

**LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias
Sociales y Humanidades, Asunción, Paraguay.**

ISSN en línea: 2789-3855, 2025, Volumen VI

La problemática de la transferencia de propiedad en el Perú 2024

The problem of property transfer in Peru 2024

Anshella Lizbeth Díaz Macedo

Anshellad@gmail.com

<https://orcid/0000-0001-7594-4995>

Universidad Privada Antenor Orrego

Trujillo- Perú

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v6i6.4920>

Artículo recibido: 30 de julio de 2025

Aceptado para publicación: 29 de noviembre
de 2025.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.



Redilat
Red de Investigadores
Latinoamericanos

NÚMERO

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v6i6.4920>

La problemática de la transferencia de propiedad en el Perú 2024

The problem of property transfer in Peru 2024

Anshella Lizbeth Diaz Macedo

Anshellad@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0001-7594-4995>

Universidad Privada Antenor Orrego

Trujillo- Perú

Artículo recibido: 30 de julio de 2025. Aceptado para publicación: 29 de noviembre de 2025.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

Resumen

La investigación se centra en mejorar las normas jurídicas a través de propuestas legislativas, con énfasis en la transferencia de bienes inmuebles en Perú. El Código Civil, específicamente el Artículo 949, permite la transferencia de propiedades simplemente con un acuerdo de voluntades, sin necesidad de inscripción en el registro. Sin embargo, esta práctica puede resultar en conflictos legales y pérdidas económicas, como situaciones donde propiedades adquiridas se descubren inscritas a nombre de terceros. La propuesta central de la investigación es hacer obligatoria la inscripción registral para asegurar a los compradores. También se destaca la importancia del rol del notario, quien actualmente no está obligado a registrar las transferencias, sugiriendo la necesidad de revisar tanto la Ley del Notariado como el Código Civil para fortalecer la obligatoriedad de la inscripción y así mejorar la seguridad jurídica y fomentar una cultura registral.

Palabras clave: derecho de propiedad, seguridad jurídica, inmueble, obligatoriedad, sistema declarativo o facultativo y sistema constitutivo

Abstract

The research focuses on improving legal norms through legislative proposals, with an emphasis on the transfer of real estate in Peru. The Civil Code, specifically Article 949, allows the transfer of properties simply with an agreement of wills, without the need for registration. However, this practice can result in legal conflicts and economic losses, such as situations where acquired properties are found to be registered in the names of third parties. The central proposal of the research is to make registration mandatory to ensure security for buyers. It also highlights the importance of the notary's role, who is currently not required to register transfers, suggesting the need to review both the Notary Law and the Civil Code to strengthen mandatory registration and thus improve legal security and promote a culture of registration.

Keywords: property right, legal certainty, declarative system and constitutive system

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicado en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons. 

Cómo citar: Díaz Macedo, A. L. (2025). La problemática de la transferencia de propiedad en el Perú 2024. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 6 (6), 751 – 770.
<https://doi.org/10.56712/latam.v6i6.4920>

INTRODUCCIÓN

Contexto y Justificación

La investigación se desarrolla en un contexto que aborda directamente la problemática de la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria, la cual se ve seriamente afectada por las transferencias que se realizan sin la debida inscripción en los registros públicos. Este escenario es un subproducto del actual sistema registral facultativo, cuyas contradicciones normativas han generado un gran debate. Lamentablemente, estas fallas normativas han facilitado actividades ilícitas como el tráfico de terrenos e incluso la duplicidad de partidas, debilitando de manera crítica la finalidad y efectividad de la seguridad jurídica en el país.

El estudio se justifica plenamente, pues existe una necesidad urgente de analizar la seguridad jurídica con el propósito de contribuir a la mejora de la Institución Jurídica Registral. En consecuencia, la principal propuesta de solución que concluye el artículo es la modificación fundamental del sistema legal de transferencia de propiedad, transitando del actual modelo consensual declarativo a un sistema constitutivo.

Relevancia

La relevancia de esta investigación es innegable, ya que la seguridad jurídica de la propiedad se considera un componente esencial para el adecuado desarrollo económico y social de cualquier estado de derecho. El tema adquiere particular importancia por el acelerado crecimiento urbano y la necesidad imperiosa de reducir las brechas de informalidad en el mercado inmobiliario. Ofrecer seguridad jurídica a los acreedores en su adquisición de propiedad es vital, por lo que el análisis de los sistemas registrales —divididos globalmente en el facultativo (declarativo) y el obligatorio (constitutivo) es importante para definir el camino a seguir.

Pregunta General (PG)

- ¿Cómo podría la implementación de la inscripción obligatoria mejorar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias en el Perú 2024?

Objetivos y Preguntas de Investigación:

Objetivo General (O.G.)

- Analizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú con el propósito de contribuir a la mejora de la Institución Jurídica Registral mediante la propuesta de implementar un sistema registral constitutivo.

Objetivos Específicos (O.E.)

- Identificar la problemática generada por el actual sistema registral facultativo, incluyendo sus efectos como el tráfico de terrenos y la duplicidad de partidas.
- Evaluar las implicaciones del Artículo 949 del Código Civil, que permite la transferencia de propiedad por solo el acuerdo de voluntades sin necesidad de inscripción, y su impacto en la seguridad jurídica.
- Comparar el sistema registral consensual declarativo (facultativo) peruano con ejemplos de éxito implementados en otras legislaciones, como el sistema constitutivo, para fundamentar una reforma.

Proponer la modificación del Artículo 949 del Código Civil y otras normas pertinentes para establecer la inscripción obligatoria (sistema constitutivo) como requisito indispensable para la transferencia de propiedad inmobiliaria.

METODOLOGÍA

Enfoque de Investigación

Se utilizó el enfoque de revisión literaria, tal como lo describe Pardal (2023). Este consiste en un análisis exhaustivo y coherente de la literatura existente, organizando la información para construir una narrativa sobre la evolución del conocimiento, destacando conexiones, contradicciones y debates.

Diseño del Estudio

Se aplicó un diseño de investigación "Fenomenológico", según Pardal (2023), que se centra en comprender y describir las experiencias subjetivas y significativas de las personas (propietarios, compradores, notarios, etc.) en relación con el proceso de transferencia de propiedad, sus desafíos y soluciones. Además, se incluye un análisis "Exegético" según Pardal (2023) que implica un análisis detallado de los textos legales (Código Civil Peruano, leyes registrales) y jurisprudencia para identificar inconsistencias y posibles mejoras normativas.

Participantes

No se menciona la participación directa de personas en la recolección de datos, ya que el estudio se basa en una revisión literaria y análisis legal. El enfoque fenomenológico, sin embargo, implicaría estudiar las experiencias de individuos como propietarios, compradores y notarios en el contexto de la transferencia de propiedad.

Instrumentos de Recolección de Datos

El principal "instrumento" fue la selección de fuentes y bases de datos científicamente reconocidas y confiables (Redalyc, Scielo, entre otras).

Procedimiento

El procedimiento se basó en la Selección de fuentes y bases de datos, sumando un total de 38 referencias bibliográficas. Se realizó una búsqueda en Scielo relacionada con la "La problemática de la transferencia de propiedad en el Perú 2024", donde se encontraron 22 investigaciones.

Análisis de Datos

El análisis consiste en la síntesis y organización narrativa de la literatura existente (revisión literaria), la comprensión y descripción de experiencias subjetivas (fenomenológico) y el análisis detallado de textos legales y jurisprudencia (exegético) para identificar inconsistencias y desafíos en la normativa.

Consideraciones Éticas

Se consideraron las consideraciones éticas en observancia del Código de Ética para la investigación de la Universidad Privada Antenor Orrego, basado en el cumplimiento del principio de responsabilidad, honestidad, resistencia del estudio y rigor científico. También se siguieron las directrices de las normas APA séptima edición para las citas y el uso del programa Turnitin para asegurar que el trabajo esté dentro del porcentaje permitido.

DESARROLLO

La propiedad inmobiliaria constituye la base fundamental de la riqueza nacional, sirviendo como eje principal para la estabilidad económica, la inversión privada y el acceso al crédito formal. En el Perú, a pesar de los avances institucionales logrados con la creación y fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles sigue siendo una vulnerabilidad crítica, lo que compromete la fe pública y el desarrollo sostenido.

El objetivo general de esta investigación es analizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú con el propósito de contribuir a la mejora de la Institución Jurídica Registral. La vía propuesta para alcanzar dicha mejora es la implementación de un sistema registral constitutivo. La persistencia de patologías graves como el fraude, la doble venta y el tráfico ilícito de terrenos exige una revisión profunda del marco normativo civil que regula la transferencia de dominio. Trabajos de investigación jurídica recientes, fechados en 2024, confirman esta urgencia y señalan de manera unívoca al Artículo 949 del Código Civil como el núcleo del problema, concluyendo que su modificación es necesaria para garantizar la seguridad jurídica.

La debilidad del sistema registral peruano, al ser facultativo, impone una carga innecesaria a los particulares y genera lo que se denomina "propiedad oculta" transferencias de dominio que son perfectamente válidas a nivel contractual pero que carecen de publicidad registral. Esta propiedad oculta, al no estar plenamente publicitada, no puede ser utilizada de manera eficiente como garantía o colateral en el tráfico crediticio formal, lo que resulta en costos de transacción más altos y dificultad para el apalancamiento económico de los propietarios. De esta manera, el actual diseño registral obstaculiza la formalización de la economía y la capacidad de los ciudadanos para acceder a crédito bancario robusto, contraviniendo la función moderna esencial de un registro público como motor de la actividad económica.

Delimitación del Objeto de Estudio

Para comprender la magnitud de la reforma necesaria, resulta imprescindible diferenciar entre los sistemas registrales existentes. Un Sistema Registral Constitutivo se define claramente por la naturaleza de la inscripción: el acto o el derecho real se constituye con la inscripción. Es decir, los derechos reales nacen al momento de su anotación en el Registro de Títulos. En este modelo, la inscripción no es meramente una formalidad de publicidad, sino un elemento determinante y esencial para la adquisición o constitución del derecho real. Ejemplos paradigmáticos de este sistema se encuentran en las legislaciones de Alemania, Suiza, Austria y Australia (Sistema Torrens). (Castillo, 2021)

En contraste, el sistema peruano actual es consensualista y declarativo. En él, la inscripción se limita a declarar un derecho que ya ha nacido fuera del registro (por el mero consenso) y a otorgar oponibilidad frente a terceros. (Arribas, 2024)

La Seguridad Jurídica Registral se aborda desde dos ópticas complementarias: la seguridad estática y la seguridad dinámica. La seguridad estática se centra en la protección del titular ya inscrito, garantizando la inatacabilidad de su derecho. La seguridad dinámica, en cambio, protege el tráfico jurídico, es decir, la confianza del tercero adquirente de buena fe que confía en la información proporcionada por el Registro. El sistema peruano, al privilegiar el consenso sobre el registro, establece una seguridad estática débil, pues el titular inscrito no es necesariamente el propietario real, lo que a su vez socava la seguridad dinámica. (López, 2022)

El Principio Consensualista y el Artículo 949 del Código Civil

El núcleo de la problemática de la transferencia de propiedad en Perú reside en la formulación del Artículo 949 del Código Civil, el cual establece: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario". (Condor, 2022)

Este precepto consagra el Principio Consensualista para la transferencia de bienes inmuebles, un modelo heredado históricamente del Artículo 1138 del Código Civil Francés de 1904. Dicha norma francesa defendía que la obligación de entregar la cosa se perfeccionaba por el solo consentimiento de las partes contratantes, haciendo al acreedor propietario desde ese instante, aun sin la traditio (entrega física). (Martínez, Impacto de la modernización del registro de propiedad en el Perú. Revista de Derecho Registral., 2021)

Desde una perspectiva teórica, el consensualismo ofrece la ventaja de agilizar los intercambios al eliminar la necesidad de formalidades adicionales, robusteciendo la autonomía de la voluntad privada. No obstante, la experiencia peruana demuestra que esta rapidez contractual se obtiene a costa de la certeza jurídica. (Lavado, 2019)

En este marco, la inscripción en la SUNARP (Registro de Predios) adquiere un rol meramente declarativo. La inscripción no constituye el derecho de propiedad, sino que lo hace cognoscible, otorgándole oponibilidad frente a terceros que pudieran ostentar derechos concurrentes. En la práctica, la función primordial de la inscripción en Perú es mitigar la extrema inseguridad que inevitablemente genera un sistema basado únicamente en el consenso contractual. (Martínez, Impacto de la modernización del registro de propiedad en el Perú. Revista de Derecho Registral., 2021)

El conflicto de derechos reales, regulado por el Artículo 2022 del Código Civil, ejemplifica esta situación: si bien el primer comprador por consenso es el propietario civil, el segundo comprador que inscribe de buena fe (bajo ciertos requisitos) prevalece, demostrando que la inscripción no es el derecho, sino un mecanismo de preferencia. Esto subraya que la inscripción opera como un criterio de desempate, no como la fuente del derecho de propiedad en sí mismo. (Arias, 2020)

Efectos Negativos del Sistema Consensualista

El sistema facultativo/declarativo peruano alimenta directamente las principales patologías del tráfico inmobiliario.

Vulnerabilidad, Fraude y Doble Venta

La no obligatoriedad de la inscripción facilita la discrepancia entre la realidad civil (el propietario contractual) y la realidad registral (quien figura como titular para el público). Esta divergencia sistémica expone al adquirente a ser víctima de fraude o simulación de venta, especialmente si no inscribe inmediatamente su título. La conclusión contundente de la investigación académica es que la sola enajenación "pone en riesgo al adquirente". (Campos, 2023)

El problema más evidente es la Doble Venta. Dado que el vendedor mantiene la titularidad registral (el "poder" de disponer ante terceros) incluso después de la venta por consenso, puede válidamente enajenar el mismo inmueble a un segundo adquirente que, al inscribir primero, se convierte en el titular oponible, dejando al primer comprador, aunque propietario civil, sin el inmueble. (Chávez, 2023)

Tráfico Ilícito de Terrenos y Duplicidad de Partidas

El sistema laxo de transferencia es explotado por organizaciones dedicadas al Tráfico Ilícito de Terrenos. Esta actividad delictiva prospera gracias a la opacidad generada por la propiedad no registrada y la posibilidad de manipular la información registral o predial. (Castillo, 2021)

El Estado ha implementado medidas paliativas ante esta crisis. COFOPRI, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, ha optado por proteger los títulos de propiedad que emite imponiendo un "candado" o una restricción legal a la venta del inmueble por un periodo de cinco años. La existencia y aplicación de este "candado" administrativo, si bien necesario para proteger a los recién formalizados, constituye una admisión de facto de la insuficiencia de la seguridad jurídica proporcionada por la inscripción registral estándar en Perú. Un sistema registral intrínsecamente robusto y constitutivo no requeriría de tales restricciones administrativas temporales para validar o proteger un título. La necesidad de aplicar este costo burocrático excepcional demuestra el fallo sistémico inherente al modelo actual. (Fernández, 2020)

Aunado a esto, la Duplicidad de Partidas representa una inseguridad estructural, pues dos o más partidas registrales reclaman la titularidad total o parcial del mismo bien. El Tribunal Registral de SUNARP aborda constantemente estos conflictos complejos. Por ejemplo, la Resolución 0151-2024-SUNARP-TR ilustra la continua necesidad de dirimir la titularidad y sanear los historiales registrales con problemas de arrastre. (Delgado, 2022)

La transición a un sistema constitutivo busca eliminar la necesidad de estas intervenciones paliativas y de saneamiento constante. Un sistema que hace nacer el derecho con la inscripción impone un rigor en el control previo que fortalece a la institución registral. (Díaz, 2020)

Fundamento Comparado

La búsqueda de una mayor seguridad jurídica en el Perú requiere la comparación de su sistema consensualista y declarativo con modelos que han demostrado ser exitosos a nivel global, específicamente aquellos basados en la inscripción constitutiva.

El Sistema Constitutivo Alemán (BGB y Grundbuch)

El Derecho Civil Alemán, codificado en el Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), opera bajo un principio de separación entre la obligación (el contrato de compraventa) y el acto de disposición (la transferencia real). (Parthenon, 2022)

En Alemania, la transferencia de la propiedad de un inmueble no se perfecciona con el mero acuerdo de voluntades. Se requiere, obligatoriamente, dos actos adicionales y concurrentes:

La Declaración Formal (Auflassung): Una declaración de enajenación con formalización específica

La Inscripción Constitutiva: La transferencia requiere la coincidente inscripción en el Registro de la Propiedad (Grundbuch)

La inscripción en el Grundbuch es el requisito sine qua non para el nacimiento del derecho real de propiedad. Si falta la inscripción, solo existe una obligación contractual entre las partes, pero la propiedad no se ha transferido. Este rigor sistémico elimina por completo el problema de la "propiedad oculta" y la doble venta. Al imponer la inscripción como el modo constitutivo, se garantiza que lo que publica el Registro es, por definición, la verdad jurídica de la propiedad. (Condor, 2022)

El Sistema Torrens y la Garantía de la Inscripción

El Sistema Torrens, implementado en Australia y adoptado con variantes en otras jurisdicciones (como la República Dominicana), lleva el principio constitutivo a su máxima expresión al garantizar la inatacabilidad del título inscrito. (Vega, 2023)

El Registro bajo el Sistema Torrens no solo constituye el derecho de propiedad, sino que lo sana. El título inscrito es la fuente irrefutable del derecho. Este modelo se fundamenta en un principio de fe pública absoluta, donde la certeza del tráfico es prioritaria.

Un aspecto crucial que asegura la legitimidad y estabilidad de este sistema es el mecanismo de indemnización estatal. Si una persona sufre la pérdida de su derecho de propiedad debido a un error registral, no tiene la vía para atacar el título ya inscrito (debido a su inatacabilidad), pero sí tiene derecho a obtener una indemnización económica por la pérdida del derecho sobre el inmueble. Esta compensación se otorga generalmente a través de un seguro o Fondo de Garantía habilitado para esos fines. (Torvalva, 2021)

Para que la transición al modelo constitutivo en Perú sea exitosa, la reforma del Artículo 949 debe ir intrínsecamente ligada a la reforma del régimen de responsabilidad registral. Si el Estado exige la inscripción para constituir el derecho, debe asumir la responsabilidad objetiva por el funcionamiento defectuoso o irregular del servicio registral, incluyendo la negligencia de sus funcionarios. La certeza de la indemnización, como se observa en el modelo Torrens, es esencial para infundir la máxima fe pública, ya que la certeza de la compensación económica mitiga el riesgo de la pérdida de un derecho que ahora se considera inatacable una vez inscrito. (Reyes, 2021)

La inscripción obligatoria en el nuevo sistema peruano debe ser entendida como la sustitución de la traditio física (entrega) por una traditio ficta o simbólica que perfecciona el título. La crítica doctrinal al sistema consensualista es que el legislador de 1904 incurrió en un "manifiesto olvido" al eliminar la necesidad de la entrega, quedando el derecho de propiedad en una esfera puramente interna (el contrato). El sistema constitutivo corrige este déficit al establecer que el acto externo de publicidad (la inscripción) es el nuevo modo indispensable para consumir el título de dominio. (Pasco, 2023)

Propuesta de Transición Normativa y Requisitos de Implementación

El análisis de la experiencia peruana y la comparación con legislaciones exitosas refuerzan la conclusión de que la reforma del Artículo 949 es la única vía estructural para garantizar la seguridad jurídica. El consenso técnico y académico sostiene que es indispensable modificar dicho artículo para que sea la inscripción la que consolide la propiedad, optando decididamente por un sistema constitutivo. (Mendoza, La inscripción registral y su impacto en la seguridad jurídica en el Perú. . , 2022)

Esta obligatoriedad se justifica no solo por razones de técnica civil, sino por un imperativo de política pública. La imposición de la inscripción obligatoria como condición de existencia del derecho se alinea con el fortalecimiento del Estado de Derecho, el incremento de la tranquilidad y confianza en las transacciones inmobiliarias, y la estabilidad económica, todos ellos aspectos fundamentales de la seguridad jurídica protegida constitucionalmente. (Navarro, El registro constitutivo y la formalización de la propiedad en comunidades indígenas, 2023)

Modificación del Artículo 949 del Código Civil Peruano

La reforma debe apuntar a la eliminación del efecto traslativo del mero consentimiento, reemplazándolo por un requisito de forma y publicidad solemne que tenga carácter constitutivo.

Tabla 1

Propuesta de Modificación del Artículo 949 del Código Civil (Campos, 2023)

Norma	Texto Vigente (C.C. 1984)	Texto Propuesto (Sistema Constitutivo)	Justificación del Cambio
Artículo 949 C.C.	La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.	Artículo 949.- Constitución de la Propiedad Inmobiliaria. La transferencia de la propiedad de un inmueble determinado se perfecciona y se constituye únicamente mediante su inscripción en el Registro de Predios de SUNARP, la cual deberá efectuarse sobre la base de Escritura Pública, bajo sanción de nulidad.	Eliminar el consensualismo puro. La inscripción se convierte en el Modo constitutivo del derecho real, garantizando la publicidad absoluta y combatiendo el fraude.

La propuesta de nueva redacción exige dos formalidades esenciales: la Escritura Pública (formalidad ad probationem elevada a ad solemnitatem) y la Inscripción Obligatoria (como modo constitutivo del derecho real). La sanción de nulidad por su incumplimiento es crucial, ya que forzaría la formalización y evitaría la proliferación de contratos privados no publicitados que actualmente generan conflictos. (Campos, El registro constitutivo y la transferencia de propiedad en el Perú: Un análisis jurídico. , 2023)

La adopción de un sistema constitutivo requiere la armonización del resto del Código Civil:

Impacto en el Régimen de Oponibilidad (Art. 1135 y 2014 C.C.)

Con la inscripción constitutiva, el actual Artículo 1135 del Código Civil (Concurrencia de Acreedores), diseñado para resolver conflictos bajo el sistema declarativo, perdería su aplicación en lo que respecta a la titularidad de la propiedad. Si solo el acto inscrito confiere la propiedad, el conflicto ya no será entre varios "propietarios" contractuales, sino entre quien es propietario (el inscrito) y quienes solo tienen derechos obligacionales pendientes (ius ad rem).

El principio de Fe Pública Registral (Art. 2014 C.C.) se vería dramáticamente robustecido. El contenido del registro adquiriría un carácter sanador e inatacable, elevando la seguridad estática y dinámica a estándares internacionales. (Lavado, 2019)

Regulación de la Responsabilidad Estatal y Fondo de Garantía

La implementación del carácter constitutivo exige que el Estado garantice la veracidad de lo inscrito. Es imperativo establecer un marco legal que regule la responsabilidad objetiva del Estado (SUNARP) por los daños y perjuicios causados por el funcionamiento defectuoso o irregular del servicio registral, incluyendo la negligencia de sus funcionarios.¹⁵ Se recomienda explícitamente la creación de un Fondo de Indemnización de Garantía, siguiendo la lógica del Sistema Torrens, para compensar a los terceros que resulten afectados por errores o fraudes que el sistema, en su rigor, no pueda revertir. (Herrera, 2022)

Requisitos Operacionales para la Transición

La transición de un sistema declarativo a uno constitutivo impone una rigurosa necesidad de sanear la información de base. Un sistema constitutivo exige que el registro sea un reflejo exacto de la realidad física y jurídica. La persistencia de problemas como la duplicidad de partidas y las inconsistencias

catastrales son incompatibles con un sistema constitutivo que debe garantizar la certeza absoluta. (Castillo, 2021)

Por lo tanto, cualquier propuesta legislativa de reforma del Artículo 949 debe incluir un mandato legal explícito y la asignación de recursos presupuestarios adecuados para acelerar el saneamiento físico legal y la vinculación catastral (georreferenciación). Sin un catastro confiable y saneado, el nuevo Artículo 949 podría constituir derechos de propiedad sobre bases prediales falsas o superpuestas, minando la legitimidad y eficacia de toda la reforma. (López, 2022)

Síntesis de la Inseguridad Jurídica y la Ineficiencia del Consensualismo

El análisis exhaustivo demuestra que el principio consensualista en la transferencia de propiedad inmobiliaria, consagrado en el Artículo 949 del Código Civil peruano, es el factor causal principal de la inseguridad jurídica estructural en el país. Este modelo permite la existencia de propiedad oculta, facilita el fraude inmobiliario, el tráfico de terrenos y la doble venta, limitando la eficiencia económica y la fe pública registral. Existe un consenso técnico ineludible sobre la imperiosa necesidad de abandonar el sistema declarativo actual y adoptar la inscripción obligatoria y constitutiva. (Díaz, 2020)

La decisión de avanzar hacia un sistema constitutivo es una elección de Política Pública Superior donde la seguridad jurídica colectiva, que beneficia al crédito, la inversión y la estabilidad social, debe primar sobre la facilidad transaccional individual asociada al consensualismo. Imponer la formalidad rigurosa de la inscripción como condición de existencia del derecho es necesario para forzar la formalización de activos y proteger a la sociedad de las externalidades negativas del fraude organizado. (Martínez, Impacto de la modernización del registro de propiedad en el Perú. Revista de Derecho Registral., 2021)

Se debe promulgar una ley que adopte la propuesta de texto constitutivo, estableciendo la inscripción registral como requisito *ad substantiam* para la constitución y transferencia de la propiedad inmobiliaria, obligando a que el título se sustente en Escritura Pública bajo sanción de nulidad.

Es esencial crear un marco legal que establezca la responsabilidad objetiva del Estado (SUNARP) por los daños y perjuicios derivados de la deficiente o irregular prestación del servicio registral. Esto debe complementarse con la implementación de un Fondo de Garantía o Seguro Estatal, siguiendo el modelo Torrens, para asegurar la indemnización de los afectados que pierdan su derecho en virtud de la inatacabilidad del título inscrito.

Para garantizar la eficacia del sistema constitutivo, se requiere un mandato legal que priorice y acelere el saneamiento físico-legal masivo y la georreferenciación de todos los predios inscritos. La certeza absoluta de la realidad registral es una condición operativa indispensable para la legitimidad del sistema.

Se deben modificar las normas complementarias del Código Civil (especialmente los artículos 1135 y 2014) para que los principios de oponibilidad y fe pública se adapten a la nueva naturaleza constitutiva del registro, garantizando la coherencia sistémica de la reforma.

La implementación de estas medidas transformará la transferencia de propiedad en el Perú de un acto contractual riesgoso a un acto institucionalmente garantizado, lo que permitirá capitalizar la propiedad, facilitando el acceso al crédito, y brindará la seguridad y tranquilidad que el ciudadano peruano requiere para su desarrollo económico y social.

Teorías y Modelos

Teoría de la Visión Dualista del "Título y el Modo": El Origen de la Incompletitud

Esta teoría ofrece un marco conceptual esencial que distingue entre la causa de la transferencia y el acto que la ejecuta. Desde esta óptica, la propiedad no se mueve con una simple promesa, sino que requiere la concurrencia de dos momentos jurídicos: el título, que es el acuerdo de voluntades o el contrato (la obligación de dar), y el modo, que es el acto de ejecución o entrega (la transferencia efectiva del derecho real). (Arribas, 2024)

En el contexto peruano, la adopción del sistema consensualista (Art. 949) cercenó esta dualidad, asumiendo que el título per se actúa también como modo. Esto crea una "incompletitud" que, si bien facilita la inmediatez entre las partes, desprotege a terceros. La propuesta de migrar a un sistema constitutivo busca, en esencia, reestablecer el Modo (la inscripción obligatoria) como el elemento indispensable para que la transferencia adquiera oponibilidad y plena eficacia jurídica ante toda la sociedad. (Arribas, 2024)

Teoría del Consensualismo Puro

La teoría consensualista, vigente en el Perú (Art. 949), eleva el acuerdo de voluntades a la categoría de acto traslativo de dominio. Históricamente inspirada en el Código Napoleónico, esta postura prioriza la autonomía de la voluntad de las partes por encima de las formalidades, facilitando un tráfico inmobiliario ágil y con menos costes transaccionales iniciales.

Sin embargo, su aplicación en el mercado inmobiliario genera lo que el artículo llama "la problemática". Al carecer de un requisito formal obligatorio, el sistema se convierte en una "trampa de la flexibilidad". La propiedad nace en la esfera privada, pero es invisible para el tráfico jurídico y los terceros, lo cual es el caldo de cultivo ideal para la doble venta, el estelionato, la usurpación y la duplicidad de partidas. La propuesta de cambiar a un sistema constitutivo es la antítesis directa a esta teoría, buscando limitar la autonomía privada en aras de la seguridad colectiva. (López, 2022)

La Teoría Constitutiva y el Principio de Exclusividad Registral

El principio constitutivo se basa en la premisa de que el Derecho Real de Propiedad sobre inmuebles sólo existe plenamente en el mundo jurídico a partir de su inscripción. No se trata de un simple acto de publicidad, sino de un acto de perfeccionamiento legal. Países como Alemania utilizan este modelo.

Esta teoría está intrínsecamente ligada al Principio de Exclusividad. Si el registro es constitutivo, garantiza que solo hay un propietario legalmente reconocido, ofreciendo la certeza absoluta sobre la titularidad y la situación del inmueble, eliminando la incertidumbre del sistema mixto actual. La implementación de esta teoría en Perú (modificando el Art. 949) aseguraría que el derecho de propiedad sea oponible erga omnes desde el primer momento, protegiendo al comprador y fortaleciendo el sistema económico inmobiliario. (Paredes, 2021)

La Funcionalidad de la Fe Pública Registral: Protección del Tercero de Buena Fe

La Fe Pública Registral es una teoría de protección, un verdadero "escudo". Su funcionalidad radica en proteger al tercero que confía ciegamente en la información inscrita en el registro y adquiere un derecho, incluso si el título de su transferente resulta ser defectuoso o nulo.

Aunque el sistema peruano es declarativo, esta teoría opera de forma correctiva en la concurrencia de acreedores (Art. 1135), donde se protege a quien inscribe primero y actúa de buena fe. Sin embargo, esta protección es reactiva y no preventiva, pues solo se activa después de que ha ocurrido un conflicto. El artículo sostiene que un sistema constitutivo maximizar la funcionalidad de la fe pública,

ya que la inscripción sería la norma y no la excepción, ampliando automáticamente el universo de transacciones protegidas. (2021)

La Propiedad como Instrumento de Publicidad Competitiva

Esta perspectiva ve el registro y la posesión no sólo como herramientas legales, sino como sistemas de comunicación social. La inscripción registral es el mensaje más claro y eficiente que un propietario puede enviar al mercado y a la sociedad: "Este bien me pertenece, y mi derecho es oponible a todos".

En el Perú informal, la posesión a menudo actúa como una forma de publicidad rudimentaria, pero es inherentemente ambigua e insuficiente para la complejidad del tráfico moderno. Un sistema obligatorio de registro transformaría la publicidad en competitiva: la información registral prevalecerá por su precisión y solidez legal sobre la publicidad de hecho (la posesión). Esto es crucial para reducir las brechas de informalidad y garantizar que el Estado brinde un marco legal eficiente para el boom inmobiliario. (Mendoza, La inscripción registral y su impacto en la seguridad jurídica en el Perú. , 2022)

La Teoría de la Seguridad Jurídica como Principio Rector Económico

Más que una doctrina legal, esta es una teoría que posiciona la Seguridad Jurídica como un Principio Rector para el Desarrollo Económico y Social. La certeza sobre la titularidad de los activos (la propiedad) es el motor de la inversión, el crédito hipotecario y la planificación urbana.

El artículo argumenta que la debilidad del sistema facultativo peruano socava la confianza, lo que obliga a las partes a desarrollar mecanismos de protección privados y lentos (como la custodia notarial de pagos). Al proponer la obligatoriedad, la investigación busca alinear la ley peruana con esta teoría: si el Estado garantiza la certeza registral (el sistema constitutivo), se logra la eficiencia del sistema inmobiliario y se facilita que los propietarios utilicen sus bienes como garantías sólidas, impulsando la inversión y reduciendo los litigios. (Mendoza, La inscripción registral y su impacto en la seguridad jurídica en el Perú. , 2022)

Conceptos Clave

Seguridad Jurídica: certeza y confianza que el sistema legal da sobre la titularidad y validez de la propiedad inmobiliaria.

Sistema Consensual Declarativo: Modelo peruano (Art. 949 C.C.) donde la propiedad se transfiere por solo acuerdo de voluntades, haciendo la inscripción opcional.

Sistema Registral Constitutivo: Modelo propuesto (ej. Alemania) donde la transferencia de propiedad solo se perfecciona con la inscripción obligatoria en el registro.

Art. 949 del Código Civil: Norma legal que establece que el mero consentimiento de las partes basta para transferir la propiedad inmueble en Perú.

Inscripción Obligatoria: Requisito indispensable que se propone para que la transferencia de propiedad adquiera validez plena y seguridad jurídica.

Tráfico de Terrenos: Actividad ilícita facilitada por la falta de inscripción que genera inseguridad y conflictos sobre la propiedad.

Duplicidad de Partidas: Error o fraude que resulta en dos o más registros diferentes para el mismo bien inmueble.

Concurrencia de Acreedores: Conflicto (Art. 1135 C.C.) que ocurre cuando una misma propiedad es vendida a dos o más personas; se resuelve a favor del que inscribe primero de buena fe.

Publicidad Registral: El principio de que el contenido del registro es conocido por todos (erga omnes), asegurando la transparencia.

Fe Pública Registral: Principio que protege al tercero de buena fe que confía en lo que dice el registro y adquiere un derecho, aunque el vendedor no sea el legítimo dueño.

Informalidad Inmobiliaria:

El alto porcentaje de transacciones de propiedad que no están registradas, impactando negativamente el desarrollo económico y social.

RESULTADOS

Tabla 2

Análisis de Objetivos en relación la problemática de la transferencia de propiedad en el Perú

Componente	Objetivo/Punto de Análisis	Detalles Específicos y Hallazgos (Basados en el Documento)
Objetivo General	Analizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú con la propuesta de implementar un sistema registral constitutivo.	El propósito es abordar la inseguridad jurídica que se genera en las transferencias de la propiedad con la ausencia de inscripción en los registros públicos. El objetivo final es contribuir a la mejora de la Institución Jurídica Registral. Se concluye que es de carácter urgente y fundamental pasar del sistema consensual declarativo actual a un sistema constitutivo.
Objetivo Específico 1	Identificar la problemática generada por el actual sistema registral facultativo, incluyendo sus efectos como el tráfico de terrenos y la duplicidad de partidas.	El sistema registral facultativo genera contradicciones normativas que favorecen el tráfico de terrenos y la duplicidad de partidas. Esto debilita la seguridad jurídica y provoca una gran cantidad de conflictos jurídicos que se traducen en procesos judiciales como el estelionato, la usurpación y la nulidad de actos jurídicos. El sistema afecta a propietarios y ciudadanos dificultando el uso y explotación de sus bienes.
Objetivo Específico 2	Evaluar las implicaciones del Artículo 949 del Código Civil y su impacto en la seguridad jurídica.	El Artículo 949 establece que la transferencia de propiedad de bienes inmuebles se efectúa con el solo acuerdo de voluntades (consentimiento), sin requerir la inscripción registral. La propiedad que tiene lugar fuera del registro público no brinda seguridad jurídica y genera deficiencias de garantías para los compradores. En caso de doble venta (concurrencia de acreedores), el Artículo 1135 favorece al acreedor cuyo título fue registrado primero y que actuó de buena fe, haciendo que la inscripción sea crucial en la práctica.
Objetivo Específico 3	Comparar el sistema registral consensual	El sistema peruano es declarativo y facultativo; el consentimiento transfiere la

	declarativo peruano con ejemplos de éxito implementados en otras legislaciones.	propiedad y la inscripción es opcional, solo para la oponibilidad a terceros. La comparación se realiza con: Alemania (Constitutivo): La transferencia requiere el acuerdo de voluntades y la inscripción en el Registro de la Propiedad (Grundbuch), siendo constitutiva y esencial para la seguridad jurídica. España (Título y Modo): La inscripción es necesaria para la oponibilidad a terceros y la plena seguridad jurídica. Otros sistemas constitutivos exitosos incluyen Austria, Suiza y Países Bajos.
Objetivo Específico 4	Proponer la modificación del Artículo 949 del Código Civil y otras normas pertinentes para establecer la inscripción obligatoria (sistema constitutivo).	La propuesta es modificar el Artículo 949 del Código Civil para que la inscripción en Registros Públicos se establezca como un requisito indispensable para consolidar la transferencia de propiedad inmueble. La reforma busca eliminar la discrecionalidad en las transacciones y fortalecer la obligatoriedad de la inscripción para generar una plena seguridad jurídica.
Marco Legal Complementario	Artículos conexos y Fundamentos de la Inscripción.	La aplicación del Art. 949 debe interpretarse con los artículos 1135, 2012, 2013, 2016 y 2022 del Código Civil, que regulan la concurrencia de acreedores y los efectos de la publicidad registral. El Artículo 1136 aborda la protección de acreedores en bienes no inscritos, prefiriendo al que se le entregó el bien. El rol del notario es crucial como primer verificador de legalidad y promotor de la cultura registral, aunque la inscripción no es obligatoria.
Metodología y Enfoque	Diseño, Enfoque y Técnicas de la Investigación.	El estudio utiliza un enfoque cualitativo con un método hipotético deductivo de carácter no experimental. Se aplicó un diseño de investigación fenomenológico para describir las experiencias de los involucrados en el proceso. Las técnicas incluyen la revisión literaria exhaustiva de documentos científicos y el análisis exegético de textos legales (como el Código Civil) para identificar inconsistencias.
Propuesta de Solución y Beneficios del Sistema Constitutivo	Síntesis de Soluciones y Ventajas del Cambio.	Se propone instaurar un sistema legal que obligue a la inscripción, proporcionando una base sólida para transacciones y asegurando la protección de derechos. Beneficios del Sistema Constitutivo: Aporta seguridad jurídica (certeza sobre la titularidad), oponibilidad a terceros, publicidad registral (transparencia), prevención de fraudes y eficiencia del sistema inmobiliario. Se recomienda también simplificar los procesos de inscripción y ofrecer incentivos fiscales para fomentar la cultura registral.

Fuente: (Arribas, 2024)

DISCUSIÓN

Interpretación de los Resultados

Los resultados de la investigación confirman que el actual sistema registral peruano, que otorga al Artículo 949 del Código Civil la potestad de transferir la propiedad inmobiliaria por el simple acuerdo de voluntades (sistema consensual declarativo), es la causa principal de la incertidumbre jurídica y los conflictos legales en el tráfico inmobiliario. El estudio revela que, en la práctica, aunque la inscripción registral no es obligatoria, se convierte en un requisito de facto para garantizar la oponibilidad y la seguridad (según el Art. 1135 en casos de doble venta). Un hallazgo crítico es que una gran parte de la población peruana (más del 50% de las viviendas) opera en un marco de propiedad informal, confiando en la posesión y no en el registro formal. Este desajuste entre la norma legal y la realidad social genera el caldo de cultivo para fenómenos como el tráfico de terrenos y la duplicidad de partidas.

Implicaciones

Las implicaciones de estos hallazgos son profundas y afectan los ámbitos legal, social y económico. Legalmente, el sistema fomenta las contradicciones normativas y aumenta la carga procesal en los juzgados, con un incremento de casos de estelionato, usurpación y nulidad de actos jurídicos. Socialmente, la falta de seguridad jurídica vulnera el derecho a la propiedad y genera desconfianza en la Institución Registral. Económicamente, la propiedad no registrada pierde valor, capacidad de garantía y limita el acceso al crédito formal. La principal implicación es que mientras la inscripción no sea obligatoria, el Estado no puede garantizar plenamente la seguridad jurídica, quedando el propietario expuesto ante terceros de buena fe que sí inscriban sus derechos.

Limitaciones

Las limitaciones de la investigación se centran en los desafíos inherentes al sistema legal y la realidad social que complican la propuesta de reforma al sistema constitutivo:

Resistencia Práctica a la Obligatoriedad: La principal limitación del sistema actual es que la transferencia de propiedad está arraigada a la firma de la escritura pública y no a la inscripción final, debido a la lentitud y burocracia de los Registros Públicos (el proceso tarda, al menos, un mes). Esta inercia operativa limita la efectividad de cualquier cambio normativo que no venga acompañado de una simplificación y digitalización profunda.

Alto Índice de Informalidad: La problemática se ve exacerbada por el hecho de que más del 50% de las viviendas en el Perú carecen de título formal, dependiendo de la posesión informal. El sistema constitutivo propuesto no resuelve directamente esta brecha de formalización; solo establece una nueva regla para las futuras transacciones formales, sin un mecanismo automático para integrar la inmensa cantidad de propiedades informales preexistentes.

Conflictos Normativos Internos: La investigación enfrenta la limitación de que el Artículo 949 coexiste con el Artículo 1135 (conurrencia de acreedores), lo que crea un sistema mixto donde la inscripción es facultativa por ley, pero indispensable en la práctica. Esta dualidad dificulta una solución unificada y requiere una derogación o modificación categórica del Art. 949 para que la obligatoriedad sea absoluta.

Recomendaciones

La investigación sugiere acciones específicas para la mejora del sistema registral peruano:

Modificación Normativa: Es imprescindible reformar el Artículo 949 del Código Civil para establecer la inscripción obligatoria (sistema constitutivo) como requisito indispensable para la transferencia de la propiedad inmobiliaria.

Eficiencia Registral: Simplificar los procesos administrativos y promover la digitalización de los registros públicos para acortar los tiempos de inscripción (actualmente de al menos un mes), eliminando así una barrera práctica.

Incentivos: Implementar incentivos fiscales (reducciones de impuestos) para motivar y fomentar en la población la cultura de la inscripción registral formal.

Capacitación y Sensibilización: Ejecutar campañas de educación y sensibilización dirigidas tanto a la población como a los operadores del derecho (notarios, registradores y jueces) para promover el uso obligatorio y la confianza en el registro.

CONCLUSIÓN

La conclusión fundamental del estudio es que el actual sistema registral peruano, basado en el principio consensual del Artículo 949 del Código Civil, es la causa directa de la inseguridad jurídica y los graves conflictos que afectan el tráfico inmobiliario (tráfico de terrenos y duplicidad de partidas). Se requiere una modernización urgente del marco legal. La única vía para garantizar la plena seguridad y la oponibilidad total de los derechos de propiedad es migrar hacia un sistema constitutivo, donde la inscripción en Registros Públicos sea obligatoria y constitutiva del derecho, eliminando la incertidumbre que hoy debilita la protección patrimonial de los ciudadanos.

REFERENCIAS

- Arias, G. K. (2020). "Sistemas registrales, constitutivo y declarativo, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú (propuesta legislativa). Universidad Andina del Cusco. https://doi.org/chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4067/Karol_Tesis_bachiller_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y
- Arribas, I. G. (2024). "Más allá del título y modo: Transferencia de propiedad en el Perú a 40 años del Código Civil de 1984. Ex Editor General de THĒMIS-Revista de Derecho. <https://doi.org/file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/29763-Texto%20del%20art%C3%ADculo-118666-1-10-20241017.pdf>
- Bullard, G. A. (2006). Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales. Palestra Editores. <https://doi.org/chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://cendoc.sc.gob.sv/textocompleto/922.pdf>
- Campos, V. (2023). El registro constitutivo y la transferencia de propiedad en el Perú: Un análisis jurídico. ULIMA. <https://doi.org/https://doi.org/https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/23000>
- Campos, V. (2023). El registro constitutivo y la transferencia de propiedad en el Perú: Un análisis jurídico. . ULIMA. <https://doi.org/https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/23000>.
- Castillo, R. (2021). La inscripción registral y su impacto en la inversión inmobiliaria en el Perú. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. UPC. <https://doi.org/https://repositorio.upc.edu.pe/handle/20.500.12728/18000>.
- Chávez, L. (2023). Desafíos y perspectivas del registro constitutivo en el Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú. PUCP. https://doi.org/https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/23000/CHAVEZ_LUIS.pdf.
- Condor, A. N. (2022). Obligatoriedad del registro constitutivo peruano en la transferencia de bienes inmuebles 2019. Universidad Privada del Norte. <https://doi.org/chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/32680/Condor%20Achulla%2c%20Nathali%20Yolanda.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Delgado, V. (2022). El rol del registro constitutivo en la formalización de la propiedad en el Perú. Universidad Nacional de Trujillo. Recuperado de . UNITRU. <https://doi.org/https://dspace.unitru.edu.pe/handle/20.500.12733/13000>.
- Díaz, P. (2020). El impacto del registro constitutivo en la seguridad jurídica en el Perú. UDEP. <https://doi.org/https://repositorio.udep.edu.pe/handle/20.500.12759/21000>.
- Fernández, J. (2020). Evolución del registro constitutivo en el Perú: Un análisis comparativo. Revista Peruana de Derecho. Revista Peruana de Derecho. <https://doi.org/https://revistaperuanadederecho.com/evolucion-del-registro-constitutivo-en-el-peru/>.
- Flores, G. (2021). Modernización del registro de propiedad y su impacto en la economía peruana. Universidad Nacional de Ingeniería. <https://doi.org/https://repositorio.uni.edu.pe/handle/20.500.12734/25000>.

García, M. (2023). La inscripción registral y su impacto en la transferencia de propiedad en el Perú. Universidad de Lima. ulima. <https://doi.org/https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/15000>.

Herrera, M. (. (2022). La transferencia de propiedad y el registro constitutivo en el contexto de la pandemia. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. <https://doi.org/https://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/20.500.12672/20000>.

Lavado, B. R. (2019). "Seguridad jurídica del bien inmueble y la inscripción constitutiva en la oficina registral N° VIII Sede Huancayo2018," . Universidad Peruana los Andes. <https://doi.org/chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/2171/TESIS%20%20MENDOZA%20y%20LAVADO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Locke, J. (2006). Segundo Tratado sobre el Gobierno Civil. Clásicos del Pensamiento. <https://doi.org/http://sociologia1unpsjb.wordpress.com/wp-content/uploads/2008/03/locke-segundo-tratado-sobre-el-gobierno-civil.pdf>

López, P. (2022). La seguridad jurídica en la transferencia de propiedad: Un estudio del registro constitutivo en el Perú. unmsm. <https://doi.org/https://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/20.500.12672/14000>.

Martínez, R. (2021). Impacto de la modernización del registro de propiedad en el Perú. Revista de Derecho Registral. <https://doi.org/https://revistaderechoregistral.com/impacto-de-la-modernizacion-del-registro-de-propiedad-en-el-peru/>.

Martínez, R. (2021). Impacto de la modernización del registro de propiedad en el Perú. Revista de Derecho Registral. Revista de derecho registral. <https://doi.org/https://revistaderechoregistral.com/impacto-de-la-modernizacion-del-registro-de-propiedad-en-el-peru/>.

Mendoza, A. (2022). La inscripción registral y su impacto en la seguridad jurídica en el Perú. . Universidad de San Martín de Porres. <https://doi.org/https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/24000>.

Mendoza, A. (2022). La inscripción registral y su impacto en la seguridad jurídica en el Perú. . . Universidad de San Martín de Porres. <https://doi.org/https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/24000>.

Montenegro, Y. V. (2024). "Razones jurídicas para establecer la obligatoriedad de la inscripción en los registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles". USS. <https://doi.org/chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/12472/Montenegro%20Yeckle%2c%20Victor%20Marcial.pdf?sequence=12&isAllowed=y>

Morales, F. (2022). El registro constitutivo y la transferencia de propiedad en zonas rurales del Perú. Universidad Nacional Agraria. <https://doi.org/https://repositorio.lamolina.edu.pe/handle/20.500.12735/16000>

Navarro, L. (2023). El registro constitutivo y la formalización de la propiedad en comunidades indígenas. UNSAAC. <https://doi.org/repositorio.unsaac.edu.pe/handle/20.500.12729/19000>

Navarro, L. (2023). El registro constitutivo y la formalización de la propiedad en comunidades indígenas. Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco. Recuperado de . UNSAAC. <https://doi.org/https://repositorio.unsaac.edu.pe/handle/20.500.12729/19000>.

Paredes, A. (2021). La inscripción registral y su efecto en la seguridad jurídica en el Perú. Universidad de San Martín de Porres. USMP. <https://doi.org/https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/14000>.

Parthenon. (2022). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Parthenon. <https://doi.org/https://www.parthenon.pe/columnas/derecho-registral/el-sistema-de-transferencia-de-la-propiedad-inmueble-en-el-peru-y-la-seguridad-juridica-a-traves-de-la-inscripcion-registral/>.

Pasco, A. A. (2023). La transferencia de bienes comunes en el nuevo régimen de propiedad horizontal ¿cómo ha cambiado? LP Derecho. <https://doi.org/https://lpderecho.pe/transferencia-bienes-comunes-nuevo-regimen-propiedad-horizontal-como-ha-cambiado/>

Ramírez, E. (2020). La transferencia de propiedad y el registro constitutivo: Un enfoque práctico. Universidad de Piura. UDEP. <https://doi.org/https://repositorio.udep.edu.pe/handle/20.500.12759/12000>.

Reyes. (2021). El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021. Universidad Privada del Norte. https://doi.org/https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28933/Laurita%20Antonella%20Reyes%20Quiroz_Tesis.pdf?sequence=1

Reyes, Q. L. (2021). “El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021” . Universidad Privada del Norte. https://doi.org/chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcgclclefindmkaj/https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28933/Laurita%20Antonella%20Reyes%20Quiroz_Tesis.pdf?sequence=1

Ríos, G. &. (2021). Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: Análisis a los principales efectos de su inscripción registral. IUS 360. IUS 360. <https://doi.org/https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/>.

Rodriguez, F. C. (2022). Sistema Constitutivo y la Transferencia de la Propiedad Inmueble , en la Asoc. Vivienda Laderas de Chancayllo, Chancay 2022. Universidad Norbert Wiener. https://doi.org/chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcgclclefindmkaj/https://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13053/8052/T061_15981626_TSP.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Salazar, E. (2021). La modernización del registro de propiedad y su efecto en la economía peruana. UNI. <https://doi.org/https://repositorio.uni.edu.pe/handle/20.500.12734/22000>.

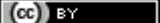
Salazar, E. (2021). La modernización del registro de propiedad y su efecto en la economía peruana. . UNI. <https://doi.org/https://repositorio.uni.edu.pe/handle/20.500.12734/22000>

Toralva, V. A. (2021). Actos nulos, anulables e ineficaces y su relación con el Registro de Predios. Pontificia Universidad Católica del Perú. PUCP. https://doi.org/https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/22072/TORALVA_VALVERDE_ANGIE.pdf.

Torres, J. (2020). Análisis comparativo de los sistemas de registro de propiedad en América Latina. Universidad de Lima. <https://doi.org/https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/17000>.

Vega, C. (2023). Modernización del registro de propiedad y su impacto en la economía peruana. Universidad Nacional de Ingeniería. UNI. <https://doi.org/https://repositorio.uni.edu.pe/handle/20.500.12734/15000>.

Vivar, M. E. (1994). NATURALEZA JURÍDICA DE LA INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO. Bosch. <https://doi.org/https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084568.pdf>

Todo el contenido de **LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades**, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons .