez, 2018).

El sistema registral peruano, si bien no es constitutivo de derechos, incorpora mecanismos de protección para la propiedad. El principio de la fe pública registral incorporado en el artículo 2014° del C.C. salvaguarda a los terceros que obtienen derechos de buena fe, tomando en consideración la información del registro. El principio de fe pública registral y el principio de la oponibilidad registral (artículo 2022° del C.C.) tienden a dinamizar la registración de los derechos de propiedad y a dar seguridad a las transacciones inmobiliarias (Gonzales Barrón, 2016).

Cuando la vulneración del derecho de propiedad consiste en actos de la administración pública, el proceso constitucional de amparo, como queda regulado en el artículo 200 de la Constitución y ampliado en el Código Procesal Constitucional, resulta siendo la vía por excelencia de la protección constitucional. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha sido clave en la delimitación de los casos que permiten la procedencia de este proceso

constitucional para la vigencia de la propiedad en mérito de la ampliación de la imagen por recibir (Landa Arroyo, 2018).

La tutela de la propiedad también incide en el ámbito penal. El Código Penal peruano prevé delitos patrimoniales, usurpación (artículo 202°) como delitos que indirectamente tutelan el derecho de propiedad. Ello revela la impronta patrimonial a través de la criminalización de las conductas delictivas (Salinas Siccha, 2015).

Finalmente, la defensa extrajudicial de la propiedad se encuentra prevista en el ordenamiento jurídico peruano. El artículo 920° del C.C. prevé la facultad del poseedor de repeler la fuerza que se ejecute en su contra y recobrar el bien en caso que fuere desposeído sin esperar un lapso de tiempo. Esta previsión es controvertida, pero, no obstante, señala la importancia que confiere el derecho peruano a la protección inmediata de la posesión como manifestación fáctica de la propiedad (Mejorada Chauca, 2013).

2.3.4. Adquisición y transmisión del derecho de propiedad

Modos de adquisición de la propiedad

La propiedad se adquiere por diferentes causas establecidas por nuestro ordenamiento jurídico vigente, muchas de ellas son voluntarias, como es el caso de un contrato de compraventa mediante el cual una persona vende un determinado bien inmueble a otra persona; e involuntarias, como es el caso de la usucapión.

Los modos de adquisición de la propiedad se clasifican en dos tipos fundamentales, los cuales tienen una gran trascendencia práctica, así aparecen el modo originario y el modo derivado (Gonzales Barrón, 2013, p. 956). Los cuales especificamos a continuación:

- Modo originario: aquí no existe la voluntad previa que sea apta para la transferencia de un bien, es decir, no existe una parte que manifieste su voluntad para transferir a otra un determinado bien, por lo que este modo de adquisición se da naturalmente, como pueden ser la usucapión, la apropiación, el hallazgo, la accesión, la especificación y la mezcla.
- Modo derivado: en este modo de adquisición de la propiedad, si existe un acto de transmisión del derecho, existe un sujeto que transmite un determinado bien a otro sujeto, siempre que el primero sea titular del derecho. Ejemplos de adquisición en

forma derivada son: la tradición y la sucesión hereditaria.

Principios de registro aplicables a la adquisición del derecho de propiedad

Los principios de registro aplicables a la adquisición del derecho de propiedad en el sistema jurídico peruano constituyen un conjunto de normas fundamentales que rigen el propio funcionamiento del sistema registral y que, por ende, condicionan de forma relevante la circulación de la propiedad inmobiliaria. Estos principios, establecidos en el C.C. y en la legislación registral, tienden a dotar de seguridad jurídica a la transmisión de bienes inmuebles, así como a proteger a los adquirentes, y a los terceros de buena fe. A continuación analizaremos alguno de ellos:

- El principio de rogación, estipulado en el artículo 2011° del C.C. peruano, sirve como punto de partida para cualquier procedimiento de inscripción y, el principio de rogación lo que consiste en que la inscripción en el registro no debe surgir por sí misma, sino que debe solicitarlo el interesado. Como menciona Gonzales Barrón (2016), el principio de rogación expresa la naturaleza voluntaria de la inscripción en el sistema peruano, en cuanto la inscripción no es constitutiva del derecho de propiedad, salvo excepciones. La relevancia de este principio consiste en que otorga a los particulares la potestad de controlar la publicidad de sus derechos y el principio de autonomía privada queda así protegido.
- Principio de legalidad, estrechamente relacionado con el principio de rogación y el que también se recoge en el artículo 2011° del C.C. El principio de legalidad establece que los registradores deben examinar si los documentos en virtud de los cuales se pide la inscripción son legales o no. Aliaga Huaripata (2017) subraya que esa regla establece un filtro exclusivo, permitiendo solamente acceder al registro los actos y contratos válidos y perfectos del mismo, favoreciendo así la seguridad jurídica del sistema.
- El principio de tracto sucesivo, dispuesto en el artículo 2015° del C.C., establece que la inscripción sólo puede recaer en un derecho previamente publicado, a excepción de la primera inscripción. Este principio, tal como es expuesto por Avendaño Valdez y Avendaño Arana (2017), le da continuidad a la cadena de transmisiones, no permitiendo que haya saltos o vacíos en la historia registral de

los bienes inmuebles; luego entonces, su aplicación es esencial para la seguridad y fiabilidad del registro.

- El principio de legitimación, dispuesto en el artículo 2013° del C.C., establece que se presume que el contenido de la inscripción es cierto y válido mientras no se rectifique o bien no se declare judicialmente la invalidez del mismo. Mejorada Chauca (2015) hace referencia a que este principio da lugar a una presunción de veracidad de las anotaciones registrales con el fin de fomentar el tráfico de los actos jurídicos y la confianza por parte de los terceros en la información registral.
- El principio de la fe Pública Registral, quizás, el principio más importante para la protección de los adquirentes es el de la fe pública registral, la cual se regula en el artículo 2014° del C.C. Este principio protege a quien, en buena fe, como tercero, adquiere a título oneroso algún derecho de una persona que se encuentra inscrita en el registro, apareciendo con poderes para poder otorgarlo. La jurisprudencia peruana ha desarrollado de manera amplia los alcances de este principio y ha delimitado criterios, así como las condiciones en que dicha protección opera (Cas. N° 3187-2013-Cajamarca).
- El principio de la prioridad, el cual se encuentra dispuesto en los artículos 2016° y 2017° del C.C., establece que la preferencia por derechos se determina por la prioridad en el tiempo de la inscripción. Este principio, tal y como indica el autor reiteradamente, por ejemplo, Delgado Scheelje (2000), está diseñado para resolver conflictos entre derechos incompatibles, favoreciendo al primero que pueda hacer constar el derecho que se ostenta.
- Finalmente, el principio de la publicidad, que regula el artículo 2012° del C.C. presume la posibilidad de que toda persona tenga conocimiento del contenido de las inscripciones, pues como sostiene Ortiz Pasco (2019), este principio es relevante para el funcionamiento del sistema registral, ya que da lugar a la oponibilidad de los derechos inscritos frente a terceras personas.

La interacción de estos principios en el sistema registral peruano permite construir, entre otras cosas, un marco general que tiende a resolver el dilema entre seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario, pero sin dejar de evidenciar en su aplicación los propios retos que

representan. Por ejemplo, la confrontación existente entre el principio de fe pública que emanan de las inscripciones registrales y la tutela de la persona que es propietaria original ha dado lugar a un intenso debate doctrinal y jurisprudencial (Mendoza del Maestro, 2013).

La ineficacia de la informalidad en la tenencia de la tierra en el Perú, no obstante, se ve frecuentemente en contradicción con la severidad de alguno de estos principios. Por tal razón, se han puesto en marcha programas de formalización y de titulaciones que intentan incorporar la propiedad informal al sistema registral, acomodando en alguna medida la implantación de los principios en la realidad social peruana (Fort, 2015).

La transmisión de bienes inmuebles en nuestro sistema de transferencia de propiedad: análisis de su problemática

En el Perú, nuestro mecanismo de transmisión de la propiedad sigue la corriente del consensualismo de origen francés, por lo que el modelo que nos queda es el declarativo. El artículo 949° del C.C., informando a la letra, establece que la mera obligación de transmitir un bien raíz hace que el acreedor sea el propietario del mismo. El modelo tiene sus cosas buenas; el primero es que simplifica mucho las transacciones (compra-venta) pero también favorece la circulación de la riqueza, pero tiene defectos muy relevantes: la pérdida de seguridad jurídica en las transferencias porque prescinde de la publicidad registral para informar los traspasos de bienes.

Según Gonzales Barrón (2013), el sistema consensual padece del defecto inherente de la clandestinidad, lo que puede resultar en la opacidad de las transferencias a expensas de terceros. En este sentido, es posible que aparezcan dos compradores sin conocimiento mutuo; un comprador que, de manera fraudulenta, no reciba información sobre gravámenes en la propiedad; o un comprador que adquiera una propiedad sin tener conocimiento de embargos o medidas judiciales previas, prácticamente a ciegas.

Veamos el siguiente ejemplo para describir el problema en la tesis consensual y cómo es que esta puede afectar en la práctica real a un comprador: “A” es propietario registral de una propiedad ubicada en Chiclayo, y sobre ella recae una hipoteca por S/ 50,000 la cual aún no ha sido cancelada en su totalidad, pero, decide vender dicho inmueble a “B”, para lo cual solo celebran un contrato privado de compraventa. Bajo la lógica del artículo 949°

del C.C., el solo consenso hace propietario a “B”. Sin embargo, este nunca investigó la información registral, pues se valió solo de la confianza en la transferencia de la propiedad.

Aplicando un análisis rápido, tenemos dos cuestiones que debatir, por un lado, la facilidad de la transferencia y circulación de los bienes como fundamento social y económico; y por otro lado, una evidente negligencia de “B”, pues si bien es totalmente válido una compraventa de un bien hipotecado, este estado debe ser de pleno conocimiento y consentimiento del comprador, pues de no cumplir con cancelar el íntegro de la hipoteca, esta puede ser materia de remate y por ende, extinguirse su derecho de propiedad.

Ahora bien, estos no son los únicos inconvenientes, siguiendo el ejemplo anterior, vamos a suponer que el inmueble adquirido por “B”, se encontraba libre de carga o gravamen, y empieza a ocupar el bien libremente. Que sucederá cuando “B” pretenda regularizar su propiedad e inscribirla en SUNARP para acceder a algún tipo de crédito o ser beneficiario con algún programa del estado, como, por ejemplo, techo propio. La pregunta es ¿Podrá hacerlo sin problemas? La respuesta es no, pues, si bien ostenta titularidad bajo un contrato de compraventa, no podrá gozar de todos los atributos del derecho de propiedad como tal consagrados en el artículo 923° del C.C. Asimismo, como hecho paralelo, si bien la propiedad por naturaleza es absoluta, ante este supuesto, se corre el riesgo también de que un segundo comprador se adelante e inscriba primero su derecho en el registro.

Bajo ese contexto, siguiendo nuestra tesis consensual, un contrato de compraventa firmado entre las partes intervinientes (comprador y vendedor) es documento suficiente para que, la persona que compra, se convierta en nuevo propietario del bien. No siendo obligatorio celebrar una minuta ante Notario Público, ni elevarla a Escritura Pública, ni menos, inscribirla en el registro. Veamos el siguiente ejemplo: “A” vende a “B” una casa con un contrato privado. En este ejemplo, el solo consenso de ambas partes (“A”: de vender y “B”: de comprar) ha perfeccionado el contrato. Sin embargo, bajo el análisis del mismo ejemplo, los problemas pueden recaer en algunos de los siguientes supuestos:

- Qué sucede si el nuevo propietario quiere hipotecar el bien para acceder a un crédito con una entidad financiera ¿Podrá hacerlo?
- Que sucede si el comprador quiere inscribir su adquisición en SUNARP ¿Podrá

proceder solo con ese contrato privado?

- Que sucede si el vendedor no solo ha vendido dicho inmueble a “B”, sino que también, lo ha vendido a otra persona llamada “C” ¿Qué sucede con la propiedad adquirida por “A”?
- Que sucede si el comprador busca a su vendedor para que le suscriba su Escritura Pública y el bien pueda alcanzar su inscripción en el registro, pero nunca puede ubicar a su vendedor, o peor aún, este ya falleció.
- Que sucede si el vendedor nunca tuvo su derecho de propiedad inscrito a su nombre en el registro y aun así vende la propiedad a su comprador ¿Cómo podrá sanear el comprador esta situación?

Supuestos como estos son los que justamente aquejan bastante en la práctica real del día a día, pues, el índice de informalidad predial en el Perú es muy alto. Sumado también a la falta de información de los particulares, ya que no todos pueden o saben cómo acceder a la inscripción de sus propiedades en SUNARP.

Parte de toda esta problemática está relacionada también con la inscripción en el registro, teniendo en cuenta que esta es voluntaria. La propiedad se transmite extra registralmente, y los derechos reales se crean, modifican o extinguen también extra registralmente (Álvarez Caperochipi, 2012).

Por último, considero que en la compraventa de un bien inmueble (sin perjuicio de lo dispuesto en el 1549° del C.C., respecto a la obligación del vendedor en perfeccionar la transferencia de la propiedad), no se encuentran totalmente alineados al artículo 949° del C.C., pues por un lado tenemos que el artículo 1351° del mismo cuerpo legal, regula la creación de una relación jurídica patrimonial a través de un contrato; por ejemplo, el de compraventa de un inmueble, pero, si este no se logra inscribir en SUNARP, puede que otro tercero a la relación jurídica patrimonial primigenia lo inscriba. Si bien nuestro sistema de transferencia no es constitutivo, sino, declarativo, ante un caso como este, el primer adquiriente nada podrá hacer, ya que la función del artículo 949° del C.C. no es la de obligar a inscribir la adquisición en el registro, sino, de otorgar a esa obligación, el efecto de convertir en propietario al comprador. Y es justo ahí donde se puede identificar

una parte del problema que analizaremos, pues son muchos los inmuebles que no pueden acceder con su inscripción al registro justamente por estos tipos de situaciones. Así como también, por errores o vicios en el tracto sucesivo del inmueble, lo cual hace imposible su inscripción sin previamente realizar un adecuado saneamiento físico legal de la propiedad, aplicando para ello, leyes especiales sobre la materia.

Sistemas de transmisión de la propiedad.

En este punto corresponde precisar cuál es el momento exacto en el que se consolida el derecho de propiedad a través de su transmisión, es decir, cómo y cuándo nace el derecho de propiedad. A continuación, lo detallamos en el siguiente orden:

- a) **De forma consensual:** Prima el solo consentimiento de las partes que intervienen en el contrato, ejemplo: “A” vende a “B” una propiedad, la sola voluntad de “A” de vender, y de “B” de comprar, ha perfeccionado el contrato y por ende la transmisión del bien a favor de “B”.
- b) **Con la tradición (forma derivada de adquirir la propiedad):** Esta forma se efectuará con la entrega del bien, ejemplo: “A” vende a “B” una propiedad, en este caso, más allá del consenso de ambas partes, “A” debe hacer entrega efectiva de un bien cierto a “B”, y este recibirlo a entera satisfacción.
- c) **Inscripción registral:** El sistema registral puede funcionar de dos formas: i) sistema constitutivo, donde con la inscripción registral recién se adquiere el derecho de propiedad; y ii) sistema declarativo, donde la inscripción del derecho de propiedad en el registro no constituye el derecho adquirido, es decir, solo publicita el derecho que ya nació fuera del registro (contrato). Vale aclarar que nuestro sistema peruano está basado en el sistema declarativo de derechos, es decir, al registro llegan actos jurídicos que ya nacieron fuera de él.

2.3.5. Saneamiento de la propiedad

Saneamiento físico legal

Podemos llamar al saneamiento físico legal como el conjunto de actos o procesos encaminados a regularizar y formalizar el derecho de propiedad, con la finalidad de que

este pueda alcanzar su registro en SUNARP. De esta forma poder gozar de todos los atributos de la propiedad y demás beneficios, como: tener tu propiedad regularizada con todas las formalidades de ley, tener acceso al sistema financiero, a través de créditos hipotecarios; poder arrendar; usufructuar; dar en superficie; entre otros.

Analicemos desde el siguiente panorama, el D.S. N° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el TUO de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regula en su artículo 21.2, lo referido a la finalidad del saneamiento, argumentando lo siguiente: ***Dicho saneamiento comprende todas las acciones destinadas a lograr que en el Registro de Predios figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles del Estado y de las entidades, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercen las entidades.*** (el resaltado es nuestro). Si bien esta definición está encaminada específicamente a los bienes estatales, el procedimiento de saneamiento físico legal de un predio comprende justamente esa finalidad de lograr que en SUNARP se inscriba la realidad jurídica de un determinado inmueble.

A continuación, realizaremos un breve repaso de las entidades que intervienen en un saneamiento físico legal y su normativa vigente.

a. Entidades que intervienen en el saneamiento físico legal:

- _ SUNARP.
- _ Gobiernos Regionales y Locales.
- _ COFOPRI.
- _ Superintendencia Nacional de bienes Estatales (SBN).
- _ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- _ Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego.

b. Leyes aplicables en el saneamiento físico legal de propiedades.

- _ Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de bienes Estatales y el D.S. N° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba su TUO.
- _ Decreto Supremo N° 130-2001-EF, medidas reglamentarias para que cualquier

entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal.

- _ Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales. Y su reglamento.
- _ Ley N° 27157, Ley que regula las edificaciones, declaratoria de fábrica y las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común. Con sus respectivas modificaciones a través del D.L. 1568.
- _ Ley N° 29090, Ley de regularización de habilitaciones urbanas, esta ley está encaminada en regular la inscripción de los predios con habilitación urbana en SUNARP.
- _ Ley N° 28294, la cual crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP).
- _ Ley N° 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos.
- _ Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones.
- _ Decreto Legislativo N° 776, Ley de tributación municipal.
- _ Ley N° 24657, Ley de deslinde y titulación del territorio de las comunidades campesinas.

Procesos saneadores de la propiedad

El saneamiento de la propiedad en el Perú comprende una serie de procesos legales y administrativos diseñados para regularizar situaciones de hecho o de derecho que afectan a los bienes inmuebles. Estos procesos son cruciales en un país donde la informalidad en la tenencia de la tierra ha sido históricamente alta y donde los sistemas de registro y catastro han enfrentado desafíos significativos. A continuación, desarrollaremos algunos de los procesos más relevantes en el saneamiento de una propiedad predial:

- **La prescripción adquisitiva de dominio**, regulada en el artículo 950° del C.C. peruano, es uno de los procesos saneadores más importantes. Este mecanismo permite la adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo, reconociendo la realidad de la posesión prolongada como fundamento para la titularidad. El

sistema peruano distingue entre la prescripción extraordinaria (10 años) y la ordinaria (5 años), esta última requiriendo justo título y buena fe. La versatilidad de este proceso se refleja en la posibilidad de tramitarlo por vía judicial, notarial o administrativa, esta última específicamente para predios rústicos. La jurisprudencia peruana ha jugado un papel crucial en la interpretación y aplicación de los requisitos de la prescripción, especialmente en lo que respecta a la naturaleza de la posesión requerida.

- **El título supletorio**, regulado en el artículo 504° del C.P.C., ofrece una vía para obtener un título de propiedad a quien carece de él por causas no imputables. Este proceso, que se tramita en vía sumarísima, es particularmente relevante en zonas rurales donde la documentación formal de la propiedad ha sido históricamente deficiente. La jurisprudencia ha establecido criterios para distinguir cuándo procede la prescripción adquisitiva y cuándo el título supletorio, basándose principalmente en la existencia o no de un propietario registral.
- **La rectificación de áreas y linderos**, regulada por la Ley N° 27333, en su artículo 13 aborda el frecuente problema de las discrepancias entre el área real de los predios y la que figura en los registros. Este proceso puede realizarse por mutuo acuerdo entre los propietarios colindantes, por vía notarial o judicial. La implementación de tecnologías modernas de medición ha facilitado estos procesos, aunque aún persisten desafíos en la conciliación entre la realidad física y los registros históricos.
- **La inmatriculación**, regulada en el artículo 16 del Reglamento de inscripciones del registro de predios, como proceso para la primera inscripción de dominio de un predio en el registro, juega un papel muy importante en la incorporación de nuevos predios al sistema registral. Este proceso ha sido facilitado por las mejoras en los sistemas de información geográfica y catastral.
- **Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común**, el saneamiento de la titulación bajo la Ley N° 27157 ha sido fundamental para regularizar las edificaciones construidas sin las licencias o autorizaciones correspondientes. Este proceso ha permitido

incorporar al sistema formal una gran cantidad de construcciones, especialmente en áreas urbanas donde el crecimiento informal ha sido la norma más que la excepción.

- **Saneamiento a cargo de COFOPRI**, en el ámbito administrativo, los procesos de formación de títulos llevados a cabo por COFOPRI han sido cruciales para la formalización de la propiedad informal urbana. Estos procesos han evolucionado desde un enfoque inicial centrado en la titulación masiva hacia estrategias más integrales que incluyen la planificación urbana y la provisión de servicios básicos.
- **Ley de deslinde y titulación del territorio de las comunidades campesinas**, el proceso de deslinde y titulación regulado por la Ley N° 24657 ha sido fundamental para la protección de sus territorios. Este proceso, sin embargo, ha enfrentado desafíos significativos debido a conflictos con otros usos del suelo y a la complejidad de determinar los límites tradicionales de las comunidades.
- **Medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal**. El procedimiento de saneamiento físico-legal de predios estatales, regulado por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, ha sido crucial para clarificar la situación de los bienes del Estado, facilitando su gestión eficiente y, en algunos casos, su transferencia al sector privado para proyectos de desarrollo.
- Finalmente, la declaración de propiedad por abandono, aunque menos común, proporciona un mecanismo para que el Estado adquiriera predios urbanos abandonados, contribuyendo a la gestión eficiente del espacio urbano.

Estos procesos saneadores, en su conjunto, reflejan los esfuerzos del sistema legal peruano para abordar la compleja realidad de la tenencia de la tierra en el país. Su implementación ha requerido no solo de marcos legales adecuados, sino también de capacidades institucionales y recursos técnicos significativos. A pesar de los avances logrados, persisten desafíos importantes, especialmente en la coordinación entre diferentes entidades y en la adecuación de estos procesos a las diversas realidades regionales y culturales del Perú.

2.3.6. Propuestas de mejora del sistema de transferencia de propiedad

No solo resulta importante poder describir y analizar la problemática materia de estudio, sino también, poder plantear algunas propuestas tentativas que busquen dar solución al problema. Tenemos por un lado un artículo 949° del C.C., que regula el consenso sin mayores requisitos de formalidad, solo basta la voluntad de partes para que una transferencia de inmueble sea consumada, y que mejor aún, si el transferente inmediato goza de titularidad y facultad para hacerlo. Y, por otro lado, tenemos a la seguridad jurídica basada en la inscripción registral, pero con un sistema declarativo de derechos, donde se recomienda siempre inscribir la nueva adquisición para que goce de todos los efectos de la buena fe pública registral. Sin embargo, hay un punto medio que merece ser analizado con mayor detenimiento, y es respecto a los bienes no inscritos en SUNARP, pero que son parte del tráfico jurídico inmobiliario bajo las reglas del 949° del C.C., por ejemplo, “A” sin ser propietario registral viene poseyendo un inmueble y se lo vende a “B”, quien compra el bien. En este primer análisis resulta indiferente saber si el comprador conocía o no la realidad registral del bien, lo que amerita analizar es si el inmueble materia de compra podrá alcanzar su inscripción en el registro o no. Al respecto, el profesor Avendaño Arana (2012), señala que, para probar un derecho de propiedad, no es suficiente solo tener un título de propiedad, sino que, este debe ser otorgado por el antiguo y legítimo propietario, pues, de ser otorgado por persona distinta al dueño, no se estaría otorgando derecho de propiedad alguno (p. 14).

En el ejemplo planteado, podemos ver que no existe tracto sucesivo entre “A” y “B”, por lo cual, dicha adquisición no podrá ser inscrita en SUNARP. Entonces, surge la pregunta ¿Qué se puede hacer ante este tipo de situación? La respuesta y solución no siempre la podremos encontrar en el C.C., por lo que es necesario recurrir también a las leyes especiales de saneamiento físico legal (siempre atendiendo a la naturaleza de cada tipo de caso), donde su correcta aplicación podrá permitir que inmuebles no registrados puedan acceder eventualmente al registro. Pero la tarea no es sencilla, sanear una propiedad implica evaluar su situación física, técnica y legal, y a partir de ahí, saber si se aplicarán las normas del C.C. sobre procesos saneadores de la propiedad; o, la aplicación de leyes especiales sobre la materia. En ese sentido, mejorar el enunciado del artículo 949° del C.C., ayudaría mucho (ello sin perjuicio del nuevo enunciado propuesto en el anteproyecto de reforma del C.C.). Sobre esa base, considero que el 949° del C.C., debe

regular también el tráfico jurídico inmobiliario de bienes no registrados, pues, debido al creciente auge inmobiliarios de los últimos años, la realidad ya ha superado la norma, razón por la cual, nuestro sistema consensual no debe ser partícipe de inseguridad jurídica, al contrario, debe garantizar sus transferencias, adaptarse a las nuevas tendencias sociales, económicas y tecnológicas. Por consiguiente, proponemos que, cuando se trate de transferencia de inmuebles no registrados, estas deban ser certificadas por funcionario público, por ejemplo, un Notario, donde a través de un acta, se verifique lo siguiente: 1) El título que ostenta el vendedor; y 2) La posesión *in situ* que va a tomar el comprador (a efectos de constatar que el bien se encuentre desocupado). Dotando a este acto un derecho de exclusión extra registral. De esta forma, el saneamiento físico legal del bien sería más idóneo, pues se tendrá una adquisición que no solo cuenta con fecha cierta, sino también, con una realidad física y legal que podrá ser saneada ya sea por cualquiera de los procesos saneadores de la propiedad que ofrece nuestro C.C., o por leyes especiales sobre la materia.

¿Podríamos ir un poco más lejos? Si, por ejemplo, proponer que la posesión que haya alcanzado un mínimo de 5 años (entre otros posibles requisitos por calificar), pueda ser inscrita como carga no técnica en la partida electrónica de la propiedad (en caso de que esta exista). De esta forma, si el bien no se encuentra registrado, al menos podremos saber que existe un derecho de posesión publicitado no solo físicamente, sino también, registralmente.

En conclusión, se hipotetiza que la implementación de un sistema integral que combine procesos de regularización de la propiedad, educación y concientización sobre la importancia del registro en SUNARP, así como la simplificación de trámites administrativos, podría facilitar el saneamiento físico-legal de bienes inmuebles no registrados. Esto, a su vez, contribuiría a una transferencia más eficiente y segura de la propiedad, promoviendo la legalidad y reduciendo los problemas asociados con la falta de registro".

La iniciativa de estas propuestas nos hace recordar a la obra del maestro Fernández Sessarego (2011) "El derecho a imaginar el derecho". Es esa libertad de poder analizar una realidad problemática y poder plantear soluciones tentativas que ayuden a mejorar el derecho. Sabemos bien que toda propuesta no solo se basa de buenas intenciones, sino

que, debe evaluarse también el costo beneficio, el cual considero se justifica en nuestra investigación, toda vez que, a través de esta regulación, se podría ahorrar procesos judiciales largos sobre conflictos de titularidades, y mejor aún, poder garantizar una mejor seguridad jurídica.

2.4. BASES CONCEPTUALES

Definición de derecho real

Podemos definir a los derechos reales como el vínculo directo entre la persona y la cosa (hoy llamado bien). Mas allá de todas las teorías que tratan de definir a los derechos reales (clásica, obligacional y ecléctica), entendemos que la función de los derechos reales es atribuir titularidades sobre los bienes a través de la adquisición de los mismos. De tal modo que todos los demás deben respetar esa prerrogativa, ese derecho que acaba de nacer en beneficio de un titular, el cual gozará de todas las atribuciones de la propiedad como tal.

Así también, entendemos al derecho real como un derecho subjetivo de índole patrimonial que atribuye a las personas facultades excluyentes sobre los bienes materia de apropiación y obtener provecho de ellos. (Sánchez Coronado, 2021).

Definición de derecho patrimonial

Los derechos patrimoniales se refieren a aquellos derechos que tienen un valor económico y están relacionados con el patrimonio de una persona o entidad. Estos derechos involucran la capacidad de poseer, usar, disfrutar, transferir y, en general, disponer de bienes y recursos que tienen un valor económico. Ejemplos comunes de derechos patrimoniales incluyen la propiedad, contratos financieros, derechos de autor, marcas comerciales y otros activos que pueden ser evaluados monetariamente. Estos derechos otorgan a su titular la facultad de obtener beneficios económicos derivados de su posesión o ejercicio. (Gonzales Linares, 2012).

Definición de bienes

Hablar de bienes implica enfrentarnos a unos de los temas más controvertidos del Derecho Civil, pues no siempre existe unanimidad a nivel de doctrina respecto a lo que encierra la

palabra bien. Para Castillo Freyre (2010), Un contrato de compraventa de bienes inmuebles es un acuerdo legal entre un vendedor y un comprador que establece las condiciones y términos bajo los cuales se transfiere la propiedad de un bien raíz. En este contrato, el vendedor se compromete a transferir la propiedad del inmueble al comprador a cambio de un precio acordado. El contrato de compraventa de bienes inmuebles detalla aspectos cruciales como la descripción del inmueble, el precio de compra, las condiciones de pago, las responsabilidades de ambas partes, las cláusulas de garantía, y otros términos que regulan la transacción. Este documento legal es esencial para formalizar y garantizar una transacción inmobiliaria segura y transparente.

Definición del Derecho de propiedad en los pactos internacionales.

- a) **Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre:** Señala en su artículo XXIII, que toda persona tiene derecho a la propiedad privada, hace énfasis a las necesidades esenciales que debe tener todo ciudadano, como lo es la propiedad. Y, que todo ello contribuya a preservar la dignidad de la persona y del hogar.
- b) **Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José):** Regula en su artículo 21° el derecho a la propiedad privada, como al uso y goce de sus bienes; regula también a que, a nadie se le puede privar de sus bienes, salvo utilidad pública establecida por ley.

Definición de Derecho de Propiedad en nuestra normativa local

- a) **Constitución Política del Perú:** En su artículo 70°, se hace mención a la inviolabilidad del derecho de propiedad. Este enunciado afirma al Estado como garante de este derecho, siempre que sea en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A su vez menciona que a nadie se le podrá privar de su propiedad, salvo excepciones, como, por ejemplo: la expropiación.
- b) **Código Civil:** El cual en su artículo 23° define a los atributos que encierra el derecho de propiedad, lo define como aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Siempre ejerciéndose en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

2.5. CATEGORÍAS, SUBCATEGORÍAS Y MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

2.5.1. Categoría 1: Sistema de transferencia de bienes inmuebles

Definición: La transferencia de inmuebles opera en nuestro sistema con la tesis consensual, esto es, la sola voluntad de una parte, de vender, y, de otra parte, de comprar, da nacimiento a un nuevo derecho de propiedad. Esta categoría se enfocará justamente de abordar todo este análisis.

Sub categorías: transferencia de bienes inmuebles; principio consensual y registro; análisis del artículo 949° del C.C., y su coordinación con la inscripción registral; tutela de la propiedad.

2.5.2. Categoría 2: saneamiento físico legal

Definición: En esta categoría se analizará en como el saneamiento físico legal es el único camino para lograr la regularización y formalización de un predio, a efectos de que este pueda ser inscrito en SUNARP, y de esta forma poder gozar de todos los beneficios de una propiedad inscrita, y demás atributos de la propiedad.

Sub categorías: Análisis de leyes especiales de saneamiento físico legal; regularización/formalización de la propiedad; inscripción en SUNARP.

2.5.3. Categoría 3: bienes no inscritos

Definición: Esta categoría definirá a los bienes no inscritos como aquellos bienes que por temas técnicos o legales no han podido alcanzar su inscripción en SUNARP, y, por ende, se convierten en bienes que, si bien pueden circular en el mercado inmobiliario, no gozan de todos los atributos de la propiedad, limitando su ejercicio y acceso a créditos, beneficios del estado, entre otros. En otras palabras, son bienes que necesitan ser incorporados dentro de los índices de la formalidad.

Sub categorías: Informalidad predial; estancamiento de la economía; carencia de todos los atributos del derecho de propiedad; limitaciones en el acceso al sistema crediticio hipotecario.

2.5.4. Categoría 4: Marco legal

Definición: Esta categoría se concentra en identificar y analizar el marco legal completo de nuestro sistema de transferencia de inmuebles, saneamiento físico legal, e inscripción registral.

Sub categorías: Evaluación y regulación de leyes específicas en torno al derecho de propiedad; plenos jurisdiccionales civiles; plenos casatorios civiles; casaciones de la Corte Suprema.

2.5.5. Matriz de categorización apriorística

Tabla N° 1: Cuadro de categorización apriorística

CATEGORIAS		SUB CATEGORIAS	INDICADORES	ÍTEM DE PREGUNTA:	TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN
CATEGORIA 1:	Sistema de transferencia de bienes inmuebles	Transferencia de bienes inmuebles	Constitución	¿Nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles nos ofrece garantía en su adquisición?	Entrevistas semiestructuradas
			Derecho civil		
			Doctrina jurídica		
		Principio consensual y registro	Derecho civil	¿Se cumple con el enunciado constitucional sobre la protección del derecho de propiedad?	
			Doctrina jurídica		
		Análisis del artículo 949° del Código civil y su coordinación con la inscripción registral	Derecho civil	¿Cuáles son los riesgos de celebrar contratos de compraventa de inmuebles sin inscripción registral? ¿A que nos enfrentamos?	
			Derecho registral		
			Ejemplos de contratos de compraventa de inmuebles		
		Tutela de la propiedad	Derechos reales	¿Cuáles son los mecanismos de tutela y protección del derecho de propiedad?	
			Doctrina jurídica		
CATEGORIA 2:	Saneamiento físico legal	Análisis de leyes especiales	Reglamentos	¿Son eficientes las normas que regulan el saneamiento físico legal de predios?	Entrevista semiestructurada Análisis documental
			Resoluciones		
		Regularización/formalización de la propiedad	Dificultades para sanear la propiedad	¿Cuáles son las implicancias y/o criterios técnicos y legales que deben intervenir para sanear una propiedad?	
		Inscripción registral	Ejemplos de contratos con tracto sucesivo	¿Cómo poder sanear una propiedad en el supuesto que no se adecue ningún procedimiento previsto por ley?	

CATEGORIA 3:	Bienes no inscritos	Informalidad predial	Estadísticas registrales	¿De qué manera impacta el alto índice de informalidad predial en el desarrollo económico y social del Perú?	50			
			Ejemplos de contratos de compraventas simples					
		Estancamiento de la economía	Factores económicos			¿Cuáles son las principales limitaciones y riesgos que enfrenta un propietario cuyo inmueble no se encuentra inscrito en SUNARP?		
			Plusvalía					
		Carencia de todos los atributos del derecho de propiedad	Disponibilidad de atributos				¿Qué soluciones pueden proponerse para regularizar la situación de los inmuebles que no han logrado su inscripción registral debido a la falta de un marco normativo o procedimiento adecuado?	
			Casuística					
		limitaciones en el acceso al sistema crediticio hipotecario.	Créditos hipotecarios					Entrevista semiestructurada
			Sistema financiero					
CATEGORIA 4:	Marco legal	Evaluación y regulación de leyes específicas en torno al derecho de propiedad	Análisis normativo	¿Qué plenos casatorios están directamente relacionados con el derecho de propiedad y qué criterios jurisprudenciales han establecido?	Entrevista semiestructurada			
		Plenos jurisdiccionales civiles	Análisis de acuerdos adoptados					
		Plenos casatorios civiles	Análisis de acuerdos vinculantes					
		Casaciones de la Corte Suprema	Análisis de decisiones judiciales					
				¿Cuáles son las normas y/o leyes especiales más utilizadas en el saneamiento y/o formalización de la propiedad en el Perú?	Análisis documental			
				¿Qué propuestas normativas podrían implementarse para regularizar la inscripción registral de inmuebles que, por falta de un marco legal adecuado, no han podido acceder al registro?				

CAPÍTULO III: MÉTODOS Y MATERIALES

3.1. TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.1. Tipo de investigación:

La presente investigación es de enfoque cualitativo, de tipo exploratorio-descriptivo.

Es cualitativa porque busca comprender en profundidad el fenómeno estudiado desde la perspectiva de los participantes y en relación con su contexto (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018). En este caso, se busca entender la problemática del sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles y su saneamiento físico legal desde la experiencia y percepción de los expertos en la materia.

Es exploratoria porque el tema ha sido poco estudiado desde esta perspectiva particular, especialmente en lo que respecta a los bienes no inscritos y su saneamiento físico legal (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

Es descriptiva porque pretende especificar las características y perfiles del fenómeno sometido a análisis, en este caso, el sistema de transferencia de propiedad y los procesos de saneamiento físico legal (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

3.1.2. Diseño de la investigación:

El diseño de la investigación es fenomenológico, ya que se enfoca en las experiencias individuales subjetivas de los participantes (Creswell y Poth, 2018). Se pretende describir y entender los fenómenos desde el punto de vista de cada participante y desde la perspectiva construida colectivamente.

Este diseño es apropiado para la investigación porque permite explorar, describir y comprender las experiencias de los expertos con respecto al sistema de transferencia de propiedad y los procesos de saneamiento físico legal, identificando elementos comunes en tales experiencias.

3.2. SUJETOS DE ESTUDIO (POBLACIÓN Y MUESTRA) Y MUESTREO

3.2.1. Población:

La población de estudio está constituida por profesionales expertos en las áreas de derecho civil y derecho constitucional que desarrollan sus actividades profesionales en la ciudad de Chiclayo, Lima y Trujillo.

3.2.2. Muestra

El tamaño de la muestra se determinó por saturación teórica, es decir, cuando la información proporcionada por los participantes comenzó a ser redundante y no aportó nuevos datos significativos (Glaser y Strauss, 1967).

Se realizaron cinco entrevistas.

Tabla 1

Relación de entrevistados en la investigación

Nombres y apellidos del entrevistado	Grado académico y Cargo	Código
Dr. Luis Roberto Cabrera Suarez	Doctor en Derecho	E1
Dra. Pamela Nieves Peña	Doctora en Derecho	E2
Dra. Patricia Hayde Falen Guerrero	Doctora en Derecho.	E3
Dr. José Gabriel del Castillo Carrasco	Maestro en Derecho	E4
Dra. Gretta Perrigo Pozo	Maestra en Derecho	E5

Criterios de inclusión:

- Profesionales con al menos 5 años de experiencia en derecho civil, registral, notarial o constitucional.

- Que hayan tenido experiencia directa con casos relacionados con transferencia de propiedad y/o saneamiento físico legal.

3.2.3. Muestreo:

El muestreo fue teórico, el cual se caracteriza por seleccionar a los informantes en base a su especialidad y experiencia dentro del área de la presente investigación.

3.3. TÉCNICAS, INSTRUMENTOS, EQUIPOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS Y MATERIALES

De acuerdo al contexto de la investigación se utilizaron los siguientes materiales y técnicas:

Técnicas:

- a) Entrevistas semiestructuradas: las cuales estuvieron dirigidas a expertos en derecho civil y constitucional (docentes y abogados especialistas en el área de estudio).
- b) Análisis documental: este análisis conllevó la revisión de documentos como: libros y artículos relacionados al objeto de estudio.

Instrumentos de recolección de datos:

- a) Guía de entrevista semiestructurada: A través de este instrumento, previamente estructurado, se entrevistó a los operadores jurídicos seleccionados para la presente investigación. Las preguntas de la entrevista fueron sencillas y flexibles, con la finalidad que el entrevistado pudiera profundizar en las áreas específicas de nuestro objeto de estudio.
- b) Ficha de registro de control documentario: A través de esta ficha se realizó un adecuado registro y control de todos los documentos que se lograron analizar en la investigación, para una gestión eficiente y segura de los mismos.

Métodos y procedimientos para la recolección de datos:

El trabajo de campo para el cumplimiento de los objetivos de la investigación estuvo enmarcado en el desarrollo de las siguientes actividades:

- Se obtuvo información teórica mediante el fichaje de libros y de fuentes disponibles en internet que den sustento teórico a la presente investigación.
- Se recopiló información jurídica respecto al área del derecho civil, constitucional, procesal y de otras ramas jurídicas.
- Se obtuvo la información de la muestra del objeto de estudio, mediante la aplicación de las entrevistas a los profesionales seleccionados.
- Una vez recogida la información obtenida de la guía de entrevistas semiestructuradas, esta fue sometida a un análisis a través de un software para estudios cualitativos (Atlas Ti), con el que se obtuvo la identificación de las categorías emergentes del estudio. Se procedió luego a la discusión de resultados haciendo un proceso de interpolación y triangulación de la información teórica y epistemológica con los resultados hallados con la aplicación de los instrumentos.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

4.1. ANÁLISIS DE ENRAIZAMIENTO

Constituye el primer nivel de aproximación sistemática a los datos cualitativos obtenidos en las entrevistas semiestructuradas a cuatro expertos en derecho civil y constitucional el análisis de enraizamiento. Este procedimiento metodológico sirve para determinar la frecuencia de aparición de los códigos temáticos en cada una de las entrevistas, lo que constituye una medida cuantitativa de la importancia relativa de cada categoría analítica en el discurso de los entrevistados.

Tabla 2

Frecuencia de Enraizamiento por Categorías

Categoría	E1	E2	E3	E4	E5	Total Enraizamientos
Sistema de transferencia	18	12	10	8	15	63
Saneamiento físico legal	15	8	12	3	7	45
Bienes no inscritos	12	9	8	6	9	44
Marco legal	8	6	4	7	5	30
TOTAL	53	35	34	24	36	142

Los resultados del análisis de enraizamiento, que pueden apreciarse, tanto en la tabla 2 como en el diagrama de Pareto de la fig. 1, Los resultados del análisis revelan un patrón de distribución altamente significativo que confirma las hipótesis centrales de la investigación. La categoría "Sistema de transferencia de bienes inmuebles" emerge como la dimensión más enraizada en el discurso de los expertos consultados, acumulando un total de 63 enraizamientos, lo que representa el 34.6% del total de menciones registradas. Esta predominancia empírica valida la centralidad teórica otorgada al artículo 949° del C.C., y su sistema consensual como núcleo problemático fundamental del objeto de estudio.

La distribución individual por entrevistado muestra que E1 presenta la mayor densidad discursiva con 18 enraizamientos en esta categoría, seguido por E5 con 15 menciones, lo que sugiere no solo una mayor extensión en sus respuestas sino también una comprensión más articulada e integrada de las diferentes dimensiones del problema. La contribución sistemática de todos los entrevistados a esta categoría, con un mínimo de 8 enraizamientos por parte de E4, confirma que la problemática del sistema de transferencia de bienes inmuebles es percibida de manera unánime como el eje articulador de las dificultades estructurales del sistema registral peruano.

La segunda categoría en orden de importancia, "Saneamiento físico legal", acumula 45 enraizamientos equivalentes al 24.7% del total, evidenciando que los expertos consideran los procesos de regularización y formalización como elementos clave para la comprensión integral del problema analizado. La distribución relativamente equilibrada de los enraizamientos en esta categoría, con E1 y E3 aportando las contribuciones más significativas (15 y 12 enraizamientos respectivamente), sugiere que el saneamiento físico legal es percibido como una respuesta técnica necesaria a las deficiencias del sistema consensual, más que como una problemática independiente.

La categoría "Bienes no inscritos" se posiciona en el tercer lugar con 44 enraizamientos, representando el 24.2% del total, lo que confirma que la informalidad predial es reconocida como una dimensión problemática transversal que trasciende las diferencias de formación y experiencia profesional de los entrevistados. La distribución homogénea de las menciones entre todos los expertos, con variaciones que oscilan entre 6 y 12 enraizamientos, evidencia que la problemática de los bienes no inscritos no es percibida como una consecuencia marginal del sistema de transferencia, sino como una manifestación estructural que requiere atención específica y diferenciada.

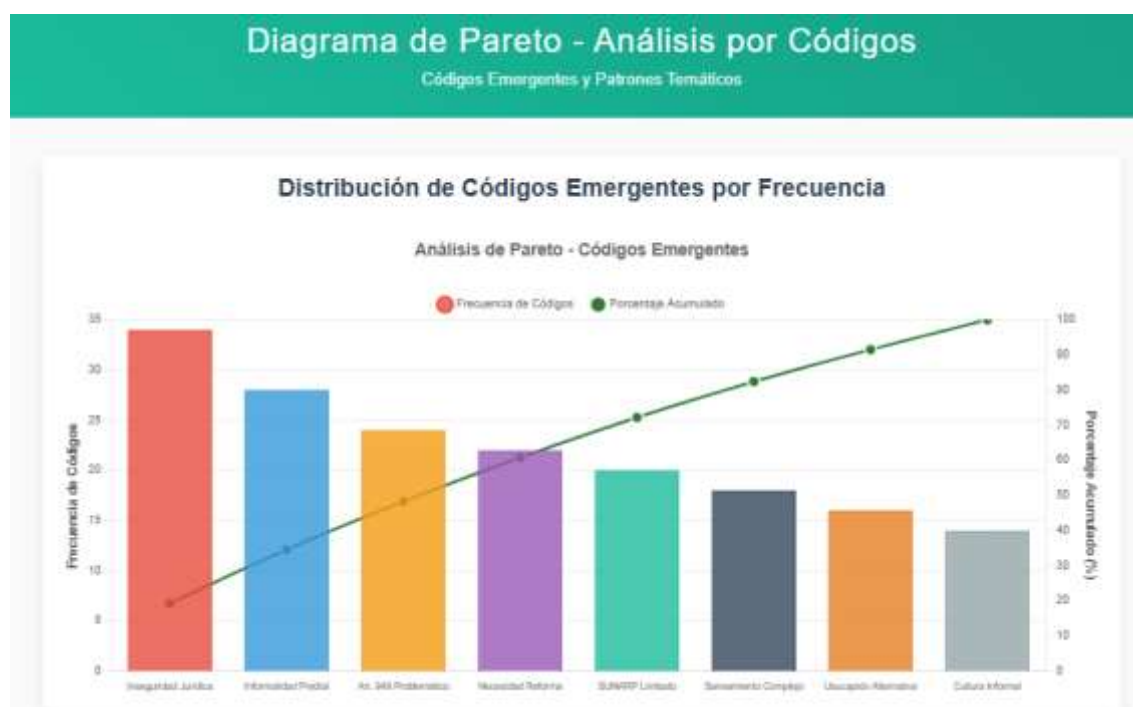
La categoría "Marco legal" presenta la menor frecuencia de enraizamientos con 30 menciones, equivalentes al 16.5% del total, indicando que, si bien los aspectos normativos y jurisprudenciales son reconocidos por los expertos consultados, ocupan un lugar secundario en sus preocupaciones analíticas. Esta distribución sugiere que los entrevistados privilegian consideraciones de carácter práctico y operativo del sistema por encima de aspectos puramente doctrinales o normativos, lo que resulta coherente con la orientación aplicada de la investigación.

El análisis diferencial por entrevistado revela patrones adicionales de significación. E1 emerge como el informante con mayor densidad discursiva total (53 enraizamientos), lo que puede interpretarse como indicador de una aproximación más comprehensiva y sistemática al objeto de estudio. E2 y E5 presentan niveles similares de participación (35 y 36 enraizamientos respectivamente), mientras que E3 y E4 muestran contribuciones más moderadas (34 y 24 enraizamientos), sugiriendo diferentes grados de familiaridad o experiencia práctica con la problemática analizada.

Los resultados del análisis de enraizamiento proporcionan evidencia empírica sólida para validar la arquitectura categorial apriorística de la investigación, confirmando que las dimensiones teóricas identificadas en el marco conceptual corresponden efectivamente con las preocupaciones centrales de los expertos en la materia. Esta convergencia entre predicción teórica y hallazgo empírico fortalece la validez constructiva del estudio y proporciona fundamentos sólidos para los análisis subsiguientes de mayor complejidad interpretativa.

Figura 1

Diagrama de Pareto - Análisis de Enraizamiento



4.2. ANÁLISIS DE DENSIDAD

El análisis de densidad es un procedimiento metodológico fundamental para constatar la coherencia interna del discurso de todas y cada una de las personas entrevistadas pero también para constatar en qué medida conectan de forma natural entre sí las distintas categorías de los temas que se han tratado durante las entrevistas semiestructuradas, ya que permite saber, no sólo cuántas veces aparecen los temas sino también la capacidad de cada experto para poder establecer vínculos y conexiones de manera sistemática y coherente entre los aspectos que forman parte del problema estudiado.

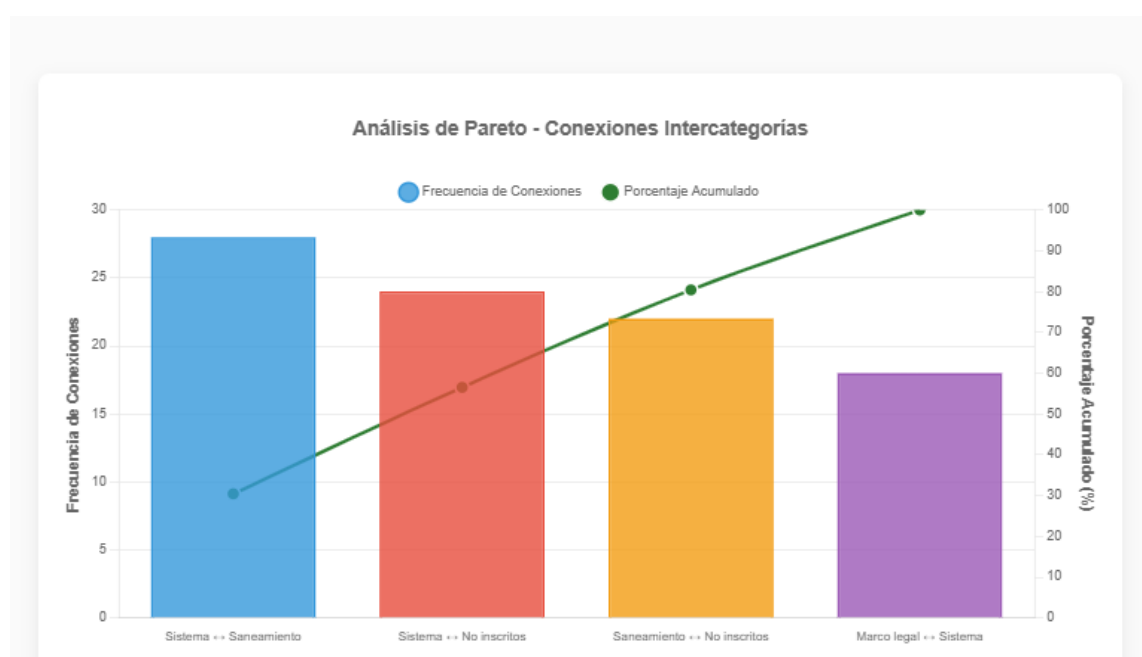
Tabla 3

Matriz de Densidad por Entrevistado

Entrevistado	Densidad Interna	Conexiones Intercategorías	Índice de Coherencia
E1	Alta (0.85)	15 conexiones	Muy coherente
E2	Media-Alta (0.72)	12 conexiones	Coherente
E3	Media-Alta (0.74)	11 conexiones	Coherente
E4	Media (0.58)	8 conexiones	Moderadamente coherente
E5	Media (0.52)	7 conexiones	Moderadamente coherente

Tabla 4*Conexiones Intercategorías más Frecuentes*

Conexión Categorical	Frecuencia	Porcentaje
<i>Sistema transferencia ↔ Saneamiento</i>	28	30.4%
<i>Sistema transferencia ↔ Bienes no inscritos</i>	24	26.1%
<i>Saneamiento ↔ Bienes no inscritos</i>	22	23.9%
<i>Marco legal ↔ Sistema transferencia</i>	18	19.6%

Figura 2*Diagrama de Pareto - Análisis de Densidad*

Los resultados, plasmados en las tablas 3 y 4, así como su visualización en la figura 2 del análisis de densidad nos permiten establecer diferencias importantes en la capacidad de articulación conceptual y coherencia discursiva entre los diferentes expertos entrevistados. E1 se convierte en el entrevistado con una densidad interna más alta (0.85), que establece hasta 15 conexiones Intercategorías: denotando así un entendimiento sistémico y holístico del problema abordado. Tal cantidad de coocurrencias no hace sino apuntar que E4 y E5 no trabajan las categorías temáticas de forma aislada, sino que edifica

un discurso cohesivo donde una dimensión del problema se relaciona orgánicamente con las demás.

La conexión más significativa del análisis es la relación entre "Sistema de transferencia" y "Saneamiento físico-legal", que muestra 28 coocurrencias que representan el 30.4% del total de conexiones intercategoría. En otras palabras, una relación importante entre las categorías. Esta importante coocurrencia da fe empíricamente de la hipótesis teórica. Es decir, que los problemas del sistema consensual de la transferencia que establece el artículo 949° del C.C., se encuentran interrelacionados íntimamente con los problemas del saneamiento y regularización de los lotes.

Los académicos del trabajo perciben que la flexibilidad del sistema consensual y, por lo tanto, el que lleva a cabo la transacción, va a originar posteriormente problemas muy reales para la formalización registral de las propiedades.

La segunda relación más importante se establece entre "Sistema de transferencia" y "Bienes no inscritos", con 24 menciones, equivalente al 26.1% del total de las anotaciones, lo que hace ver que los informantes conocen que el sistema vigente de transferencia no sólo es un sistema de transferencia con fallas operativas, sino que constituye un problema estructural que deviene en informalidad predial en el país; es decir, los informantes perciben que el artículo 949° del C.C., que permite transferencias consensuales sin mayor formalidad que esta misma, es una causa directa de la proliferación de bienes no inscritos en el sistema registral.

La tercera relación más significativa la lleva a cabo "Saneamiento físico legal" con "Bienes no inscritos" (22 menciones, 23.9%); la información observada muestra que los informantes colocan el saneamiento físico legal como la vía principal para dar solución a la problemática de la informalidad predial, es decir, la forma en que llevan a cabo los procedimientos de regularización no son atajados y percibidos como meros procedimientos técnicos sino como formas como una forma principal para incluir a los sectores que conocen como marginados en el sistema formal de protección de la propiedad.

Las diferencias en los índices de coherencia alcanzados por los entrevistados también aportan información que puede enmarcar mejor sus concepciones analíticas; así, E5, E4, E3 Y E2 mantienen índices altos o muy altos (0.72-0.85) en el presente índice; en cambio,

para E1 se comporta con un índice moderado (0.58) lo que podría evidenciar una aproximación más concreta y técnica del problema, más concreta, más particular sobre particularidades procesales que de una visión sistémica general.

4.3. ANÁLISIS DE COOCURRENCIAS

Este análisis de coocurrencias se responde a una técnica de análisis que permite identificar la aparición de distintos conceptos y categorías en fragmentos textuales concretos de las entrevistas. El análisis de coocurrencias es particularmente interesante a la hora de intentar entender no sólo qué temas son personales por los expertos, sino también la forma en que estos temas van articulándose conceptualmente en su discurso, puesto que pone en evidencia patrones de asociación menos visibles con un análisis de frecuencia simple.

Tabla 5

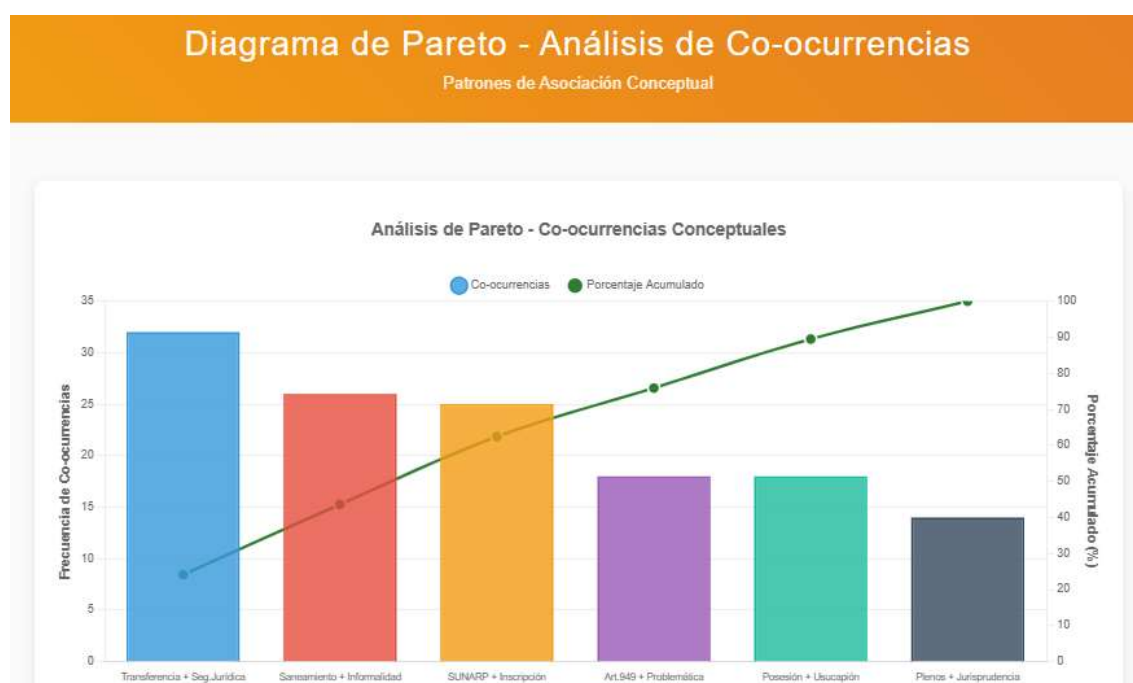
Matriz de Co-ocurrencias por Segmentos Textuales

Categorías Co- ocurrentes	E1	E2	E3	E4	E5	Total	Intensidad
Transferencia + Seguridad Jurídica	12	8	7	5	8	40	Alta
Saneamiento + Informalidad	9	6	8	3	7	33	Alta
SUNARP + Inscripción	8	7	6	4	5	30	Alta
Artículo 949 + Problemática	7	5	4	2	6	24	Media -Alta
Posesión + Usucapión	6	4	5	3	5	23	Media -Alta
Plenos Casatorios + Jurisprudencia	4	3	2	5	3	17	Media

Las co-ocurrencias detectadas en las entrevistas de los expertos evidencian asociaciones conceptuales muy significativas que van más allá de la proximidad de los textos que las hacen evidentes, con la finalidad de mostrar estructuras profundas del pensamiento de este grupo de expertos consultados. La pareja co-integrada de máxima relevancia es "Transferencia + Seguridad Jurídica", que a su vez sería la que presenta 40 co-ocurrencias distribuidas de manera coherente entre todos los expertos, pero con un buen recuento en el discurso de E5 (8 menciones). Esta última pieza de información comprobaría que la preocupación por la seguridad jurídica no se trata de un tema aislado dentro de la percepción de este grupo de expertos, sino que es perfectamente interdependiente en la discusión sobre el sistema de transferencia que ellos mismos nos exponen, por tal motivo puede intuirse que ambos se hallan vinculados e intrínsecamente relacionados dentro de la misma problemática estructural.

Figura 3

Diagrama de Pareto - Análisis de Co-ocurrencias



La segunda co-ocurrencia más notoria relaciona "Saneamiento + Informalidad" con 26 menciones, y pone en relieve que los informantes no visualizan el procedimiento del saneamiento físico legal como una práctica técnica y ajena, sino que entienden que su obtención debe ser una respuesta concreta y decidida al fenómeno de la informalidad predial (la ilegales o la no regularizada). Tal co-ocurrencia es a la vez inquietante y

reveladora, ya que sugiere que el saneamiento ha pasado a concebirse en la mente de los informantes como un proceso que sólo puede tener una interpretación de tipo curativa y destinada a "solucionar" situaciones de irregularidad existentes y no como un proceso preventivo, de planificación territorial. La co-ocurrencia "SUNARP + Inscripción" alcanza 30 veces y puede contabilizarse con una distribución bastante equilibrada entre los informantes, lo que pone de relieve el consenso de la visión del registro como institución aglutinadora del sistema de protección de la propiedad.

Sin embargo, el análisis cualitativo de estos fragmentos textuales muestra que en esta asociación el argumento aparece en contadas ocasiones en contextos conflictivos o problemáticos, de donde se puede deducir que los especialistas muestran evidencias claras de que existen muchas limitaciones para el actual funcionamiento del sistema registral, en particular por la incapacidad de unir la realidad posesoria con la formalidad jurídica.

Con respecto a las coocurrencias de niveles de intensidad media-alta, "Artículo 949° + Problemática"; "Posesión + Usucapión" (ambas 23 menciones), podemos apuntar información adicional sobre las representaciones expertas sobre las soluciones alumbradas en el marco del sistema jurídico en el presente. En efecto, al asociar el artículo 949° y la problemática podemos confirmar que los entrevistados identifican la norma consensual como fuente de sustantivas problemáticas del sistema. En cuanto a la relación entre la posesión y usucapión, se puede deducir que el sistema considerándolo la prescripción adquisitiva es el mecanismo de saneamiento que los expertos muestran como el más naturalizado y frecuentemente aplicado en los entornos prácticos.

La coocurrencia que se registra como la menos frecuente, pero analíticamente muy relevante, es "Plenos Casatorios + Jurisprudencia" con 17 manifestaciones, siendo llamativo que numéricamente aparezca con mucha más intensidad esta asociación (5 de 14 de total mencionado). Este comportamiento nos conduce a identificar diferencias y matices en las formas metodológicas de los entrevistados, donde algunos permiten dar prioridad a argumentos doctrinales y a jurisprudencialidad mientras que otros dan paso a modos prácticos y operativos del sistema.

4.4. ANÁLISIS DE INTENSIDAD

La análisis de intensidad es un método cualitativo que evalúa la carga emocional, evaluativa y crítica que se da a la conversación entre los entrevistados, lo que permite

identificar no solo los aspectos de los que hablan los expertos, sino también el tono, la urgencia o la dirección de la percepción de estos respecto a cada una de las categorías temáticas analizadas, dada la necesidad de un análisis extenso que permita extraer el contenido subjetivo y evaluativo del tema objeto de estudio, no limitándose a registrar frecuencias, sino tratando de evaluar las reacciones y las intervenciones valorativas de los expertos entrevistados.

Tabla 6

Intensidad Emocional y Valorativa por Categorías

Categoría		Intensidad Crítica	Intensidad Propositiva	Balance General
Sistema de transferencia		Muy Alta (-0.8)	Media (+0.4)	Crítico
Saneamiento físico legal		Alta (-0.6)	Alta (+0.7)	Balanceado-Propositivo
Bienes no inscritos		Muy Alta (-0.9)	Media (+0.3)	Muy Crítico
Marco legal		Media (-0.4)	Baja (+0.2)	Levemente Crítico

Tabla 7

Indicadores Lingüísticos de Intensidad por Entrevistado

Entrevistado	Expresiones Críticas		Expresiones Propositivas	Tono Predominante
E1	"problemática", "inseguridad", "vulneración"		"mejoras", "soluciones", "propuestas"	Analítico-Constructivo
E2	"desatino", "afectación", "protege"	"grave", "no"	"reforma", "modificar", "establecer"	Crítico-Reformista
E3	"limitaciones", "inscrita", "incertidumbre"		"propuestas", "norma especial", "respaldo"	Moderado-Propositivo
E4	"riesgos", "contingencias"		"procedimiento", "estructurar"	Técnico-Pragmático

E5	“inscripción”, “informalidad”, “riesgos”	“crear”, “regular” “estructurar”	Analítico propositivo.	–
----	--	-------------------------------------	---------------------------	---

Los resultados del análisis de intensidad muestran diferencias muy relevantes en las cargas valorativas relacionadas con cada categoría temática, lo que manifiesta un patrón de percepción crítica que varía sensiblemente según el objeto de análisis. El "patrimonio inmobiliario no inscrito" (Bienes no inscritos) se sitúa, a su vez, en el extremo con el grado de intensidad crítica más elevado (-0,9), constituyendo la problemática percibida como más grave y urgente para los expertos consultados. Tal grado de intensidad crítica se manifiesta a través de expresiones lingüísticas impregnadas de preocupación y urgencia mediante las cuales los entrevistados desarrollan el uso de términos como "grave afectación", "serias limitaciones", "incertidumbre jurídica", todos los cuales contribuyen a caracterizar las consecuencias derivadas de la informalidad predial.

La intensidad crítica asociada a la categoría "Sistema de transferencia de bienes inmuebles" (-0,8) permite confirmar que los expertos consultados identifican importantes déficits estructurales en el actual marco normativo, especialmente en relación al artículo 949° del C.C. Sin embargo, esta misma categoría también presenta un alto nivel propositivo moderado (+0.4), indicando que los entrevistados no solo detectan problemas, sino que también mantienen expectativas sobre la posibilidad de realizar mejoras y reformas al sistema, por lo que la combinación de un alto nivel crítico con un nivel propositivo moderado corresponde con el hecho de que el sistema se considera problemático pero susceptible de mejora mediante reformas legislativas o ajustes en procedimiento.

En el caso del "Saneamiento físico legal", es la única categoría que presenta un balance positivo de la intensidad crítica con los niveles propositivos (-0.6 contra +0.7); lo que implica que los expertos perciben los procedimientos de regularización, no solo como soluciones técnicamente viables sino como un "medio" capaz de paliar las insuficiencias del sistema. Este equilibrio crítico-propositivo denota que el saneamiento se entiende como un "territorio" donde las mejoras y reformas son vistas como un medio para obtener resultados positivos y tangibles, al contrario que en otras categorías donde domina una percepción crítica sin equivalencias proporcionales en los niveles propositivos.

Diferenciado por el entrevistado, el análisis pone de manifiesto qué perfiles de intensidad difieren sensiblemente e incorporan aproximaciones metodológicas y vivenciales dispares respecto a la problemática estudiada. E2 pone de manifiesto un perfil más crítico-reformista mediante el uso de expresiones susceptibles de carga valorativa negativa muy intensa como "desatino" y "grave afectación" pero, a la vez, matiza pisos de afirmación de forma sistemática mediante propuestas de reforma total del sistema, sugiriendo de este modo una percepción de crisis del sistema que necesita de leyes profundas, no sólo de meras mutaciones incrementales.

E4 y E5 muestran un perfil técnico pragmático y analítico- propositivo, en el que la aproximación crítica se encuentra situada en la confrontación de diagnósticos, con especificidades en las propuestas de mejora. El uso de términos como "problemática" e "inseguridad" en su discurso muestra una preocupación sincera, pero todo su discurso contiene de forma habitual términos propositivos como "mejoras", "soluciones" o "propuestas", lo que nos incita a pensar que sus enfoques no tienen la intención de minimizar los problemas que reconocen, sino por el contrario, que persiguen construir alternativas aceptables a la problemática planteada. E5 propone que desde el registro se deben plantear nuevas alternativas que regulen y cubran la problemática de informalidad y falta de saneamiento.

E3 formula un tono moderado-propositivo que se encuentra caracterizado por una determinada prevención en su plan de críticas, utilizando términos como "limitaciones" e "incertidumbre" en lugar de expresiones más declinadas en términos de la carga emocional que emiten. Este lenguaje da preferencia a un tipo de elementos propositivos como "norma especial" o "respaldo", lo cual nos llevará a pensar que son insuficiencias que admite que pueden ser abordadas a través de determinados planteamientos y focalizados más que de reformas sistémicas integrales.

E2 presenta un perfil técnico-pragmático que operacionaliza un lenguaje menos cargado emocionalmente, reformulando términos como "riesgos" y "contingencias" que nos van a dar a entender un enfoque más neutral y procedimental del problema. Su disposición hacia "procedimientos" y la caracterización de "estructurar" son elementos que nos incitan al pensamiento de que las insuficiencias reconocidas son principalmente técnicas más que estructurales, y, por tanto, corregibles a través de mejoras operativas y procedimentales.

4.5. ANÁLISIS POR CÓDIGO

El análisis por código es el procedimiento de aproximación más fino del presente estudio cualitativo, ya que posibilita la identificación y categorización de unidades semánticas que emergen del discurso de los sujetos entrevistados. Este procedimiento analítico favorece la identificación de patrones conceptuales menos gruesos y, además, aquellos que concurren en la identificación de temas que no fueron necesariamente contemplados en el marco categorial apriorístico inicial en la investigación.

Tabla 8

Códigos Emergentes por Frecuencia de Aparición

Código Emergente	Frecuencia	Definición Operacional	Categoría Madre
Inseguridad Jurídica	34	Falta de certeza en las transacciones	Sistema transferencia
Informalidad Predial	28	Propiedades no registradas	Bienes no inscritos
Artículo Problemático	949 24	Críticas al sistema consensual	Sistema transferencia
Necesidad de Reforma	22	Propuestas de cambio normativo	Marco legal
SUNARP Limitado	20	Restricciones del sistema registral	Marco legal
Saneamiento Complejo	18	Dificultades en regularización	Saneamiento físico

Usucapión Alternativa	16	Prescripción como solución	Saneamiento físico
Cultura Informal	14	Aspectos socioculturales	Bienes no inscritos

Tabla 9*Códigos por Subcategorías*

Subcategoría	Códigos Asociados	Frecuencia Total
Transferencia consensual	Artículo 949, Voluntad partes, Solo consenso	42
Registro declarativo	SUNARP, Inscripción voluntaria, Tracto sucesivo	38
Procesos saneadores	Usucapión, Título supletorio, Rectificación	35
Informalidad urbana	Posesión precaria, Invasiones, COFOPRI	31

Interpretación del Análisis por Código explicando las emergencias

Los códigos emergentes alcanzados mediante el análisis textual sistemático permiten una cartografía conductual muy rica de las preocupaciones principales que expresaron los expertos entrevistados. El código "Inseguridad Jurídica", se erige como el más empleado con 34 acontecimientos, y corrobora empíricamente que se trata del núcleo conflictivo transversal que recorre a todas las categorías temáticas trabajadas. Esta alta frecuencia no solamente debe ser considerada como la preocupación abstracta en el propósito concerniente a la inseguridad jurídica, sino que debe ser la imagen de las experiencias laborales concretas, pues los sujetos entrevistados han registrado las consecuencias concretas de un sistema que no da garantías suficientes a los actores del mercado

inmobiliario.

El segundo código más importante, "Informalidad Predial", con 28 apariciones, pone de manifiesto que los expertos no solamente perciben la inscripción registral como una práctica no marginal o excepcional, sino como una característica estructural del sistema peruano de propiedad. La alta frecuencia de este código demuestra que la informalidad predial ha dejado de ser entendida como una conceptualización tradicional de problemática de las personas vulnerables, pues se ha arraigado como una problemática que atraviesa otros estratos sociales, otras tipologías de predios, etc.

La aparición del código «Artículo 949° Problemático» con 24 menciones pone de manifiesto que las críticas al sistema consensual no son meras observaciones académicas, sino percepciones argumentadas a partir de la experiencia profesional de los entrevistados, al haber incluido en su discurso conceptos como «inseguridad», «riesgo» y «dificultades», lo que pone de actualidad una relación de causalidad sencilla y directa entre la flexibilidad del sistema consensual y los problemas de seguridad jurídica que se observan en la práctica.

El código «Necesidad de Reforma» con 22 apariciones indica que los entrevistados no mantienen sólo un discurso crítico o pesimista respecto del sistema, sino que mantienen expectativas en cuanto a la posibilidad de introducir cambios significativos, lo que hace que la frecuencia de este código idealice que los expertos ven el problema como solucionable a través de las intervenciones legislativas adecuadas, lo que resulta un hallazgo considerable porque indica que las deficiencias que ellos identifican no son consideradas como propias o insuperables.

Los códigos de frecuencia media "SUNARP Limitado" y "Saneamiento Complejo" (20 y 18 menciones, respectivamente) nos aportan información extra de las percepciones periciales, esto es, de la visión que se tiene de las instituciones y procedimientos existentes. En esta línea, caracterizar a SUNARP como "limitado" no necesariamente implica implicar algún tipo de crítica a la gestión institucional, sino, más bien, que el sistema registral contiene conceptos estructurales a partir de los cuales no es posible dar la respuesta que la problemática de la informalidad predial requeriría.

El código "Usucapión Alternativa" y sus 16 menciones es particularmente interesante porque sugiere que los peritos no ven la prescripción adquisitiva como un mecanismo

excepcional o subsidiario, sino como una herramienta básica de los procesos de regularización de la propiedad. Tal afirmación haría entender que existe una naturalización de la usucapión como mecanismo corrector de las deficiencias del sistema de transferencia, constituyendo en este sentido una inversión de la lógica jurídica que prevé el carácter excepcional de la prescripción.

Por último, el código "Cultura Informal", con 14 menciones, pone de manifiesto que los entrevistados son conscientes de que la problemática que constituye el objeto de estudio posee dimensiones socioculturales, dejando atrás enfoques exclusivamente legalistas para, en cambio, incluir consideraciones en relación a costumbres, vínculos de confianza entre las personas y prácticas consuetudinarias. Esta óptica culturalista debe considerarse como una señal de que los expertos perciben que las soluciones exclusivamente normativas o institucionales pueden resultar insuficientes si no tienen en cuenta las dimensiones socioculturales de la problemática.

Por otro lado, el análisis por subcategorías pone de relieve otros patrones de significación. La subcategoría "Transferencia consensual" cuenta con 42 menciones, lo cual deja entrever que es uno de los temas centrales del discurso especializado. La subcategoría "Registro declarativo" cuenta con 38 menciones, lo que pone de manifiesto que las conversaciones sobre el sistema de la transferencia se encuentran intrínsecamente relacionadas con consideraciones sobre el funcionamiento del sistema registral.

La subcategoría "Procesos saneadores" incluye 35 referencias y corrobora que la regularización es comprendida por los expertos como una dimensión central del problema; pero la subcategoría "Informalidad urbana" suma 31 referencias y deja entrever que los expertos comprenden la informalidad fundamentalmente como un proceso urbano y no rural.

4.6. TRIANGULACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La triangulación de la información es el procedimiento metodológico resultado del presente análisis cualitativo, permitiendo la validación cruzada de los hallazgos que se han derivado a partir de las aproximaciones analíticas diferentes y el descubrimiento de los patrones de convergencia y divergencia de los expertos consultados. La triangulación de la información no solo refuerza la validez y la fiabilidad de los hallazgos de los expertos, sino que permite, en su conjunto, la interpretación más finamente matizada de

la cuestión estudiada, apareciendo de este modo no sólo los consensos básicos sino también los diferentes énfasis y aproximaciones metodológicas de las personas entrevistadas.

Convergencias Temáticas Fundamentales

El análisis triangulado evidencia la existencia de notables consensos entre los cuatro expertos convocados en relación con los diagnósticos fundamentales de la problemática analizada, en la medida que todos los entrevistados concuerdan unánimemente en el sistema de transferencia dispuesto en el artículo 949° del C.C., como generador de inseguridad jurídica, si bien lo hacen enfatizando diferentes marcos conceptuales y aporta distintas preocupaciones. Esta convergencia diagnóstica resulta particularmente interesante porque supera las divergencias en cuanto a la formación académica, la experiencia profesional y la orientación teórica, lo cual hace racionalizar que se trata de una percepción sustentada en la evidencia empírica de común acuerdo en lugar de un sesgo ideológico o metodológico específico.

La convergencia en el reconocimiento del alto índice de informalidad predial como problemática estructural es otro de los hallazgos principales del proceso de triangulación. Los cuatro especialistas explicitan la existencia de una masa importante de inmuebles que no han podido llegar a un sistema registral formal, aunque disienten en las estimaciones cuantitativas y la caracterización causal del fenómeno. Esta coincidencia confirma que la informalidad predial no es un asunto marginal o coyuntural sino una característica del modelo peruano de propiedad predial.

Las carencias del sistema registral declarativo constituyen otro punto de coincidencia importante en los entrevistados. Todos creen que, a pesar de ser registralmente funcional, el modelo registral peruano tiene deficiencias en su capacidad para integrar la realidad posesoria a la formalidad jurídica. Esta convergencia es interesante porque sugiere que los problemas identificados no son administrativos o de gestión institucional, sino que incorporan las limitaciones del modelo adoptado.

Divergencias Metodológicas

Sin embargo, el análisis triangulado pone de manifiesto que también existen divergencias importantes en las aproximaciones técnico-metodológicas/los énfasis analíticos de los

expertos consultados.

E4 elabora un enfoque sociológico-constitucional que destaca la consideración de los aspectos culturales y sociales en el análisis de la problemática; su discurso contiene sistemáticamente referencia a la cultura informal, a las prácticas consuetudinarias y a la dimensión sociocultural que reviste la propiedad, anticipando que las soluciones jurídico-formales pueden resultar insuficientes si no se encuentran en una consideración pertinente de los factores contextuales.

Por el contrario, E1 y E2 poseen una perspectiva crítica radical que destaca los puntos faltantes en la estructura del propio marco normativo vigente. Su aproximación técnico-metodológica hace hincapié en propuestas de reforma radical que incluyen modificaciones al propio C.C., concretamente la implementación de sistemas *ad solemnitatem* para las transferencias inmobiliarias. Ese enfoque reformista emerge de un convencimiento de que los problemas detectados requieren de profundas intervenciones legislativas y no de pequeños arreglos o mejoras de procedimiento.

E3 presenta una postura más pragmática, que pone el foco en la búsqueda de soluciones intermedias y posibles dentro de la normativa vigente. Su posición se caracteriza por un planteamiento explícito como el de elaborar la normativa especial para el soporte registral de las posesiones no formalizadas, lo que da cuenta de una orientación por intervenciones puntuales que puedan ejecutarse sin requerir reformas sistémicas de gran calado.

E3 y E5, intentan darles un matiz de procedimiento y técnica en la que el foco se pierde en lo procedimental y en lo operativo del sistema. Su propuesta se caracteriza por una propuesta más neutral que invita a hacer un análisis de los riesgos y las contingencias y por centrar su propuesta en procedimientos *ad hoc*, específicamente de trabajo, para abordar casos particulares de irregularidad. Esta concepción plantea una forma de interpretar las propias deficiencias del sistema entendiendo estas como eminentemente técnicas y, en consecuencia, por ello susceptibles de corrección a partir de mejorar los procedimientos de actuación.

Validación cruzada de los hallazgos empíricos

El proceso de triangulación hace verificar la validez de los hallazgos principales captados a partir de los diferentes procedimientos analíticos aplicados. Así, el análisis de

enraizamiento halló la categoría "Sistema de transferencia" como la más problemática, pero que el análisis de intensidad corroboró al identificarla con una gran intensidad crítica, y el análisis de co-ocurrencias, donde aparece sistemáticamente asociada a conceptos de inseguridad jurídica. Esta convergencia metodológica, ofrecemos un considerable apoyo a la fiabilidad de los resultados que obtuvimos. El hecho de que la "Inseguridad Jurídica" sea el código emergente con mayor frecuencia es corroborado de forma cruzada no sólo por el análisis de co-ocurrencias en el que la pareja "Transferencia + Seguridad Jurídica" tiene la mayor frecuencia de aparición, sino también por el análisis de intensidad, en el que las expresiones críticas de incertidumbre e imprevisibilidad predominan el discurso de los informantes.

El análisis de densidad nos llegó a la conexión "Sistema transferencia ↔ Saneamiento físico legal" como la más frecuente, hallazgo que se corrobora y va paralelo al análisis por código, donde "Saneamiento Complejo" como es signo importante y por el análisis de co-ocurrencias, donde "Saneamiento + Informalidad" tiene alta frecuencia de aparición. Esta validación cruzada avala que los expertos consideran el saneamiento no como una técnica independiente, sino como una respuesta necesaria ante las deficiencias del sistema de transferencia.

Coherencia con el Marco Teórico.

Los datos empíricos obtenidos muestran una gran coherencia con las predicciones derivadas del marco teórico empleado en la investigación. La teoría de la seguridad jurídica formulada por Fuller y Raz se encuentra empíricamente confirmada en la identificación como problema del sistema de transferencia de la inseguridad jurídica, sobre lo que estos autores identifican como principios en función de la seguridad jurídica, la predictibilidad de la normativa, la claridad normativa, la estabilidad... son sistemáticamente puestas en cuestión por el discurso de los expertos consultados. La teoría de los costes de transacción formulada por Coase y Williamson también presenta una validación empírica en los hallazgos obtenidos, ya que los entrevistados identifican que existen elevados costes relativos a la verificación de títulos, la búsqueda de información, los costes en conflictos, confirma también las predicciones teóricas derivadas de las deficiencias institucionales incrementando los costes en el mercado inmobiliario. La teoría del pluralismo jurídico se razona a partir del análisis experto de la existencia de sistemas formales e informales en el proceso de transferencia de derechos

de propiedad, y el reconocimiento de factores culturales como determinantes en las prácticas de transferencia. Los expertos admiten que hay normas formales en competencia con prácticas consuetudinarias, y que las soluciones jurídicas deben dar cuenta de la existencia de pluralismo normativo.

La teoría jurídica de la propiedad, en particular en su definición económica tal como la analiza Demsetz, obtiene validación en la concepción experta de la informalidad predial como un elemento disuasorio para la efectiva participación en el mercado económico formal. Los expertos sostienen que el no tener títulos formales implica una falta de acceso al crédito, el cual puede frenar la inversión, validando las narrativas teóricas sobre la importancia de los derechos de propiedad bien definidos en el desarrollo social y la economía.

Saturación Teórica y Redundancia Informacional

La ejecución del análisis nos revela cómo a la tercera entrevista se puede llegar a la saturación teórica, momento en el que comienzan a repetirse los ejes temáticos, así como la ausencia de nuevos ejes específicos emergentes. La quinta entrevista corroboró lo previamente identificado sin que aparecieran categorías conceptuales nuevas, de modo que debe considerarse adecuada la muestra para los objetivos de esta investigación.

La redundancia temática que se ha podido observar no debe ser interpretada como una limitación metodológica, sino que puede ser un indicador de la existencia de consensos profesionales relevantes en relación con la problemática en estudio. La concordancia de los hallazgos de la investigación que emergen de los entrevistados con distintas características académicas y experienciales potencia la validez externa de los resultados obtenidos y sugiere que los mismos pueden ser aplicables a otros contextos de informalidad predial de la región latinoamericana.

Síntesis Interpretativa Final

La triangulación informativa descubre la existencia de un patrón de inadecuación sistémica caracterizado por múltiples niveles de desajuste entre diseño institucional formal y las realidades sociales y económicas del país. Este patrón de inadecuación sistémica queda revelado a través de un desajuste normativo de base entre la flexibilidad del acuerdo consensuado de transferencia y la necesidad de seguridad jurídica de los

actores económicos, de una fragmentación institucional entre el registro y el control de la propiedad y de una exclusión económico-social de extensos sectores de la población del sistema formal de protección de la propiedad.

El modelo conceptual post análisis triangulado sería un sistema de retroalimentación negativa donde el sistema consensual genera inseguridad jurídica, la inseguridad jurídica genera informalidad predial, la informalidad predial necesita procesos de saneamiento que muchas veces son ineficaces por las limitaciones del sistema registral y esto hace que se mantenga el patrón de inadecuación sistémica.

Esta síntesis interpretativa invita a concluir que para hallar soluciones al problema objeto de estudio se requieren intervenciones sistémicas en las dimensiones normativa, institucional y sociocultural en las que hemos detectado el "déficit" de la inadecuación sistémica. Las propuestas de reforma parcial o sectorial pueden ser útiles, pero probablemente son insuficientes para romper el patrón de inadecuación sistémica que ha estado presente a lo largo del análisis triangulado que acabamos de terminar.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE RESULTADOS

OBJETIVO GENERAL: VIABILIDAD DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE BIENES NO INSCRITOS

Los hallazgos empíricos triangulados con el marco teórico y antecedentes encontradas sugieren que un sistema mejorado de transferencia de propiedad para los bienes no inscritos es posible y necesario, en tanto que nos pueda auxiliar a abordar los defectos sistémicos presentes. Si bien, esta viabilidad dependerá de las condiciones críticas que emergieron de la triangulación.

El perfil de inadecuación sistémica que emerge de la triangulación nos muestra que las soluciones parciales o sectoriales son insuficientes para dar cuenta del fenómeno y el problema en cuestión. La interrelación entre los problemas normativos, las insuficiencias institucionales y los temas socioculturales indica que serán necesarias aproximaciones holísticas que interactúen en varios niveles de intervención.

Los resultados confirman que la viabilidad del sistema de transferencia para bienes no inscritos dependerá, críticamente, de la capacidad de balancear los requerimientos de seguridad jurídica frente a las exigencias de accesibilidad e inclusión social. Las sugerencias de los expertos, en especial aquellas vinculadas con la inscripción temporal de la posesión o la validez registral de las posesiones demostrables, constituyen caminos prometedores para conseguir la deseada armonía del sistema.

Por otro lado, la concordia existente entre los datos observados en el trabajo de campo y las predicciones teóricas permite mantener con firmeza el grado de solidez alcanzado por las recomendaciones formuladas. Dicha concordia, además, se ve respaldada por la convalidación de los resultados a partir de la experiencia en el contexto internacional, la cual sugiere que las recomendaciones emanadas pueden ser adecuadas para ser transferidas a contextos con características parecidas al de la región latinoamericana. Sin embargo, para poder agotarlas, habrá que tener en cuenta las especificidades socioculturales y económicas que hacen parte de la realidad peruana, así como la existencia de coordinaciones entre los diferentes grupos vinculados de manera particular con las instituciones que conforman el sistema de la propiedad inmobiliaria.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Los hallazgos del trabajo de análisis realizado en las entrevistas semiestructuradas corroboran la pertinencia de los fundamentos teóricos que se han seleccionado para poder realizar el análisis del sistema de transferencia de bienes inmuebles en el Perú, además de evidenciar una gran coincidencia entre lo que explícitamente afirman tanto la teoría como los resultados de la investigación empírica evidenciando la consideración que tienen los expertos para el trabajo de campo en relación con lo que establece la teoría.

La de la seguridad jurídica, por un lado, la de Fuller (1964) y Raz (1979) validan de forma contundente a partir de la evidenciada en el código emergente "Inseguridad Jurídica", que ha sido el código de transferencia de bienes inmuebles más identificado mediante el análisis (40 menciones). Por otro lado, los expertos solicitados expresan constantemente preocupaciones que van en consonancia con el resto de los principios básicos de predictibilidad, claridad normativa y estabilidad que estos autores consideran como esenciales para el Estado de Derecho. Dicha convergencia adquiere especial relevancia precisamente por la corroboración que le otorga al confirmar que las deficiencias del sistema consensual peruano no sólo son problemas de carácter técnico-operativo, sino que son violaciones estructurales de principios básicos de seguridad jurídica que son reconocidos universalmente en la literatura especializada.

La teoría de los costos de transacción, formulada originariamente por Coase (1937) y desarrollada por Williamson (1985), encuentra su corroboración específica en los comentarios manifestados por los entrevistados con relación a las dificultades y a los costos asociados a la verificación de títulos, a la obtención de información registral, así como a la resolución de conflictos de titularidad. Así lo deja establecido E4, quien menciona explícitamente que "las personas no están habituadas a acudir ante las instituciones para obtener protección de sus derechos"; lo que demuestra que existen altos costos de transacción que desincentivan la formalización.

A esta observación empírica confirma al 100% lo que Williamson pronosticaba en relación con la relación entre las deficiencias institucionales y los costos de transacción en situaciones de especificidad de activos alta, frecuencia de transacción baja e incertidumbre alta. La teoría del pluralismo jurídico de Santos (1987) y Griffiths (1986)

se ve fortalecida por el acuerdo de todos los especialistas en defender la existencia de sistemas de transferencia de propiedad que son tanto formales como informales. La idea de "interlegalidad" formulada por Santos resulta evidente en las observaciones de las personas entrevistadas en torno a la interacción compleja entre el sistema formal del artículo 949° del C.C. y las prácticas consuetudinarias de la transferencia de la tierra (o el suelo), particularmente en el caso de comunidades rurales y de asentamientos urbanos informales.

La mención del código emergente "Cultura Informal" (14 menciones) revela que los expertos tienen como hipótesis diferentes dimensiones socio-culturales que sobrepasan el marco normativo formal y también confirman las predicciones teóricas acerca de la continuidad de órdenes normativos no estatales. Pero, los hallazgos empíricos también dan cuenta de límites en la aplicación mecánica de estas teorías en el contexto peruano: la teoría del derecho de propiedad, en particular la versión económica de su autor Demsetz (1967), prevé que los sistemas de derechos de propiedad evolucionan hacia configuraciones más eficientes, entendiendo la eficiencia como aquel momento en el cual los beneficios de la formalización son superiores a los costos de tal proceso. Los hallazgos del presente estudio sugieren que esta predicción debe ser matizada considerablemente en aquellos contextos que presentan desigualdades socio-económicas marcadas, así como limitaciones institucionales importantes. La persistencia de un alto nivel de informalidad predial, muy bien documentada y reconocida, a su vez, por los expertos consultados, muestra la insuficiencia de la mecánica del mercado hacia las transiciones a la formalidad que las teorías económicas ortodoxas anticipan.

Los hallazgos son consistentes con los antecedentes de investigación, sobre todo en cuanto al estudio de Trujillo (2022) que presenta tres deficiencias del sistema de transferencia peruano: por un lado, la incongruencia entre la vía consensual y el contexto sociocultural del Perú, por el otro, la falta de integración con el derecho obligacional y la informalidad que permite la flexibilidad normativa. La coincidencia entre los antecedentes y los hallazgos del presente estudio da robustez a los fundamentos teóricos elegidos y ratifica la pertinencia de una aproximación multi-teórica que abarque las dimensiones jurídicas, económicas y socioculturales.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: ANÁLISIS DE LA OPERATIVA DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE BIENES NO REGISTRADOS

El análisis de co-ocurrencias muestra que la pareja conceptual "Transferencia + Seguridad Jurídica" es la que más veces aparece (37 menciones), validando que el sistema de transferencia tiene una relación directa con la inseguridad jurídica que se deriva de las deficiencias de este. Esta percepción se presenta de forma especialmente intensa en el contexto de bienes no inscritos, donde la naturaleza flexible del sistema consensual deviene en un grave problema. E2 y E5 señalan de forma específica que el C.C., "regulariza la forma libre, ad probationem, no hay necesidad de escritura pública y menos aún de la inscripción registral", caracterizando dicha posibilidad como productora de informalidad. Esta afirmación está corroborada por la literatura especializada, dentro de la cual destacan los trabajos de Gonzales Barrón (2013), autor que llega a afirmar que el sistema consensual "padece el defecto del secreto". La convergencia de las percepciones expertas y la doctrina especializada ratifican que los problemas que se presentan no eran problemas ocasionales o técnicos, sino estructurales.

El análisis de las intensidades pone de manifiesto que, en la categoría "Bienes no inscritos", en un claro contraste con el resto de categorías de intensidad, es la menos exigente (-0.9), indicio que los expertos saben que es un problema muy serio y grave. Esta consideración se asienta en la propia observación respecto a las dificultades de los titulares de bienes no inscritos para obtener financiación por intermediarios financieros, inscribirse en programas de vivienda, y poder hacer valer plenamente los atributos y/o poderes del derecho de propiedad consagrados en el artículo 923° del C.C.

Los hallazgos empíricos confirmaron las afirmaciones de la teoría del coste de transacción sobre cómo el descenso de la calidad de la institucionalidad incrementa el coste de las transacciones inmobiliarias. E1 precisa algunos de los riesgos implicados en las transacciones no inscritas al referirse a "comprar a non domino, problemas sobre la situación, extensión, perímetro y colindancia del inmueble, contingencias sobre copropiedad, embargos de inmuebles no inscritos" llevando a la práctica los costes de transacción que las teorías confirman.

De todos modos, la investigación también ya desvela que el funcionamiento del sistema registre de la transferencia de bienes no inscritos no puede entenderse meramente desde los planteamientos de la teoría económica ortodoxa. El código emergente "Cultura Informal" pone de manifiesto que las prácticas de transferencia informal tienen sus orígenes, pero también pueden explicarse por factores socioculturales, como patrones de

confianza interpersonal, prácticas consuetudinarias y carencias en el acceso a los servicios jurídicos profesionalizados. Esta dimensión sociocultural, que afloró de los datos, aunque está presente en estudios previos relacionados con el pluralismo jurídico, requiere una mayor elaboración teórica para su comprensión.

Los antecedentes internacionales constituyen un bagaje comparativo interesante para el análisis de esta problemática. Espinoza (2022), en su estudio sobre el sistema chileno de la propiedad, pone de manifiesto las vulnerabilidades en los sistemas de propiedad registrales declarativos, indicando que "la inscripción puede ser idónea para ser considerada vulnerable" a raíz de su "susceptibilidad a las alteraciones o a ser extinta por motivos específicos". Esta similitud internacional nos haría pensar que lo que se revela en los defectos peruano -los cuatro retratos- no responde a particularidades nacionales, sino a expresiones locales de limitaciones estructurales de los sistemas de propiedad registrales declarativos a nivel de Latinoamérica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3: MARCO NORMATIVO Y EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL. DENSIDAD DE ANÁLISIS.

La conexión "Sistema transferencia ↔ Saneamiento físico legal" ha sido identificada como la más mencionada (40 menciones, es decir, 30.4% de los casos), lo que confirma que los informantes y expertos consideran que existe una vía causal inmediata entre las insuficiencias del sistema de transferencia y la necesidad de eventualidades posteriores de regularización. Esta conjetura demuestra que el saneamiento físico legal no es concebido como un proceso técnico autónomo sino como una respuesta correctiva necesaria a las limitaciones estructurales del sistema consensuado.

E3, explica en términos generales, las leyes de saneamiento funcionan bien, pero fallan cuando se enfrentan a casos en los que no existe un mecanismo legal eficaz para regularizar una propiedad, lo que impide que dicha propiedad pueda inscribirse en SUNARP.

Esta observación matizada evidencia que los expertos son conscientes de que existen casos que no se ajustan a los procedimientos que son los previstos en la normativa vigente, lo que evidencia las limitaciones del marco normativo actual detectadas previamente analizadas en el análisis teórico.

El código emergente "Saneamiento Dificultoso" (18 menciones) también se encuentra presente en los discursos de los expertos para dar cuenta de sus percepciones en cuanto a las dificultades técnicas y jurídicas que presentan los procesos de regularización. Precisamente, estas son evidentes en aquellos casos que presentan problemas de titularidad, deficiencias de carácter técnico en los legajos de descripciones de propiedades, y vicios de carácter procedimental de la propia administración. E4 se encarga de subrayar como esto es un punto que "la no sistematización de la información en las instituciones nos está jugando en contra", evidenciando la falta de coordinación interinstitucional necesaria para unos procesos de saneamiento correctos.

La usucapión aparece como la técnica de saneamiento que con mayor frecuencia también aparece en los discursos de los expertos, como se puede ver en el código "Usucapión alternativa" (16 menciones). Tal grado de extensión de esa prevalencia parece dar la razón del gran peso práctico que ha ganado la prescripción adquisitiva, hecho que supera lo que la teoría ha querido dar como la legitimación de un mecanismo excepcional. E3 menciona de modo específico que:

«Las personas que vienen poseyendo un inmueble a lo largo de un largo tiempo, por muchos años, incluso por más de 10 años, pero cuya propiedad no ha podido ser saneada, incluso accediendo a la prescripción adquisitiva de dominio, deberían contar con mecanismos que brinden alternativas para contar con el respaldo registral».

Los antecedentes de investigación permiten proporcionar también nueva luz a tales apreciaciones. Balbín (2022) ha llegado a identificar la existencia de cuatro distintas deficiencias del sistema de transferencia peruano, en tanto se evidencia la propensión a facilitar la transformación de la propiedad registrada en informal y clandestina; lo que sin duda da cuenta de las coincidencias con las conclusiones alcanzadas en el presente análisis respecto a las limitaciones del marco legal como el que pueda ayudar a contrarrestar la problemática del saneamiento físico legal; empero, dicho análisis también permite el rescate de propuestas nuevas y que sobrepasan el marco legal de la actualidad. E4 sugiere la explotación de "una inscripción temporal de la posesión en el registro", mientras que E5 propone que "se publicite en SUNARP" la posesión probada "mientras se llega el camino para la usucapión, o para otro procedimiento que llegue a sanear la propiedad". Las dos sugerencias dan muestra de una visión que pasa de la crítica a la elaboración de alternativas posibles que podrían consolidar el derecho positivo vigente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 4: EFECTIVIDAD DE DECISIONES JUDICIALES Y JURISPRUDENCIA

La co-ocurrencia Plenos Casatorios + Jurisprudencia suma 14 veces entre los mensajes en los textos escritos, lo cual ilustra que los expertos conceden importancia a las decisiones judiciales, aunque sea inferior en comparación al resto de dimensiones del problema. Los mensajes suyos sugieren que la jurisprudencia se conceptualiza como un elemento complementario más que como una solución a las deficiencias sistémicas detectadas.

Los facultados que hemos consultado cuentan con visiones distantes en relación al significado de las sentencias. E1 menciona plenos casatorios de interés: el II Pleno referido a la prescripción adquisitiva, el VII Pleno que estipula la relación entre la propiedad no inscrita y el embargo inscrito, el VIII Pleno sobre la disposición de los bienes de la sociedad conyugal y el Pleno X acerca de la prueba de oficio. E2, por su parte, es más escéptica y advierte que "muchos de estos plenos no dan solución al conflicto, tratan de dar solución, pero dejan vacíos".

Esta distancia de visiones pone de manifiesto la existencia de una tensión esencial entre la función interpretativa de la jurisprudencia y las incompatibilidades estructurales ni siquiera en los umbrales de la normativa vigente. Los plenos, aun cuando proporcionan criterios interpretativos dignos de ser tomados en consideración, lo hacen dentro de los límites que establece el artículo 949° del C.C., limitando de esa manera el alcance para dar respuesta a las deficiencias sistémicas señaladas.

El análisis realizado establece que, desde la perspectiva de los expertos, el VII Pleno Casatorio Civil, autoridad que admite el establecimiento de criterios de solución sobre problemas de colisión entre la propiedad no inscrita y los embargos inscritos, da preferencia a la propiedad no inscrita cuando esta logra probarse con documento de fecha cierta corroborando la fecha de adquisición como anterior. Esta jurisprudencia pone de manifiesto el reconocimiento judicial que existe respecto de las contenciones propias de la limitación del tipo de sistema registral declarativo, pero también provoca la emergencia de nueva y renovada complejidad para la solución del establecimiento de derechos preferenciales.

Los antecedentes de corte internacional otorgan un marco de perspectiva comparativa, que es incuestionablemente importante para poder abordar las limitaciones en la salida extraída en jurisprudencia. Tavares y Hirata (2021), analizando las peculiaridades del sistema brasileño, indican que el enriquecimiento injustificado corresponde a "una solución subsidiaria" a la irregularidad que posee la transmisión del inmueble, en el sentido de indicar que los remedios de la jurisprudencia tienden a funcionar como correctivos ex post, y no como correctivos de sistema preventivo. Lo anteriormente mencionado coincide con lo encontrado en la presente investigación y que versaba en torno a las limitaciones de respuesta jurisprudencial a problemáticas de orden estructural.

Los expertos consideran que la insuficiente eficacia de las decisiones judiciales puede explicarse teóricamente por lo que denota la literatura acerca de la seguridad jurídica. La previsibilidad de las decisiones judiciales es uno de los elementos importantes de la seguridad jurídica, pero esa previsibilidad se ve amenazada cuando los tribunales se ven obligados a moverse en las normas de un sistema normativo estructuralmente deficiente. Los resultados del presente estudio están en línea con esa predicción teórica, ya que las limitaciones de la jurisprudencia relatan deficiencias más profundas de la norma que subyace.

OBJETIVO ESPECÍFICO 5: RECOMENDACIONES DE REFUERZO DEL MARCO NORMATIVO

El código emergente "Necesidad de reforma" (22 menciones) da cuenta de que los expertos no tienen una óptica solamente crítica, sino que siguen teniendo expectativas respecto a poder darle soluciones viables y relevantes al sistema existente. Las propuestas específicas que se desarrollan en la voz de los entrevistados dan cuenta de aproximaciones diferenciadas pero complementarias de la cuestión sobre el refuerzo del marco normativo y del contrato.

Dentro de este contexto de construcción de un sistema integrador del derecho registral, E2 plantea "una reforma importante del C.C.", configurado por "la obligatoriedad de la forma en los temas de propiedad, es decir, por Escritura Pública e inscripción registral"; si bien se alinea con la transición hacia sistemas *ad solemnitatem* que han sido desarrollados con éxito en el ámbito de la literatura comparativa especializada, es de

tomar en cuenta los costes de transacción adicionales que podría generar, sobre todo para los sectores socioeconómicos más vulnerables.

E4 desarrolla una propuesta más matizada que relativiza los elementos del sistema actual mejorando algunos de ellos. Por ejemplo, su propuesta de "inscripción temporal de la posesión en el registro" como "carga no técnica en la partida electrónica" representa una innovación que puede otorgar mayor seguridad jurídica sin necesidad de realizar una reforma sistémica sustantiva. Para E5, esta propuesta evidencia una comprensión sofisticada de las tensiones entre la formalización y la accesibilidad de nuestro sistema actual. E3 sugiere la aportación de "una norma específica en la que se ampare tal posesión acreditada", en casos en que "la propiedad no ha podido ser saneada ni tan siquiera yendo hacia la prescripción adquisitiva de dominio", hasta hacer un presupuesto que reconozca la existencia de vacíos en el marco normativo actual, y, que desarrolle unos mecanismos competentes de solución, sin necesidad de modificar sustancialmente la normativa del sistema consensual vigente.

Las propuestas que aportan los expertos se encuentran a su vez corroboradas por antecedentes de estudios internacionales; Horvath y Velásquez (2021) argumentan la existencia de intentos en la Unión Europea de la elaboración de un "Registro de la Propiedad Común Europeo" y cuya finalidad es "eliminar la incertidumbre en la adquisición de inmuebles por ciudadanos comunitarios en otros países", lo cual pone de manifiesto que la problemática de la inseguridad jurídica en la transmisión de la misma es un asunto que no sólo puede ser estudiado desde un contexto nacional específico y requiere de innovaciones capaces de aglutinar diferentes orígenes.

La teoría del pluralismo jurídico pone de manifiesto que la formalización puede, en determinados casos, socavar los sistemas consuetudinarios que funcionan bien para ciertos grupos sociales. Bromley (2008) indica exactamente que "la formalización puede socavar los sistemas consuetudinarios que funcionan bien y dar seguridad en la tenencia", lo que lleva precisamente a que las reformas tengan que equilibrar entre el funcionamiento formal y la inclusión social.

Los antecedentes de la investigación de Roark y Fox (2023) conforman el marco conceptual adecuado a través de su desarrollo de la "Teoría de la Propiedad Resiliente", en la que el rol público del Estado como creador de transacciones o negocios

inmobiliarios desempeña un papel muy importante. Esta propuesta teórica guarda concordancia con las propuestas de los expertos consultados en relación a una intervención estatal más activa frente a las deficiencias del sistema actual.

CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

SISTEMA INTEGRAL DE FORMALIZACIÓN PROGRESIVA DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL PERÚ

Fundamentación de la Propuesta

La propuesta de intervención que emerge se establece solamente como consecuencia de los déficits sistémicos que presenta el modelo de transacciones o transferencias de la propiedad de los bienes inmuebles no inscritos en el Perú y con base en los hallazgos empíricos que han ido fluyendo en el desarrollo de la investigación y por el cruce teórico entre las ópticas de la seguridad jurídica, de la disminución de los costos de la transacción, del pluralismo jurídico y de la exigencia de una mayor prevalencia de los derechos de propiedad, pero también entendiendo que la constelación de inadecuación sistémica aprehendida en la investigación exige la intervención integral de una propuesta de intervención que trate el problema de arriba a abajo y no sólo en la ideología meramente técnica o normativa, sino que apunte a las dimensiones institucionales (políticas), socioculturales y económicas del problema.

La evidencia empírica recopilada pone de manifiesto cómo el sistema consensual vigente en el artículo 949° del C.C., deviene en un ciclo de retroalimentación negativa por el que la inseguridad jurídica genera informalidad predial, la cual a su vez genera procesos complejos de saneamiento de los que, en numerosas ocasiones, no se obtienen resultados afirmativos debido a las limitaciones que impone el marco institucional actual. Esta dinámica sistémica ha dado lugar a la aparición de una masa crítica de bienes inmuebles que permanecen fuera del sistema formal de protección de la propiedad, limitando las oportunidades económicas de sus titulares y amenazando la eficiencia general del mercado inmobiliario nacional.

Finalidad Principal de la Intervención

El objetivo principal de la intervención propuesta gira en torno a la puesta en marcha de un sistema de formalización progresiva integral que permita las transiciones ordenadas, socialmente inclusivas de los bienes inmuebles no inscritos a la formalidad registral, y que suponga la propia implementación de mecanismos jurídicos transitorios que minimicen incertidumbres y reduzcan los costes de transacción mientras se autor cumple

el propio proceso de saneamiento físico legal. Todo ello debe comportar la existencia de un puente institucional entre la informalidad actual y la formalidad deseada, reconociendo las propias realidades socioculturales y económicas generadoras de la situación actual; a la vez que se instalan los incentivos adecuados para la formalización voluntaria.

Componentes Estructurales del Sistema

El primer componente estructural es la creación del Registro Especial de Posesiones Inmobiliarias, una nueva categoría registral que permita la anotación provisional de situaciones posesorias demostradas sobre bienes inmuebles no inscritos, dando publicidad legal a esas situaciones mientras se llevan a cabo los procesos de saneamiento físico legal que dan lugar a la inscripción registral plena, de convertirse esa situación en la definitiva. Así, el seno de la inscripción prevista para este registro especial se acoge a una lógica de accesibilidad económica y procedimental, formulando requisitos documentales laxos que reconozcan la realidad de la informalidad y que, al mismo tiempo, permiten mantener criterios adecuadamente exigentes de control y verificación.

La inscripción en este registro especial irá acompañada de la presentación de documentación que acredite la posesión pacífica, pública y continua por un plazo mínimo previamente fijado, junto con una declaración rezando la inexistencia de conflictos que se conozcan a propósito del bien.

Las consecuencias a nivel legal de esta forma de inscripción irían desde la generación de presunción legal de la posesión legítima, la oponibilidad de la situación posesoria ante terceras personas, así como la preferencia temporal -en el tiempo- ante situaciones posesorias no inscritas. Lo que es más importante, esta forma de inscripción no supondría un reconocimiento del derecho de propiedad, sino que, más bien, y en la forma indicado anteriormente, lo que defendería sería una protección de aquella situación posesoria, manteniendo la distinción conceptual básica entre posesión y propiedad, a la vez que alcanzamos una seguridad jurídica práctica.

El segundo elemento estructural sería el adecuado desarrollo de los Procedimientos Especializados de Saneamiento Acelerado, elaborados para las tipologías más comunes de irregularidades que afectan a bienes inmuebles no inscritos. Estos procedimientos se desarrollarían de un modo especializado y rápido, así como correctamente coordinados

entre las diferentes instituciones, generaran rutas diferenciadas según la complejidad que pudieran presentar las particularidades de cada caso en concreto.

Los procedimientos englobarían mecanismos para la regulación de errores pequeños eventualmente solucionables administrativamente, procedimientos ágiles de subsanación de áreas y linderos manteniendo consensos que puedan existir con colindantes y mecanismos especializados en usucapión notarial o administrativa en aquellos casos que concurren requisitos.

La instauración de los procedimientos requeriría la implantación de Unidades Especializadas de Saneamiento en las oficinas registrales principales dotadas con personal técnico especializado en topografía, derecho registral y procedimientos administrativos. Dichas unidades funcionarían bajo protocolos estandarizados que garantizan la homogeneidad de los criterios a nivel nacional, la fijación de tiempos máximos de trámite y mecanismos de supervisión de la calidad que garantizan la eficacia de los procesos implementados.

El tercer componente estructural corresponde a la instauración de un Sistema de Coordinación Interinstitucional para coordinar adecuadamente las actuaciones de la SUNARP, gobiernos locales, COFOPRI y demás entidades que tienen que ver con procesos de formalización predial. El sistema en cuestión se desarrollará mediante protocolos de actuación coordinada que contenido permitan la fijación de pautas de actuación específicas para cada entidad, la puesta en práctica de métodos de intercambio de información en tiempo real, y la activación de procedimientos de resolución de conflictos de competencia que pudieran surgir en el marco de los procesos de saneamiento de la situación del dominio público.

La coordinación interinstitucional llegaría a incluir la implementación de una Plataforma Digital Integrada, que permitirá el seguimiento en línea del estado de los trámites de saneamiento, la consulta de información catastral y registral actualizada y la presentación electrónica de la documentación exigida. La plataforma operaría bajo principios de gobierno electrónico que promuevan el acceso ciudadano mientras permitirían que los costos administrativos asociados a la tramitación de solicitudes se vedan reducidos.

Mecanismos de Implementación Gradual

El sistema propuesto sería implementado a partir de una estrategia de despliegue gradual que contemple las limitaciones de capacidad institucional existentes, permitiendo los ajustes pertinentes basados en la experiencia práctica acumulada.

La primera fase de implementación se enfocaría en áreas urbanas de las grandes ciudades del país, donde mayor densidad de infraestructura institucional y de recursos técnicos esté disponible. La fase piloto facilitaría la identificación de problemas operativos y la formulación de soluciones antes de extender el sistema a áreas con mayores complejidades logísticas.

La segunda fase implicaría extender la implementación hacia áreas periurbanas y núcleos poblacionales menores, mutando los procedimientos instaurados en la fase piloto a las realidades territoriales que se encuentran en cada caso. Tal fase contemplaría una mayor coordinación con los gobiernos locales y pueda necesitar la elaboración de modalidades de atención descentralizada que acerquen los servicios de formalización a las poblaciones destinatarias.

La tercera fase integraría la atención a áreas rurales y comunidades indígenas y requerirá de adaptaciones de los procedimientos estándar que reconozcan adecuadamente las especificidades de la propiedad comunal y las prácticas consuetudinarias de uso territorial. Esta fase tendría que ser coordinada estrechamente con organizaciones representativas de los pueblos indígenas y las comunidades campesinas para que los procedimientos de formalización puedan garantizar que se respetan adecuadamente los derechos colectivos y las prácticas culturales.

Dimensión Sociocultural de la Intervención

La propuesta acepta que la efectividad de cualquier intervención en el sistema de propiedad inmobiliaria depende decisivamente de su aceptación social y de su adecuación a las prácticas culturales existentes.

Por consiguiente, la realización debe incluir componentes específicos de educación legal y concienciación comunitaria que indiquen los beneficios de la formalización a la vez que se adaptan a las perspectivas culturales de los distintos grupos sociales beneficiarios. Dichos componentes incluirían la participación en programas de educación legal comunitaria elaborados en coordinación con organizaciones sociales de base que sigan

metodologías participativas, reconociendo los conocimientos locales existentes y computando con ellos en lugar de intentar sustituirlos. Los programas deberán ser implementados en idiomas locales en su caso y usar formatos comunicacionales accesibles a poblaciones con diferentes niveles de alfabetización formal.

La dimensión sociocultural requiere también el diseño de mecanismos de gestión de la ciudadanía para el diseño e implementación de procedimientos locales, ya que las realidades territoriales pueden obligar a adaptar los protocolos estándar. En dicho sentido, la participación de la comunidad implicaría también la conformación de comités consultivos locales formados por representantes de organizaciones sociales, líderes comunitarios y autoridades locales.

Sostenibilidad Económica del Sistema

La sostenibilidad económica de la propuesta se basa en el supuesto de que los beneficios económicos de la formalización de la propiedad superarían los costes de poner en marcha y operar este sistema. Los beneficios que brindan esta opción son la liberación del valor de uso por razones informales, la minimización de los costos de transacción en el mercado de bienes raíces e inmuebles, el aumento de la base tributaria municipal, y el incremento del acceso al crédito formal por propietarios previamente excluidos.

La estructura de financiamiento debería incorporar recursos públicos para la partida inicial y mecanismos de autofinanciamiento parcial a través de tasas registrales diferenciadas que reconozcan las posibilidades de pago de los diferentes beneficiados. Las poblaciones más vulnerables deben contar con la posibilidad de acceder a procedimientos subsidiados o sin costo, y las poblaciones con una mayor capacidad económica deberían contribuir al mantenimiento del sistema con tasas que reconozcan los costos reales de la prestación de los servicios estandarizados.

La sostenibilidad también requiere que se incorporen los mecanismos de evaluación de impacto que documenten los beneficios económicos generados y justifiquen la continuidad de la inversión pública en el sistema. Los mecanismos para medir el proceso incluirían el control de los siguientes indicadores: aumento en el acceso a crédito formal, incremento en la cantidad de transacciones inmobiliarias formales, crecimiento de la recaudación tributaria municipal y mejora en índices relacionados con el desarrollo socioeconómico de las áreas beneficiarias.

Marco Normativo Requerido

La aplicación de la propuesta conlleva modificaciones específicas del vigente marco normativo que dote de sustento legal apropiado al sistema propuesto. Éstas suponen la inclusión en el C.C., de ciertas previsiones que reconozcan el registro especial de posesiones inmobiliarias a efectos de que se regulen las consecuencias jurídicas específicas del mismo; las modificaciones no deben dejar de ser coherentes con los principios básicos del sistema consensual vigente a la vez que incluyan mecanismos de transición que puedan facilitar una progresiva formalización.

El marco normativo también requiere de modificaciones a la legislación registral que establezca los procedimientos adecuados para la inscripción de las posesiones, así como criterios de calificación registral adecuados y mecanismos de transición hacia las inscripciones de propiedad plena.

Estas adaptaciones deben ajustarse perfectamente a la normativa encontrándose en el marco de la normativa municipal del catastro urbano y rural, localizándose ambos en los protocolos para compartir información asegurando la coherencia entre las anotaciones registrales y las catastrales. Asimismo, condiciones para la promulgación de la normativa específica que regule el funcionamiento del sistema, constituyendo como consecuencia de todo lo anterior las unidades especializadas de saneamiento, los protocolos de coordinación interinstitucional, así como los flujos financieros para el apoyo y cada uno de los mecanismos de evaluación del sistema a implementar. Esta propuesta permite establecer claridad sobre las obligaciones de cada entidad de cada uno de las entidades en juego y de los mecanismos de rendición de cuentas que correspondan.

Mecanismos de Evaluación y Seguimiento

La propuesta incluye el desarrollo de un sistema de evaluación y seguimiento que permita la supervisión permanente de la adecuación de los puntos que se vayan poniendo, y la detección de aquellos problemas operativos que haya que corregir de modo oportuno. El sistema de evaluación del sistema funcionará mediante indicadores cuantitativos y cualitativos que den cuenta de los productos del sistema y de sus impactos socioeconómicos en las poblaciones destinatarias.

Los indicadores cuantitativos constarían del número de inscripciones practicadas en el Registro Especial de Posesiones, los tiempos promedio de tramitación de los procedimientos de saneamientos, el porcentaje de casos resueltos satisfactoriamente, el incremento en el acceso al crédito formal por parte de los beneficiarios y el crecimiento en las transacciones inmobiliarias formales en áreas donde se haya intervenido. Los indicadores cualitativos darían cuenta de los niveles de satisfacción de los usuarios ante los procedimientos aplicados, de las percepciones sobre las mejoras en seguridad jurídica y de la identificación de las barreras que siguen restringiendo la efectividad del sistema.

El sistema de evaluación también conllevaría estudios periódicos de impacto que aplican metodologías cuasiexperimentales para poner en comparación los resultados de áreas tratadas versus áreas testigo e identificar efectos causales del sistema implementado. Estos estudios permitirían contar con una sólida evidencia empírica para la justificación de la continuidad y de la expansión del sistema, así como de la manera de introducir mejoras en su operativa.

Cronograma de implementación

La implementación de la propuesta debe desarrollarse de acuerdo con un cronograma realista que tenga en cuenta la complejidad de las transformaciones institucionales que requiere, a la vez que mantenga el impulso político y social necesario para su éxito. El primer año debe dedicarse fundamentalmente a la aprobación del marco normativo necesario, al diseño pormenorizado de procedimientos operativos, así como a la creación de la infraestructura institucional necesaria. Este periodo incluiría la formación del personal especializado, la construcción de la plataforma digital integrada, y la implantación de los sistemas de coordinación interinstitucional.

El segundo y tercer año preverían la implementación de la fase piloto en algunas de las áreas urbanas seleccionadas, con lo que se podría detectar y solucionar problemas operativos antes de la fase de expansión del sistema. El desarrollo de los programas de educación legal comunitaria y de los mecanismos de participación ciudadana, que permitirían asegurar la aceptación social del sistema, se llevaría a cabo también en esta etapa.

Los años cuarto y quinto darían cabida ya a la expansión hacia las áreas periurbanas y hacia centros poblados pequeños incorporando las lecciones del ensayo. Durante dicha

etapa, así mismo se incluirían evaluaciones integrales de impacto que documentasen los resultados que se hubiesen obtenido y que dirigiesen los ajustes necesarios para llevar a cabo la expansión.

Los años sexto a décimo incluirían la implementación en áreas rurales y en comunidades indígenas y la consolidación y perfeccionamiento del sistema a escala nacional. Durante esta etapa se incluirían también evaluaciones integrales de los resultados y el diseño de estrategias de sostenibilidad a largo plazo.

Consideraciones de viabilidad política

La viabilidad política de la propuesta depende de construir coaliciones amplias entre actores gubernamentales, organizaciones sociales, sector privado y comunidad académica. La propuesta se debería presentar como respuesta técnica a problemas ampliamente reconocidos más que como iniciativa con sesgo ideológico, subrayando los beneficios económicos y sociales que podría aportar para distintos grupos de interés.

El proceso de construir viabilidad política exige también identificar y neutralizar potenciales fuentes de oposición -contemplando sectores que podrían ver amenazas en sus intereses establecidos- y realizar una cuidadosa consideración sobre los impactos distributivos de la propuesta, diseñando mecanismos de compensación adecuados para sectores que se considerase podrían verse afectados negativamente.

La propuesta debería incluir también mecanismos de participación política que permitan aportes continuados de los distintos actores durante la implementación con el objetivo de mantener la legitimidad social e incorporar la adaptabilidad de las instituciones. Los mecanismos de participación política incluirían, por ejemplo, consejos consultivos multisectoriales, audiencias públicas periódicas, así como espacios de diálogo permanente entre los investigadores que implementan el sistema de transferencia de la propiedad de bienes inmuebles no inscritos y los beneficiarios del sistema.

En resumen, la actual propuesta de intervención constituye un marco comprensivo para abordar las deficiencias sistémicas que se han evidenciado en el decidido sistema de transferencia de la propiedad de bienes inmuebles no inscritos, brindando soluciones técnicamente viables y reconociendo adecuadamente las dimensiones jurídicas, económicas, institucionales y socioculturales del problema propuesto. La exitosa

implementación de la propuesta requeriría un compromiso político sostenido, coordinación institucional efectiva y participación social amplia, pero podría generar beneficios importantes en cuanto a seguridad jurídica, inclusión económica y desarrollo socioeconómico nacional.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES:

OBJETIVO GENERAL: VIABILIDAD DE UN SISTEMA DE TRANSFERENCIA PARA BIENES NO INSCRITOS.

Los resultados de la investigación avalan que la etiqueta de una posible viabilidad subyace en el propio diseño de un sistema de transferencia de la propiedad para inmuebles que no están inscritos, desde su saneamiento jurídico dado para posteriores operaciones jurídicas. Esta viabilidad se establece sobre la existencia de un entrelazamiento empírico de las propuestas de expertos y la propuesta teórica, evidenciándose como soluciones no *ad hoc*, sino respuestas fundamentadas para reparar manifiestas carencias estructurales. El engranaje de inadecuación sistémica evidenciado por la triangulación ratifica que el sistema consensual vigente es productivista de un ciclo de retroalimentación negativa donde la inseguridad jurídica es causa de informalidad de la serie predial que exige un peso e instrucción de saneamiento jurídicos que muchas veces son estériles.

Las propuestas de inscripción temporal de posesión y, de respaldo registral, de posesiones efectivas constituyen medios transitorios transitables y equilibrados entre los requerimientos de la seguridad jurídica con las exigencias de accesibilidad e inclusión social, corroborando que la transformación del sistema actual, hacia otra más formalizada, constituye una solución viable y necesaria.

Objetivo Específico 1: Fundamentos Teóricos de la Forma de Transferencia.

Los fundamentos teóricos elegidos para la explicación del sistema de la transferencia de los bienes inmuebles son muy pertinentes y muy explicativos de las deficiencias empíricamente reconocidas. La teoría de la seguridad jurídica está corroborada directamente por una identificación de "Inseguridad jurídica" como el código emergente más habitual, permitiendo corroborar que las deficiencias del sistema consensual evidencian transgresiones estructurales de los principios estructurales que constituyen el Estado de Derecho. La teoría de los costos de transacción se confirma a partir de las percepciones expertas que, respecto a la elevada tramitación que conllevan, hacen alusión a costos asociados a la verificación de títulos, a la búsqueda de información y pareciera ser también, en alguna circunstancia, a la resolución de conflictos. La teoría del

pluralismo jurídico halla su justificación en que hubo un reconocimiento unánime de que coexistían sistemas de transferencia formales e informales. No obstante, si bien la aplicación mecánica de las teorías es lícita, exige matizaciones importantes en contextos con expresas desigualdades socioeconómicas e importantes limitaciones de tipo institucional.

Objetivo Específico 2: Operación del Sistema de Transferencia de Bienes No Registrados

El sistema de transferencia de bienes no registrados funciona en clave de un alto patrón de vulnerabilidad que genera consecuencias sistemáticamente problemáticas. La coocurrencia de "Transferencia + Seguridad jurídica" se expresa en que los expertos visualizan una relación débilmente recíproca entre las debilidades del sistema consensual y la inseguridad jurídica que se generan. En cuanto al proceder del sistema, podemos afirmar que representa la realización práctica de riesgos, tales como compra a non domino, problemas de identificación predial y contingencias sobre titularidad, confirmándose con ello las expectativas que se decantaron por los altos costes de transacción. La flexibilidad del artículo 949° del C.C., si bien alienta transacciones, también posibilita la clandestinidad, por los efectos que causa, fundamentalmente en bienes que no están registrados, limitando su acceso al sistema financiero formal y a la participación en programas de intervención de los gobiernos. El análisis da cuenta de que esta operación paupérrima no se encuentra determinada exclusivamente por factores técnicos o no, sino también por dimensiones socioculturales que deben ser atendidas en forma conjunta.

Objetivo Específico 3: Marco Legal y Saneamiento Físico Legal

El marco legal vigente para el saneamiento físico legal otorga un relativo éxito para aquellos casos que se orientan a él, pero pone de manifiesto limitaciones definidas para tratar situaciones que van más allá de estos supuestos normativos. La interrelación "Sistema transferencia ↔ Saneamiento físico legal" se repite con frecuencia en la literatura analizada, poniendo de manifiesto que los procesos de regularización se entienden como soluciones correctivas necesarias a los problemas que presenta el sistema consensuado, en vez de como procedimientos técnico-independientes. La usucapión ha llegado a cobrar sentido práctico, trascendiendo incluso su definición teórica como figura

excepcional, lo que revela la naturalización de la prescripción adquisitiva como principal acción correctiva. El marco normativo actual tiene lagunas para situaciones en que se encuentran problemas de titularidad, problemas técnicos descriptivos del plano legal y problemas límites de procedimiento institucional. La ausencia de sistematización informacional y la escasa coordinación interinstitucional limita la efectividad de los procesos de saneamiento disponibles.

Objetivo Específico 4: Efectividad de las decisiones judiciales versus jurisprudencia

Las decisiones judiciales y la jurisprudencia ostentan una efectividad limitada para solventar las deficiencias sistémicas del sistema de transferencia, porque desarrollaron sostenerse como correctores *ex post rather* que como preventivos sistémicos. Los plenos casatorios, aunque establecen criterios interpretativos valiosos, se originan frente a los constantes fallos derivados del sistema de consensual, limitando su potencial para operar transformativamente.

El VII Pleno Casatorio ejemplifica un reconocimiento judicial de las limitantes del sistema declarativo registral, pero a la vez genera una nueva complejidad procedimental en la determinación de derechos preferenciales. Las expertas divergencias de opinión en torno a la efectividad jurisprudencial evidencian la tensión fundamental entre la función interpretativa de los tribunales y las limitaciones sistémicas del marco normativo de base en el que se insertan. La jurisprudencia, aunque técnica y procedimentalmente competente, resulta insuficiente para abordar problemáticas que requieren más una intervención legislativa estructural que una interpretación judicial específica.

Objetivo Específico 5: Recomendaciones para el fortalecimiento del marco legal

Las recomendaciones para el fortalecimiento del marco legal y contractual revelan aproximaciones diferenciadas pero complementarias que traspasan meras propuestas incrementales para dar cuenta de deficiencias estructurales. Las propuestas van desde reformas sistémicas comprehensivas a intervenciones específicas focalizadas, denotando en un predicamento entendimiento de las tensiones entre transformación estructural y viabilidad implementativa. La propuesta de la inscripción temporal de posesión representa innovación institucional que podría aportar seguridad jurídica transitoria pero que no requiere de modificaciones de fondo del sistema consensual. La creación de normas especiales para el respaldo de posesiones comprobadas dispone de mecanismos

específicos para hacerse cargos de lagunas del marco normativo actual. Las recomendaciones contraponen que los expertos aún mantienen ciertas expectativas respecto a la viabilidad de mejoras significativas, desarrollándose así alternativas que concilian en adecuadas cuotas eficiencia formal con inclusión social y consideraciones socioculturales.

RECOMENDACIONES:

Recomendación General: Implementación gradual de un sistema híbrido

Se sugiere una implementación gradual de un sistema híbrido de transferencia de propiedad que integre elementos del vigente sistema consensual y mecanismos de formalización transitoria de las propiedades no inscritas. Esta implementación debe realizarse a través de un normativo particular que establezca procedimientos de inscripción temporal de la posesión que permita a los poseedores de buena fe acceder a un reconocimiento registral temporal mientras finalizan con los procesos de saneamiento físico-legal, el sistema híbrido debe contarse con los mecanismos necesarios de coordinación interinstitucional de manera efectiva entre la SUNARP, los gobiernos locales, COFOPRI y el sistema judicial, establecer protocolos de actuación estandarizados, los sistemas de información integrados, la implementación debe contemplar plazos de transición adecuados que respeten las prácticas consuetudinarias existentes pero que a su vez incentiven la formalización gradual, acompañados de programas de educación y asistencia técnica que sean elementos facilitadores de la introducción de los sectores más vulnerables en los nuevos procedimientos.

Recomendación Específica 1: Desarrollo Teórico Integrado

Se da la recomendación de desarrollar un marco teórico integrado adaptado específicamente al contexto peruano que combine elementos de las teorías de la seguridad jurídica, los costes de transacción, el pluralismo jurídico y los derechos de propiedad incluyendo consideraciones específicas sobre desigualdades en el ámbito socioeconómico y diversidad cultural la cual sirva de guía a la formación de especialistas en materia de derecho inmobiliario y registral y desde el enfoque de la formación de políticas públicas sectoriales.

Se recomienda además la creación de un centro de investigación especializado en

sistemas de propiedad inmobiliaria que desarrolle investigación aplicada en la efectividad de diferentes modelos institucionales, que asesoren técnicamente en materia de reformas normativas y facilitar el intercambio de experiencias con sistemas similares en la región latinoamericana.

El desarrollo teórico tiene que incorporar metodologías de evaluación de impacto que permitan hacer el seguimiento de la efectividad de las reformas realizadas para así realizar según los resultados obtenidos el ajuste de estrategias.

Propuesta concreta 2: Sistema de Transición Controlada

La ejecución de un sistema de transición controlada debe establecer procedimientos estandarizados de verificación, documentación y protección transitoria de transferencias de predios informales. Este sistema contempla la creación de registros especiales de posesión que den publicidad legal a situaciones posesorias comprobadas y faciliten su evolución posterior hacia inscripciones registrales plenas. Se sugiere implementar mecanismos de certificación notarial especializada para transferencias de bienes no inscritos que incluyan verificación in situ de posesión efectiva y de antecedentes documentales disponibles. Asimismo, el sistema incorpora tecnologías digitales contemporáneas que permitan facilitar acceso y bajar costos, por ejemplo, con plataformas en línea para consulta de información registral y presentación de solicitudes, así como sistemas de georreferenciación

Recomendación Específica 3: Fortalecimiento del Marco Regulatorio

Se sugiere abordar de forma integral el fortalecimiento del marco regulatorio de saneamiento físico legal, tanto con la unificación de criterios institucionales como con la actualización de sus procesos, así como con los mecanismos de coordinación interinstitucional efectiva. Esta unificación requiere necesariamente de los protocolos estandarizados que fijen criterios de evaluación homogéneos entre SUNARP, gobiernos locales y COFOPRI sobre la evaluación de las solicitudes de saneamiento que realicen los usuarios. También se sugiere avanzar hacia sistemas de información e interoperabilidad y compartir información catastral, registral y administrativa entre los distintos actores implicados. Por supuesto que el fortalecimiento debe incluir programas de capacitación especializada para funcionarios de los gobiernos locales que llevan adelante los procesos de saneamiento, tal como la creación de unidades especializadas

para los casos complejos que no se adecuan a procesos ordinarios. También se sugiere el montaje de dispositivos de supervisión y control de calidad, a fin de verificar la efectividad de los procesos ejecutados.

Recomendación Específica 4: Reforma Jurisprudencial Proactiva

Se sugiere la ejecución de una estrategia de reforma jurisprudencial que proactivamente oriente la actuación judicial hacia los criterios que fortalezcan la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias incorporando adecuadamente las realidades de la informalidad predial. Esta estrategia debe contemplar la realización de plenos jurisdiccionales especializados para conocer de modo específico la extensión problemática de los bienes no inscritos, así como para establecer criterios uniformes para la solución de los conflictos de titularidad. También se propone la creación de un observatorio jurisprudencial que verifique la aplicación de criterios establecidos en los plenos casatorios e identifique aquellas extensiones que precisan de aclaraciones adicionales. La reforma debe contemplar, además, el desarrollo de procedimientos judiciales especializados para los casos de saneamiento que disminuyan los tiempos procesales, así como los costes asociados a los mismos, incluyendo la ejecución de mecanismos alternativos de resolución de conflictos como, por ejemplo, la mediación y la conciliación especializada en el ámbito inmobiliario.

Recomendación Específica 5: Legislación Integral de Segunda Generación

Se recomienda la incorporación de una legislación integral de segunda generación que contemple las lecciones aprendidas de la aplicación de la legislación vigente y aporte soluciones innovadoras a las deficiencias identificadas. Esta legislación debe contemplar modificaciones al C.C., que fortalezcan sus requerimientos de formalidad en las transferencias inmobiliarias pero sin establecer barreras desproporcionadas a los sectores vulnerables, por ejemplo, mediante la creación de un régimen especial transitorio que contemple plazos de adecuación a las propiedades habitadas o informales, que contemple incentivos para la formalización voluntaria, así como la implementación de consecuencias adecuadas en los casos de incumplimiento. La legislación también debe incorporar mecanismos de evaluación y ajustes periódicos que permitan la adaptación de la legislación según la evidencia empírica disponible para medir la efectividad de los medios que se han implementado. Se recomienda complementar la legislación con la

existencia de disposiciones específicas que den cuenta de la coordinación interinstitucional, estableciendo responsabilidades y mecanismos de rendición de cuentas para aquellas entidades involucradas en los procesos de formalización.

BIBLIOGRAFÍA REFERENCIAL

- Aliaga Huaripata, L. (2017). El principio de legalidad en el sistema registral peruano. *Revista de Derecho Registral y Notarial*, 3(2), 45-62.
- Álvarez Caperochipi, J.A. (2012). *Derecho inmobiliario registral*. Lima: Ediciones Legales.
- Atiyah, P.S., & Summers, R.S. (1987). *Form and substance in Anglo-American law: A comparative study of legal reasoning, legal theory, and legal institutions*. Oxford: Clarendon Press.
- Avendaño Arana, Francisco (2012). *Los derechos reales en la jurisprudencia*. 1era Ed. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Avendaño Valdez, J. (2012). La propiedad en el Código Civil. En W. Gutiérrez Camacho (Ed.), *Código Civil Comentado (Tomo V)*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J., & Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos reales*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Akerlof, G. A. (1970). The market for "lemons": Quality uncertainty and the market mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, 84 (3), 488-500.
- Arruñada, B. (2012). *Institutional foundations of impersonal exchange: Theory and policy of contractual registries*. University of Chicago Press.
- Atiyah, P. S., & Summers, R. S. (1987). *Form and substance in Anglo-American law: A comparative study of legal reasoning, legal theory, and legal institutions*. Oxford University Press.
- Balbin Ramirez, J.C. (2022). Análisis del sistema de transferencia de propiedad en el Perú. *Revista Jurídica del Perú*, 15(3), 78-95.
- Benkler, Y. (2006). *The wealth of networks: How social production transforms markets and freedom*. Yale University Press.
- Borda, G. (1996). *Manual de Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial Perrot.

- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77-101.
- Bromley, D.W. (2008). Formalising property relations in the developing world: The wrong prescription for the wrong malady. *Land Use Policy*, 26(1), 20-27.
- Castillo Freyre, M. (2010). *Tratado de los contratos típicos*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Chiba, M. (1989). *Legal pluralism: Toward a general theory through Japanese legal culture*. Tokyo: Tokai University Press.
- Coase, R.H. (1937). The nature of the firm. *Economica*, 4(16), 386-405.
- Creswell, J.W., & Poth, C.N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). Sage.
- De Soto, H. (2000). *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. New York: Basic Books.
- Delgado Scheelje, A. (2000). La publicidad jurídica registral en el Perú: eficacia material y principios registrales. *Folio Real*, 1(3), 11-25.
- Demsetz, H. (1967). Toward a theory of property rights. *The American Economic Review*, 57(2), 347-359.
- Duguit, L. (1913). *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*. Paris: Félix Alcan.
- Eberhard, C. (2001). Towards an intercultural legal theory: The dialogical challenge. *Social & Legal Studies*, 10(2), 171-201.
- Espinoza, L. (2022). La inscripción registral en Chile: Definición y valoración. *Revista Chilena de Derecho*, 49(1), 123-148.
- Fernández Sessarego, C. (2011). *El derecho a imaginar el derecho*. Lima: Idemsa.
- Fort, R. (2015). *Políticas de formalización en la pequeña agricultura: Algunas lecciones a partir de la experiencia peruana*. Santiago de Chile: CEPAL.
- Fuller, L.L. (1964). *The morality of law*. Yale University Press.

- Glaser, B.G., & Strauss, A.L. (1967). *The discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research*. Aldine.
- Gonzales Barrón, G. (2013). *Tratado de derechos reales* (3ª ed.). Lima: Jurista Editores.
- Gonzales Barrón, G. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario* (3ª ed.). Lima: Jurista Editores.
- Gonzales Barrón, G. (2017). *La usucapión: fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales Linares, N. (2012). *Derecho civil patrimonial: derechos reales*. Lima: Palestra Editores.
- Griffiths, J. (1986). What is legal pluralism? *The Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law*, 18(24), 1-55.
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C.P. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill.
- Honoré, A.M. (1961). Ownership. In A.G. Guest (Ed.), *Oxford essays in jurisprudence* (pp. 107-147). Oxford University Press.
- Horvath, E., & Velásquez, M. (2021). Análisis comparativo de los registros de propiedad alemán y español. *Revista de Derecho Privado*, 40, 287-320.
- Huapaya Tapia, R. (2015). El régimen constitucional y legal de los recursos naturales en el ordenamiento jurídico peruano. *Revista de Derecho Administrativo*, 14, 327-339.
- Kvale, S. (2011). *Las entrevistas en investigación cualitativa*. Morata.
- La Porta, R., Lopez-de-Silanes, F., Shleifer, A., & Vishny, R.W. (1998). Law and finance. *Journal of Political Economy*, 106(6), 1113-1155.
- Landa Arroyo, C. (2018). *Los derechos fundamentales*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Ledesma Narváez, M. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Lemieux, V.L. (2016). Trusting records: Is Blockchain technology the answer? *Records*

- Management Journal, 26(2), 110-139.
- MacCormick, N. (2005). *Rhetoric and the rule of law: A theory of legal reasoning*. Oxford University Press.
- Mariani de Vidal, M. (2009). *Derechos reales*. Buenos Aires: Zavalía.
- Martinez Lobato, E. (1988). *Investigación cualitativa en educación*. Madrid: Editorial La Muralla.
- Mejorada Chauca, M. (2013). La posesión en el Código Civil peruano. *Derecho & Sociedad*, 40, 251-256.
- Mejorada Chauca, M. (2014). Garantía mobiliaria: novedad y reivindicación. *THĒMIS-Revista de Derecho*, 66, 173-182.
- Mejorada Chauca, M. (2015). Fundamentos de la tutela de los terceros adquirentes de buena fe. *Advocatus*, 31, 45-56.
- Melissaris, E. (2004). The more the merrier? A new take on legal pluralism. *Social & Legal Studies*, 13(1), 57-79.
- Mendoza del Maestro, G. (2013). La fe pública registral como supuesto de hecho complejo: adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción. *Ius et Veritas*, 47, 188-201.
- Méndez González, F. P. (2011). *Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*. Thomson Reuters-Civitas.
- Merry, S.E. (1988). Legal pluralism. *Law & Society Review*, 22(5), 869-896.
- Moore, S.F. (1973). Law and social change: The semi-autonomous social field as an appropriate subject of study. *Law & Society Review*, 7(4), 719-746.
- Ninamancco Córdova, F. (2018). *La propiedad en el Código Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- North, D.C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge University Press.
- Ortiz Pasco, J. (2019). *Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del Tribunal Registral*

en los principales temas registrales. Lima: Instituto Pacífico.

Ostrom, E. (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press.

Palomino Flores, K.H. (2019). *El concepto de propiedad privada en Rousseau* [Tesis de maestría]. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Payne, G. (2001). Urban land tenure policy options: Titles or rights? *Habitat International*, 25(3), 415-429.

Pistor, K., & Xu, C. (2003). Incomplete law. *New York University Journal of International Law and Politics*, 35, 931.

PIPES, Richard (1999). *Propiedad y libertad. Dos conceptos inseparables a lo largo de la historia*. México: Fondo de cultura económica.

Pospisil, L. (1971). *Anthropology of law: A comparative theory*. Harper & Row.

Pozo Sánchez, J. (2018). *Summa Civil*. Lima: Nomos & Thesis.

Ramírez Cruz, E.M. (2017). *Tratado de derechos reales*. Lima: Gaceta Jurídica.

Ramos Núñez, C. (2002). *Historia del derecho civil peruano: Siglos XIX y XX*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

Raz, J. (1979). *The authority of law: Essays on law and morality*. Oxford University Press.

Roark, M., & Fox O'Mahony, L. (2023). Rethinking property theory in the age of disruption. *Property Theory: Legal and Political Perspectives*, 1-16.

Rose, C.M. (1986). The comedy of the commons: Custom, commerce, and inherently public property. *The University of Chicago Law Review*, 53(3), 711-781.

Rubio Correa, M. (2011). *El test de proporcionalidad en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional peruano*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

Sánchez Coronado, C. (2021). *Tutela de los derechos reales. Propiedad, posesión y usucapión*. 1era Ed. Lima: Instituto Pacifico.

- Santos, B. de S. (1987). Law: A map of misreading. Toward a postmodern conception of law. *Journal of Law and Society*, 14(3), 279-302.
- Santos, B. de S. (2002). Toward a new legal common sense: Law, globalization, and emancipation. Cambridge University Press.
- Sassen, S. (2006). Territory, authority, rights: From medieval to global assemblages. Princeton University Press.
- Schønberg, S. (2000). Legitimate expectations in administrative law. Oxford University Press.
- Singer, J.W. (2000). Entitlement: The paradoxes of property. Yale University Press.
- Tamanaha, B.Z. (2000). A non-essentialist version of legal pluralism. *Journal of Law and Society*, 27(2), 296-321.
- Tavares, P., & Hirata, A. (2021). Comparative analysis of unjust enrichment in German and Brazilian law. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, 27, 215-242.
- Trujillo blas, Yoel (2023). *Análisis Comparado del Sistema de Transferencia Inmobiliario Peruano: El Título-Modo como Expresión de Seguridad Jurídica en la Transferencia de la Propiedad*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de los derechos reales: posesión y propiedad* (t. 2). Lima: Universidad de Lima – Fondo editorial.
- Verdery, K. (2003). The vanishing hectare: Property and value in postsocialist Transylvania. Cornell University Press.
- Von Benda-Beckmann, F. (2002). Who's afraid of legal pluralism? *The Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law*, 34(47), 37-82.
- Von Benda-Beckmann, F., von Benda-Beckmann, K., & Griffiths, A. (Eds.). (2005). Mobile people, mobile law: Expanding legal relations in a contracting world. Ashgate.
- Waldron, J. (2008). The concept and the rule of law. *Georgia Law Review*, 43, 1-61.

Williamson, O.E. (1985). *The economic institutions of capitalism*. Free Press.

ANEXOS

Anexo 1: Datos Básicos del Problema



Anexo 2: Instrumentos de Recolección de Datos

Guía de Entrevista Semiestructurada

Gracias por participar en esta investigación sobre la problemática de nuestro sistema de transferencia de propiedad en bienes no registrados. Su contribución será de mucha importancia y valor para comprender las experiencias y prácticas en esta área de estudio. La entrevista se llevará a cabo de manera semiestructurada, permitiendo una exploración en profundidad de sus percepciones y experiencias. Se garantiza la total confidencialidad de la información proporcionada.

CATEGORIA:	ITEM DE PREGUNTA:
Sistema de transferencia de bienes inmuebles:	¿Nuestro actual sistema de transferencia de bienes inmuebles nos ofrece garantía en su adquisición? ¿Se cumple con el enunciado constitucional sobre la protección del derecho de propiedad? ¿Cuáles son los riesgos de celebrar contratos de compraventa de inmuebles sin inscripción registral? ¿A que nos enfrentamos? ¿Cuáles son los mecanismos de tutela y protección del derecho de propiedad?

Saneamiento físico legal	¿Son eficientes las normas que regulan el saneamiento físico legal de predios? ¿Cuáles son las implicancias y/o criterios técnicos y legales que deben intervenir para sanear una propiedad? ¿Cómo poder sanear una propiedad en el supuesto que no se adecue ningún procedimiento previsto por ley?
Bienes no inscritos	¿De qué manera impacta el alto índice de informalidad predial en el desarrollo económico y social del Perú? ¿Cuáles son las principales limitaciones que enfrenta un propietario cuyo inmueble no se encuentra inscrito en SUNARP? ¿Qué soluciones pueden proponerse para regularizar la situación de los inmuebles que no han logrado su inscripción registral debido a la falta de un marco normativo o procedimiento adecuado?
Marco legal	¿Qué plenos casatorios están directamente relacionados con el derecho de propiedad y qué criterios jurisprudenciales han establecido? ¿Cuáles son las leyes que regulan el saneamiento físico legal en el Perú? ¿Qué propuestas normativas podrían implementarse para regularizar la inscripción registral de inmuebles que, por falta de un marco legal adecuado, no han podido acceder al registro?

Anexo 3: Formato de Tabulación de Datos

Categoría 1		
Indicador	Pregunta	Respuesta
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)
		7)
		8)
		9)
		10)
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)
		7)
		8)
		9)
		10)
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)
		7)
		8)
		9)
		10)
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)
		7)
		8)
		9)
		10)
Categoría 2		
Indicador	Pregunta	Respuesta
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)

		7)
		8)
		9)
		10)
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)
		7)
		8)
		9)
		10)
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)
		7)
		8)
		9)
		10)
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)
		7)
		8)
		9)
		10)
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)
		7)
		8)
		9)
		10)
Indicador 3		
Indicador	Pregunta	Respuesta:
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)

		7)
		8)
		9)
		10)
Categoría 4:		
Indicador	Respuesta	Respuesta:
		1)
		2)
		3)
		4)
		5)
		6)
		7)
		8)
		9)
		10)

Anexo 4: Rúbricas de Expertos de Instrumentos de Recolección de Datos

Tratándose de una investigación de enfoque cualitativo donde no se han de determinar mediciones objetivas, se prescinde de la validación de expertos tal como lo señala Hernández-Sampieri y Mendoza (2018).

Anexo 5: Proyecto de Ley

PROYECTO DE LEY N° 01-2025-CR

“PROYECTO DE LEY DE FORMALIZACIÓN PROGRESIVA Y SANEAMIENTO FÍSICO -LEGAL DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS”.

Presentado por: Oscar Martín Guerrero Sánchez

Sumilla: Regula el procedimiento de formalización progresiva, inscripción temporal de posesiones y el saneamiento físico-legal de bienes inmuebles no inscritos; crea el Registro Especial de Posesiones Inmobiliarias (REPI) y establece medidas de coordinación institucional y financiamiento.

Ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y de los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presento la siguiente propuesta legislativa.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

La problemática central que motiva la presente propuesta legislativa se puede sintetizar en cuatro ejes interrelacionados:

- a) **Inseguridad jurídica derivada del sistema consensual del artículo 949° Código Civil:** La tesis consensual del artículo 949° del Código Civil, que permite la transmisión por el solo acuerdo y voluntad de las partes, ha conllevado transacciones informales en bienes no inscritos y ha generado un gran número de inmuebles que no pueden acceder al sistema registral, generando de esta manera altos índices de informalidad predial y falta de acceso al sistema crediticio hipotecario.
- b) **Falta de tracto sucesivo:** Como la sola voluntad de las partes en la celebración de un acto jurídico de compraventa no genera de por sí inscripción registral directa, ha provocado que adquisiciones legítimas queden privadas de la protección de la buena fe pública registral.
- c) **Costos de transacción altos y vacíos institucionales:** El correcto estudio de títulos de propiedad, la verificación de títulos archivados, la elaboración de planos y demás intervención técnica – legal, elevan de por sí los costos de formalización predial. Asimismo, la no tan eficiente coordinación y sistematización entre SUNARP y entienda des como Gerencia Regional de Agricultura, COFOPRI, Municipalidades, entre otros, reduce significativamente en la práctica la efectividad de los mecanismos de saneamiento disponibles.

- d) Dimensión sociocultural y riesgo de exclusión:** Las prácticas consuetudinarias y la cultura de la informalidad configuran realidades locales que no se resolverán sólo con medidas técnicas; las soluciones deben equilibrar seguridad jurídica y accesibilidad social para evitar marginar a poblaciones vulnerables.

II. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA.

La presente iniciativa busca crear un marco jurídico técnico-operativo que permita la formalización progresiva de bienes inmuebles no inscritos y el saneamiento físico-legal de transferencias realizadas en el marco del artículo 949° del Código Civil. La iniciativa propone los siguientes puntos importantes:

- a) La creación de un Registro Especial de Posesiones Inmobiliarias (REPI) administrado por SUNARP;
- b) El uso del Acta Notarial de Transferencia (ANT) como título *ad probationem*.
- c) Procedimientos acelerados de saneamiento y verificación técnico-topográfica;
- d) Un régimen de publicidad y recursos del Estado.
- e) Mecanismo de implementación piloto y financiamiento inicial por parte del Estado.

III. EL EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA QUE SE PROPONE SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La vigencia de la Ley propuesta (REPI) implicará una interacción normativa con el Código Civil, la legislación registral, las normas catastrales municipales, las normas del MIDAGRI, MVCS, COFOPRI y el régimen notarial. Sus efectos principales serán:

Complementariedad normativa — no sustitución absoluta:

La Ley REPI está concebida como un régimen especial y complementario al Código Civil: no sustituye la distinción conceptual entre posesión y dominio, ni pretende conferir propiedad plena por la mera anotación en el registro especial. Lo que en realidad busca es crear un mecanismo transitorio y públicamente visible que facilite el saneamiento físico-legal y la posterior inscripción registral cuando se cumplan los requisitos legales.

Coordinación con el sistema registral y catastral:

La creación del REPI requerirá adaptaciones normativas y operativas en SUNARP (reglamentos y protocolos de calificación e inscripción de anotaciones) y mecanismos de interoperabilidad con catastros municipales y COFOPRI para evitar desajustes entre la publicidad registral y la realidad técnica del predio. Se recomienda la implementación de protocolos de coordinación interinstitucional y validación catastral como requisito operativo.

Salvaguarda frente a lo normado en el artículo 949° del Código Civil:

Para evitar riesgos interpretativos, se propone incluir una cláusula de salvaguarda limitada que exprese que lo dispuesto en el art. 949° del Código Civil no limita la aplicación de regímenes especiales de formalización y anotación provisional que disponga la ley para bienes no inscritos. Esto facilita la concurrencia entre el régimen consensual general y las soluciones técnicas que la presente ley introduce.

IV. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO DE LA FUTURA NORMAL LEGAL

El presente análisis tiene por objeto estimar los costos referenciales y los beneficios esperados de la implementación del Registro Especial de Posesiones Inmobiliarias (REPI), considerando una fase inicial piloto de ejecución con recursos ya disponibles en el Estado. Se proyecta que los gastos de implementación sean mínimos, al aprovecharse la infraestructura tecnológica existente de SUNARP y la capacidad operativa de las entidades públicas vinculadas al saneamiento físico-legal.

A continuación, detallamos los **costos referenciales**:

RUBRO:	DESCRIPCIÓN:	MONTO REFERENCIAL ANUAL (S/):
Desarrollo del sistema informático REPI.	Modulo digital básica dentro del sistema de SUNARP. Hosting y dominio web existente.	S/ 50.000
Capacitación inicial.	Capacitación y talleres virtuales y presenciales para todos los profesionales y entidades del estado involucrados.	S/ 0
Campaña informativa piloto.	Difusión virtual en todas las plataformas web del estado peruano y en sus respectivas redes sociales.	S/ 12.000
Coordinación interinstitucional para la creación de protocolos, manuales y el reglamento único.	Convocatoria de profesionales y técnicos dentro de la especialidad de saneamiento físico legal.	S/ 0
Plenos Jurisdiccionales especializados en materia inmobiliaria.	Convocatoria de Jueces civiles, Registradores Públicos, Notarios, Gerente/jefe legal de COFOPRI, MIDAGRI, MVCS, otros	El gasto que origine será cubierto por el Poder Judicial dentro del marco de su presupuesto institucional.
TOTAL, ESTIMADO ANUAL:		S/ 62.000

A continuación, detallamos **los beneficios** que podrán ser medibles a partir del segundo año:

RUBRO:	DESCRIPCIÓN:	MONTO REFERENCIAL ANUAL (S/):
Aumento en recaudación predial.	Formalización de predios que iniciaran a tributar.	S/ 500.000
Tasas y derechos registrales.	Cobro promedio por expediente: S/ 50.00 El segundo año se proyecta: 10,000 expedientes.	S/ 500.000
Reducción significativa de litigios judiciales en esta materia.	Disminución de carga procesal en los juzgados de paz letrado civil y especializados civil, en procesos relacionados a la propiedad.	S/ 100.000
Mejor desarrollo económico local.	Al reducirse el índice de informalidad predial, esto traerá consigo consecuencias positivas en lo económico, logrando que más personas accedan al crédito hipotecario.	S/ 500.000
TOTAL, ESTIMADO ANUAL:		S/ 1.600,000

Cronograma de implementación

La implementación de la propuesta debe desarrollarse de acuerdo con un cronograma realista que tenga en cuenta la complejidad de las transformaciones institucionales que requiere, a la vez que mantenga el impulso político y social necesario para su éxito. El primer año debe dedicarse fundamentalmente a la aprobación del marco normativo necesario, al diseño pormenorizado de procedimientos operativos, así como a la creación de la infraestructura institucional necesaria. Este periodo incluiría la formación del personal especializado, la construcción de la plataforma digital integrada, y la implantación de los sistemas de coordinación interinstitucional.

El segundo y tercer año preverían la implementación de la fase piloto en algunas de las áreas urbanas seleccionadas, con lo que se podría detectar y solucionar problemas operativos antes de la fase de expansión del sistema. El desarrollo de los programas de educación legal comunitaria y de los mecanismos de participación ciudadana, que permitirían asegurar la aceptación social del sistema, se llevaría a cabo también en esta etapa.

Los años cuarto y quinto darían cabida ya a la expansión hacia las áreas periurbanas y hacia centros poblados pequeños incorporando las lecciones del ensayo. Durante dicha etapa, así mismo se incluirían evaluaciones integrales de impacto que documentasen los resultados que se hubiesen obtenido y que dirigiesen los ajustes necesarios para llevar a cabo la expansión.

Los años sexto a décimo incluirían la implementación en áreas rurales y en comunidades indígenas y la consolidación y perfeccionamiento del sistema a escala nacional. Durante esta etapa se incluirían también evaluaciones integrales de los resultados y el diseño de estrategias de sostenibilidad a largo plazo.

Consideraciones de viabilidad política

En resumen, la actual propuesta de intervención constituye un marco comprensivo para abordar las deficiencias sistémicas que se han evidenciado en el decidido sistema de transferencia de la propiedad de bienes inmuebles no inscritos, brindando soluciones técnicamente viables y reconociendo adecuadamente las dimensiones jurídicas, económicas, institucionales y socioculturales del problema propuesto. La exitosa implementación de la propuesta requeriría un compromiso político sostenido, coordinación institucional efectiva y participación social amplia, pero podría generar beneficios importantes en cuanto a seguridad jurídica, inclusión económica y desarrollo socioeconómico nacional.

FÓRMULA LEGAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

La presente Ley tiene por objeto regular el procedimiento de formalización progresiva, la inscripción temporal de posesiones y el saneamiento físico-legal de bienes inmuebles no inscritos, así como establecer mecanismos de coordinación institucional, protección de terceros y financiamiento para su ejecución.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ley se aplica a bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional que no cuenten con inscripción registral de dominio a favor del transmitente.
2. No resultan aplicables las disposiciones de esta Ley a: (i) inmuebles del dominio público o patrimonio del Estado cuya normativa especial impida su enajenación; (ii) inmuebles objeto de resolución judicial firme que impida su disposición; (iii) inmuebles cuyo registro revele derechos inscritos de terceros que generen conflicto insalvable con la posesión alegada.

Artículo 3. Definiciones.

Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- a) Bien no inscrito: aquellos inmuebles que por falta de saneamiento no han alcanzado su inscripción registral.
- b) Acta Notarial de Transferencia (ANT).
- c) Registro Especial de Posesiones Inmobiliarias (REPI).
- d) Saneamiento progresivo: procedimiento previsto en la presente ley.

CAPÍTULO II

DE LOS TÍTULOS Y LA ACREDITACIÓN DE LA POSESIÓN

Artículo 4. Acta Notarial de Transferencia (ANT).

1. El ANT es el instrumento público que podrá levantar el Notario solo a solicitud de parte, en los casos de transferencia de bienes inmuebles que no se encuentren inscritos en SUNARP.
2. El ANT constituye título *ad probationem* y tendrá valor probatorio reforzado para la anotación en el REPI y la iniciación de procedimientos de saneamiento físico legal. No sustituye la inscripción de dominio registral.

Artículo 5. Requisitos mínimos del ANT.

El ANT deberá contener como mínimo lo siguiente: verificación *in situ*, identificación del solicitante, antecedentes documentales de la posesión, planos de ubicación y localización, memoria descriptiva, declaración jurada de posesión, firma notarial y advertencia de responsabilidades.

CAPÍTULO III**REGISTRO ESPECIAL DE POSESIONES INMOBILIARIAS (REPI)****Artículo 6. Creación del REPI.**

Créase en la SUNARP el Registro Especial de Posesiones Inmobiliarias (REPI), con carácter electrónico y publicidad en línea, destinado a la anotación provisional de situaciones posesorias acreditadas conforme a esta Ley.

Artículo 7. Requisitos de inscripción en el REPI.

1. Acta Notarial de Transferencia u otro instrumento público.
2. Planos de ubicación, localización y memoria descriptiva.
3. Resultado de búsqueda catastral de ser requerido.
4. Informe técnico-topográfico básico cuando la naturaleza del predio lo requiera.
5. Constancia de pago de la tasa registral correspondiente (con exoneraciones o subsidios según reglamento).

Artículo 8. Efectos de la inscripción en el REPI.

La inscripción en el REPI producirá los siguientes efectos:

1. Publicidad y presunción de posesión legítima.
2. Oponibilidad de posesión frente a terceros desde la fecha de anotación.
3. Preferencia temporal frente a anotaciones posteriores.
4. No constituye título de propiedad registral.

Artículo 9. Plazo y procedimiento de oposición.

Habrá lugar a oposición teniendo en cuenta el siguiente procedimiento:

1. La publicación electrónica de la anotación provisional del predio en el REPI generará un plazo de oposición de treinta (30) días calendario.
2. La oposición podrá ser presentada por cualquier tercero que acredite interés legítimo o titularidad sobre el bien materia de anotación, presentando para ello los documentos de fecha cierta que respalden su oposición.

3. La presentación de la oposición dentro del plazo establecido no suspende la anotación provisional; sin embargo, impide que esta adquiera efectos de firmeza o consolidación registral en el REPI para futuro saneamiento físico legal, hasta que la oposición sea resuelta por la autoridad registral competente.
4. La oposición será resuelta en la vía registral conforme al procedimiento previsto en el reglamento de la presente Ley y, de ser el caso, podrá ser impugnada ante el Tribunal Registral.
5. Vencido el plazo sin presentarse oposición, o si esta fuera declarada infundada, la anotación provisional quedará firme y consolidada en el REPI.

CAPÍTULO IV

DE LOS PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO

Artículo 10. Procedimiento de saneamiento acelerado.

1. Se establecen procedimientos administrativos y notariales para corregir vicios técnicos, ajustar linderos y, cuando proceda, tramitar usucapión administrativa en los supuestos y con las garantías que establezca el reglamento de la presente Ley.
2. El plazo máximo de resolución en procedimientos simples será de ciento ochenta (180) días calendario.

Artículo 11. Garantías y recursos.

1. Toda anotación o resolución dictada en virtud de la presente Ley podrá ser impugnada por los interesados ante la SUNARP y, en subsidio, ante la jurisdicción competente, conforme lo establezca el reglamento de la presente Ley.
2. El notario que extienda ANT responderá por dolo o negligencia grave conforme a la normativa notarial vigente.

CAPÍTULO V

COMPETENCIA, COORDINACIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Artículo 12. Competencia.

Corresponde a la SUNARP administrar el REPI y dictar actos registrales vinculados; al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y a los gobiernos locales coordinar la verificación técnico-topográfica y la inclusión catastral.

Artículo 13. Unidades especializadas y piloto.

1. SUNARP implementará Unidades Especializadas de Saneamiento en oficinas estratégicas.

2. La implementación se iniciará mediante proyecto piloto por los dos (2) primeros años conforme lo determine el Poder Ejecutivo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. (Periodo piloto)

Durante los primeros dos (2) años desde la entrada en vigencia de la Ley, la SUNARP aplicará la normativa en fase piloto en las jurisdicciones que determine el Poder Ejecutivo, con reportes semestrales de avance.

Disposición transitoria segunda. (Anotaciones preexistentes)

Las anotaciones o actos registrales realizados bajo programas anteriores deberán ser validados mediante procedimiento simplificado en los términos que establezca la SUNARP.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Disposición complementaria primera: Creación del Sistema de Observación Jurisprudencial Inmobiliaria – SOJI.

Créase el Sistema de Observación Jurisprudencial Inmobiliaria (SOJI), a cargo del Poder Judicial, con la finalidad de monitorear, analizar y difundir los criterios jurisprudenciales emitidos por las Salas Civiles de las Cortes Superiores y de la Corte Suprema sobre pronunciamientos en conflicto de titularidades en materia de transferencia de bienes inmuebles, prescripción adquisitiva de dominio, mejor derecho de propiedad, y demás controversias relacionadas directamente a bienes inmuebles cuya titularidad se pretenda regularizar y/o formalizar.

Este sistema funcionará como un banco de datos público, accesible de forma digital a través del portal institucional del Poder Judicial.

Disposición complementaria segunda: Convocatoria de Plenos Jurisdiccionales especializados.

El Consejo Ejecutivo del Poder Judicial dispondrá la organización de plenos jurisdiccionales especializados en materia inmobiliaria, en los que participen magistrados especializados en Derecho Civil y Contencioso Administrativo. Así como también, participen funcionarios cuyas actividades son parte del saneamiento, regularización y/o formalización de bienes inmuebles, como: Registradores Públicos, Notarios, Gerente/jefe legal de COFOPRI, MIDAGRI, MVCS, otros. Ello, a fin de abordar los siguientes temas:

- La problemática estructural de los bienes inmuebles no inscritos y su saneamiento físico legal.

- Criterios uniformes sobre la aplicación del artículo 949° del Código Civil y demás normativa a fines.
- Soluciones para conflictos de titularidad derivados de pronunciamientos judiciales, registrales y administrativos.

Los acuerdos alcanzados en dichos plenos tendrán carácter orientador, que genere predictibilidad, y serán difundidos al sistema jurisdiccional nacional.

Disposición complementaria tercera: Informe anual de seguimiento y evaluación jurisprudencial.

El Poder Judicial, a través del SOJI, elaborará un informe anual sobre:

- La evolución de la jurisprudencia vinculada al derecho de propiedad.
- Los pronunciamientos judiciales tras la implementación de los acuerdos de los Plenos Jurisdiccionales especializados.
- Propuestas de mejora normativa o procedimental adicionales al legislativo.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Disposición complementaria final primera. (Facultad reglamentaria)

Facúltase al Poder Ejecutivo, a través del MVCS y la SUNARP, a dictar las normas reglamentarias necesarias para la ejecución de la presente Ley en el plazo de ciento ochenta (180) días calendario desde su publicación.

Disposición complementaria final segunda. (Entrada en vigencia)

La presente Ley entra en vigencia a los noventa (90) días calendario contados desde su publicación en el Diario Oficial.

Disposición derogatoria.

Se modifican o derogan las normas que se opongan a la presente Ley en la medida de su incompatibilidad.



OSCAR MARTÍN GUERRERO SÁNCHEZ

DNI N° 45531502

Chiclayo, 30 de octubre del 2025