



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**ESCUELA DE POSGRADO
PROGRAMA ACADÉMICO DE DOCTORADO EN DERECHO**

**La Inscripción Registral Facultativa en las Compras Ventas de
bienes inmuebles, según Sentencias de Casación Perú 2009 –
2019.**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:
DOCTORA EN DERECHO**

AUTORA:

Rodríguez Sánchez, María Elena (ORCID: 0000-0001-8338-3665)

ASESOR:

Dr. Aguirre Bazán, Luis Alberto (ORCID: 0000-0002-5642-1213)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales, Contratos

TRUJILLO – PERÚ

2020

Dedicatoria

A la memoria de mi amadísima madre Doña Clementina Rosalía Sánchez Regal a quién le debo todo lo que soy y a quién siempre la llevo en mi corazón y por quién pido a Dios la tenga en su gloria.

A mis amadas hijas Johana del Pilar y Katherine Joyce Jiménez Rodríguez; Así como a mi amado esposo don José Luis Plasencia Bazauri, compañero de mi vida.

Agradecimiento

Mi agradecimiento a Dios todopoderoso; así como al Dr. Luis Alberto Aguirre Bazán, mi asesor, por su incondicional dedicación en el desarrollo de mi doctorado, así como al Dr. Carlos Alberto Yengle Ruiz, en la parte estadística y a la Dra. Carmen Olinda Neyra Alvarado por sus aportes en cada detalle de mi tesis.

Índice de contenidos

	Pág.
Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de abreviaturas	v
Índice de Tablas	vi
Índice De Figuras	vii
Resumen	viii
Abstract	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	18
3.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	18
3.2. VARIABLES Y OPERACIONALIZACIÓN	18
3.3. POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	19
3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:	19
3.5. PROCEDIMIENTOS:	21
3.6. MÉTODO DE ANÁLISIS DE DATOS	21
3.7. ASPECTOS ÉTICOS	22
IV. RESULTADOS	23
V. DISCUSIÓN	47
VI. CONCLUSIONES	59
VII. RECOMENDACIONES	60
VIII. PROPUESTA	61
REFERENCIAS	63
ANEXOS	66

Índice de abreviaturas

Dec. Leg: Decreto Legislativo.

C.C.: Código Civil.

Art.: Artículo.

Cas.: Casación.

RENEC: Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

COFOPRI: Comisión de Formalización de la Propiedad Informal.

SID: Sistema de Intermediación Digital.

CINDER: Centro Internacional de Derecho Registral.

Índice de Tablas

TABLA1: NIVELES DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE: INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA.....	23
TABLA 2: NIVELES DE LAS DIMENSIONES DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA.....	24
TABLA 3: NIVELES DE LA VARIABLE DE LAS COMPRAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES.....	25
TABLA 4: NIVELES DE LAS DIMENSIONES DE LAS COMPRAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES	26
TABLA 5: PRUEBAS DE NORMALIDAD	28
TABLA 6: PRUEBAS DE NORMALIDAD	28
TABLA 7: CORRELACIONES DE RHO DE SPEARMAN.	29
TABLA 8: CORRELACIONES	31
TABLA 9: CORRELACIONES	32
TABLA 10: CORRELACIONES	33
TABLA 11: SENTENCIAS DE CASACIÓN.....	34
TABLA 12: PREGUNTA N° 01	39
TABLA 13: PREGUNTA N° 02	40
TABLA 14: PREGUNTA N° 03	41
TABLA 15: PREGUNTA N° 04	42

Índice de Figuras

	Pág.
FIGURA 1: INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA.....	24
FIGURA 2: NIVELES DE LAS DIMENSIONES DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA.....	25
FIGURA 3: NIVELES DE LA VARIABLE DE LAS COMPRAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES.....	26
FIGURA 4: NIVELES DE LAS DIMENSIONES DE LAS COMPRAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES	27
FIGURA 5: CORRELACIÓN RHO DE SPEARMAN ENTRE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA Y LAS COMPRAS VENTAS DE LOS BIENES INMUEBLES.....	28
FIGURA 6: PREGUNTA N° 01	28
FIGURA 7: PREGUNTA N° 02	40
FIGURA 8: PREGUNTA N° 03	41
FIGURA 9: PREGUNTA N° 04	42
FIGURA 10: PREGUNTA N° 05	43
FIGURA 11: PREGUNTA N° 06	44
FIGURA 12: PREGUNTA N°07	45
FIGURA 13: PREGUNTA N°08	46

Resumen

Debido a que el tráfico inmobiliario, ha suscitado conflictos y que se han materializado en procesos judiciales, en los que en muchos casos se ha recurrido a la casación para deslindar los derechos controvertidos, es por ello que fue de interés la manera en que incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles, según sentencias de casación Perú 2009-2019.

El tipo de investigación es la aplicada, y el diseño de investigación empleado es el correlacional descriptivo así mediante los resultados se ha podido determinar que la inscripción registral facultativa incide de diversas maneras en las compras ventas de inmuebles así el 50% de los encuestados, considera que las compras ventas que se realizaron bajo el criterio de la consensualidad con documentos privados previsto en el art. 949 del C.C., generan procesos judiciales; por otro lado el 97% de los encuestados están de acuerdo en que a pesar que la inscripción es facultativa en las compras ventas de inmuebles, los sujetos titulares que actúan de buena fe solicitan la inscripción registral por seguridad jurídica, cumpliendo con el otorgamiento de la escritura pública a fin de acceder a créditos por la certeza, y porque les da tranquilidad psicológica, demostrando que en la realidad a pesar que la inscripción es facultativa en la práctica es como si fuera constitutiva, asimismo se obtuvo resultados cualitativos con sentencias de casación y con la entrevista a cinco expertos en derecho registral y notarial en donde el 60% estuvieron de acuerdo con la inscripción obligatoria tratándose de compras ventas de inmuebles, lo que sería una solución idónea siendo necesario un cambio a favor de un sistema dual de inscripción constitutiva no convalidante con lo que se evitaría conflictos judiciales.

Palabras clave: inscripción registral, compras ventas, bienes inmuebles.

Abstract

Due to the fact that real estate traffic has given rise to conflicts and that they have materialized in judicial processes, which in many cases the house has been used to define the controversial rights, that is why the way in which it affects is of interest the facultative registration in trading of real estate sales, according to cassation rulings 2009-2019.

The type of research is the application, and the research design used is the descriptive correlation. Thus, through the results, it has been determined that the optional registration of the facultative registry affects property trading in various ways, so 50% of respondents consider that trading that was requested under the criterion of consensuality with private documents provided in art. 949 of the C.C., generate judicial processes; On the other hand, 97% of respondents agree that despite the fact that registration is optional in real estate trading, the subjects who act in good faith request the registered registration for legal certainty, complying with the deliveries of the public deed. in order to access credits, for the certainty, and because it gives them psychological tranquility, showing that in reality, although enrollment is optional in practice, it is as if it were constitutive, specifically qualitative results are obtained with cassation sentences and with the interview with five experts in registry and notarial law where 60% had in accordance with the compulsory registration in the case of property trading, which would be an ideal solution, being necessary a change in favor of a dual system of non-validating constitutive registration thereby avoiding legal conflicts.

Keywords: registration, trading, real estate.

I. INTRODUCCIÓN

En el Perú cuando se trata de compras ventas de inmuebles, no es obligatorio ir a registros públicos; bastaría un documento privado y eso es todo, y es la ley la que no exige más; sin embargo, en la realidad cuando se trata de transferencia de inmuebles preferimos la escritura pública e inscribirla en el registro predial, porque otorga seguridad jurídica, habiendo un porcentaje menor que no lo hace dando lugar a procesos tales como mejor derecho de propiedad, tercerías, nulidad de compras ventas, otorgamiento de escritura pública judicial, prescripciones esto en lo civil y en lo penal, estafas, usurpaciones, lo que demuestra que la seguridad jurídica, con respecto de la adquisición de inmuebles por compra venta no brinda los efectos jurídicos deseados, por lo que surge la necesidad de analizar cómo el sistema registral declarativo como tal ha incidido en las compras ventas de inmuebles en el Perú.

Actualmente, el Sistema Registral declarativo en el Perú es lo contrario al Sistema Registral Constitutivo que se da en las hipotecas o en las transferencias de muebles (vehículos), en donde la inscripción registral es un elemento de validez en el acto jurídico. Cabe precisar que el art. 949 del C.C., señala que basta el consentimiento de las partes en la enajenación de un inmueble para que el acreedor se haga propietario, en este sentido, en las transferencias de inmuebles basta el consenso de las partes para que se dé la transferencia de inmuebles siendo la inscripción facultativa y no constitutiva; sin embargo no podrá acceder a la inscripción, con un simple documento privado, ya sea simple o con fecha cierta (con la intervención notarial) ya que el mismo no es un documento público tal como lo señala el art.235 del código procesal civil, y que responde a la tendencia internacional del XII Congreso de 1998 del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) que se llevó a cabo en Marruecos, del cual es miembro el Perú, a través del Instituto Peruano de Derecho Registral, el cual recomendaba que la ley exija que los derechos reales inmobiliarios que deseen registrarse consten en documento público. Así mismo, en el año 1974, se llevó a cabo el II Congreso Internacional de Derecho Registral, que recomendaba que la inscripción en el registro Jurídico de bienes, sea obligatoria.

Así existe una incoherencia normativa que se aprecia cuando la norma permite simples documentos privados en las compras ventas; y el art. 7 de la ley 27755 la

misma que exige instrumento público (Escritura Pública) para el ingreso al registro; asimismo nuestro código civil privilegia la diligencia de la inscripción registral tal como lo señala el art.1135 del código civil.

El realizar un documento privado sólo va a ser conocido por los contratantes, por lo tanto, el que transfirió el inmueble seguirá siendo ante terceros el propietario y no el adquirente, lo cual genera inseguridad jurídica.

Que, por otro lado, en el quehacer notarial, se puede verificar que la mayoría de las contratantes optan por la escritura pública y la inscripción en SUNARP, y ahí viene el cuestionamiento; de quiénes son los que no llevan su compra venta a registros y deciden celebrar contratos privados, aun cuando se trata de inmuebles inscritos. Algunos de los argumentos son los costos altos de la notaría y registros, esto viene a ser un pretexto para realizar delitos, para evitar los pagos de impuestos predial, alcabala, impuesto a la renta o no bancarizar la transferencia, o simplemente porque es una venta simulada o cuando sólo se paga una parte del precio y después cuando se cancele el saldo del precio se hace la escritura pública, teniendo como resultado una transferencia arriesgada, debido a que no ha pasado por los filtros de una notaría y de la calificación registral. Otra de las modalidades de operar de los contratantes son los contratos privados con certificación de firmas ante notario, comprometiendo al notario a ser partícipe de dichos actos y otorgando una falsa seguridad jurídica a su contrato privado, en donde para no ser parte, el notario puede abstenerse si la más leve duda opaca la transparencia de su actuación de acuerdo al Decálogo de Notarios aprobado por el VIII congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino celebrado en México en octubre de 1965. Es por ello, que mediante la presente investigación se analiza por qué se continúa con este sistema, bajo qué circunstancias nace esta norma. Asimismo, el código civil está vigente desde 1984 y parece responder también a supuestos económicos de agilidad en las transferencias y a la buena fe que reinaba antiguamente en la sociedad; por lo tanto, se ha propuesto como **problema general** la siguiente interrogante: ¿De qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles según sentencias de casación Perú 2009 - 2019? y como **problemas específicos**: a) Determinar de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles con documento privado según sentencias de casación Perú 2009 - 2019, b) Determinar

de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles con escritura pública según sentencias de casación Perú 2009 - 2019. c) Determinar de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles inscritos según sentencias de casación Perú 2009 - 2019.

Justificándose este trabajo, por la necesidad de profundizar en temas de transferencia de propiedad; en este caso las compras ventas de inmuebles, dado que la regulación del sistema registral declarativo no satisface los efectos jurídicos deseados por los cuales se reguló; y bajo dicho sistema el Notario se ve comprometido en certificar firmas sin observar el contenido en donde no se tiene la certeza de que dicho acto jurídico responda a la verdad, poniendo un simple sello no redactado en ésta Notaria, dando una falsa apariencia de seguridad jurídica por cuanto el documento sigue siendo privado; como creer en transferencias de inmuebles con precios elevados que se hagan en simples documentos privados. Por otro lado los celebrantes de contratos simples al ver la certificación de firmas del notario pueden creer que se trata de un documento que tiene seguridad jurídica y que no va a tener problemas, eso puede darse cuando hay buena fe, pero hay desconocimiento existiendo obligación por parte del notario de asesorar a las partes los riesgos que conlleva el documento privado así tenga fecha cierta, razones por las cuales se justifica la presente investigación, así se ha podido determinar la **hipótesis**, existe incidencia significativa de la inscripción registral facultativa en las compras ventas bienes de inmuebles, según sentencias de casación Perú 2009 – 2019, por consiguiente, es necesario el análisis de dicho sistema para poder establecer en el futuro su posible modificación.

Esta investigación contribuirá a concientizar a la población para que cuando quiera realizar su compra venta de inmueble se haga por escritura pública y se inscriba en los registros públicos, evitando así que se desencadenen procesos judiciales largos, engorrosos y que afectan a la economía de los adquirentes.

Asimismo, se ha podido analizar Casaciones tales como: Cas.1034-2009 Arequipa; Cas. 353-2015 Lima Norte; Cas. 1375-2015 Puno; Cas. 3312-2013 Junín; Cas. 939-2014 Lima; Cas. 1487-2014 Huaura; Cas. 1653-2017 Cusco; Cas. 1459-2015 Lima Sur; Cas. 1653-2017 Cusco; Cas. 1962-2017 Cusco y Cas. 3760-2017 Lima Este.

II. MARCO TEÓRICO

En el ámbito internacional, (Gutierrez, 2010) en su tesis denominada “el derecho registral y los principales registros en Guatemala” elaborada en la Universidad de San Carlos de Guatemala realizando una investigación analítica, usando como instrumentos a la bibliografía documental y observación directa, donde sus objetivos fueron analizar el derecho registral y su función en el ordenamiento jurídico de Guatemala en el proceso de inscripción del bien, concluyendo que los registros de Guatemala se han automatizado debido a la alta demanda aunado a la tecnología que ha hecho eficaz el proceso de inscripción”. Por otro lado, (Quezada, 2011), en su tesis titulada “*Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos*”, de la Universidad Nacional de Loja- Ecuador, mediante un enfoque metodológico descriptivo no experimental y como población a abogados independientes, notarios, registradores, jueces en lo Civil de la provincia del Azuay y del Cantón Sígsig – Ecuador, a quien se les realizó encuestas y entrevistas, determinó que el derecho de propiedad que recae sobre los bienes inmuebles es de suma importancia en los aspectos social, económico y civil, a pesar de ello, el sistema registral ecuatoriano, se organiza mediante el uso del folio personal, es así que se inscribe al titular de un bien pero no al inmueble, por lo tanto, al momento de querer establecer al propietario de un determinado bien inmueble no se ha podido, lo que ha traído como consecuencias innumerables problemas de carácter jurídico como el caso de estafas, dobles ventas, entre otros, es por ello que se propone la modificación de dicho sistema registral al folio real a fin de erradicar esos conflictos. Asimismo, (Escárez, 2012), en su tesis titulada “*Deficiencias e implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el sistema registral chileno*”, de la Universidad Austral de Chile, mediante un enfoque metodológico descriptivo no experimental, señala que el registro chileno no brinda la seguridad jurídica con respecto a la transferencia de los bienes inmuebles, debido a que la inscripción solo plasma la posesión de un inmueble mas no el dominio, lo que en muchos casos lo que se encuentra registrado (como propietario) no se compara con la realidad, ello aunado a la técnica usada para la organización del sistema, esto es el folio personal, que hace engorroso determinar quién es el titular de una inmueble.

Asimismo, (Vallejo, 2009), en su tesis denominada: “*Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el registro de la propiedad del Cantón Ibarra*” de la universidad católica de Santiago de Guayaquil – Ecuador, desarrolló una investigación mediante un enfoque cualitativo y haciendo uso de los métodos histórico lógico, sistematización jurídico - doctrinal y análisis – síntesis y mediante las técnicas de recolección de datos como análisis documental, legislación comparada y la entrevista a expertos en derecho registral, determinó que es conveniente la adopción del folio real y la matrícula, en cuanto a la inscripción de bienes inmuebles, dado que a fin de brindar la seguridad jurídica, debe individualizarse los bienes inmuebles, evitando una serie de conflictos por la falta de la aplicación de este sistema.

Por otro lado, a nivel nacional también se ha observado la necesidad de investigar este tema, es así que (Aliaga, 2012), en su tesis denominada “*La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*” Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima- Perú, mediante una investigación descriptiva no experimental, con población teórica, a modo de crítica, determinó lo siguiente: que para la ejecución de una transferencia de inmueble, los trámites y requisitos son difíciles así como sus altos costos ya que involucra actores como abogado, notario, y registrador, razón por la que muchos ciudadanos deciden quedarse en la etapa de la contratación privada, quedándose desprotegidos en sus derechos; teniendo por ello la SUNARP una finalidad distinta a la que se debe tal es la protección de las transferencias de inmuebles y la mejora en la economía del País.

En la tesis desarrolla por (Caycho, 2017), en la Universidad de Huánuco, denominada: “*Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014*”, que mediante una investigación cuantitativa, no experimental, transaccional exploratorio y descriptivo, y mediante las técnicas de recolección de datos como análisis documental y encuestas, concluyó la importancia de inscribir la propiedad inmueble, debido que a que en muchas ocasiones esto ha conllevado a procesos judiciales de nulidad de acto jurídico, tercería, entre otros, asimismo, el derecho adquirido no se puede oponer frente a terceros ni tomado en cuenta por el sector crediticio, siendo necesaria la modificación al sistema constitutivo apoyado en un sistema catastral idóneo.

Del mismo modo, (Chambi, 2017), en su tesis elaborada en la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez de Juliaca, denominada: “*Necesidad de proponer el carácter obligacional y traslativo en la transferencia de bienes inmuebles en los contratos de compra - venta inmobiliaria en el Perú*”, mediante una investigación jurídico propositiva y cualitativa no experimental, teniendo población teórica y haciendo uso del análisis documental y fichas bibliográficas, llegó al desenlace que nuestro sistema registral vigente, en cuanto a la transferencia de propiedad por compra venta, no está acorde a la realidad peruana actual para poder otorgar seguridad jurídica, es por ello, que evidencia la problemática entorno al artículo 949 del C.C., debido a la falta de publicidad de la compra venta y sugiere la aplicación del sistema registral constitutivo no convalidante, donde el contrato y registro están unidos.

Asimismo, (Ojeda, 2017) elaboró la tesis denominada “*La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX sede Lima. Año 2016*”, mediante una investigación transversal y correlacional y usando como instrumento de recolección de datos a la encuesta, con un diseño no experimental con una población de 50 registradores de SUNARP- Lima, arribó a la siguiente conclusión que la intención de la población de inscribir la propiedad inmueble es la seguridad jurídica que esta otorga por ser una institución del Estado, por lo tanto, se destaca la labor e importancia de la inscripción de la propiedad inmueble como medio de salvaguarda de un derecho fundamental a través de la publicidad registral. Por otro lado (Tiravanti, 2018), en su tesis elaborado en la Universidad señor de Sipán, denominada: “*Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú*”, mediante un enfoque metodológico descriptivo y propositivo no experimental, mediante la técnica de la entrevista e instrumento e cuestionario a 5 notarios de Chiclayo, llegó a la conclusión que en el registro constitutivo da lugar al nacimiento del acto jurídico” y que este se perfecciona cuando se inscribe en los registros públicos, asimismo, señala que es sistema jurídico actual es inadecuado, debido a que propicia las transferencias de forma ilegal y clandestina, lo cual no solo repercute en el mercado inmobiliario sino que también en el sistema financiero. (Justo, 2017), en su tesis doctoral “*Los efectos de la publicidad en el documento notarial. La decisión Jurídica a partir de la convivencia de las instituciones*

jerarquizadas y de la conformación de una teoría de valores trascendentes”, señala que el documento notarial por su singular misión y función, otorga el apoyo necesario a la publicidad que perfecciona las transferencias a través de la adecuada y obligatoria registración para alcanzar la máxima seguridad.

Es necesario aclarar que cuando hablamos de incidencia (influencia o repercusión) en el Sistema Registral Facultativo, nos estamos refiriendo a la influencia que existiría como variable con respecto a la variable dependiente de compras ventas de bienes inmuebles. (Rae, s.f.).

El sistema Registral Facultativo Declarativo, según señala (Sanchez, 2016) “es el reconocimiento de la preexistencia de derechos de los que se vale para otorgarle publicidad y consecuentemente brindar seguridad jurídica”, es decir, estamos en un Sistema Registral declarativo cuando fuera del Registro se constituye el acto o derecho real y al inscribirse se obtiene publicidad registral, protección de su derecho y seguridad Jurídica, lo cual se puede o no inscribir.

Para (Silva, 2000), la función registral tiene la finalidad de ofrecer seguridad jurídica a los negocios jurídicos, lo que se logra con el justo cumplimiento de los principios registrales, lo que se fortalece gracias a las tecnologías modernas.

Asimismo, es necesario establecer según, el autor (Gonzales G. , Introduccion al Derecho Registral y Notarial, 2008) que el conjunto de normas y principios que amparan determinadas situaciones jurídicas subjetivas a través de la publicidad registral y que genera efectos jurídicos sustantivos en el derecho privado, se le denomina sistema registral. Asimismo, tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica y justicia en el tráfico legal de los derechos económicos.

Vallet, citado por (Gonzales G. , Contratacion Inmobiliaria y Proteccion Registral, 2017), señala que el sistema registral es una herramienta de publicidad usada como prueba y garantía, protectora de los titulares de algún derecho adquirido durante toda su vida, para efectos de su conservación y resguardo de la seguridad jurídica. El registro de la propiedad inmueble en el Perú nace mediante la dación de la Ley del 02 de enero año 1888, en la cual se regulaba la inscripción de las transferencias de dominio y se tomaba de España los oficios de hipotecas, los cuales tenían con finalidad erradicar las hipotecas clandestinas que operaban en ese entonces, todo ello gracias a la publicidad registral. Sin embargo, la implementación de esta ley en

el Perú no dio los resultados esperados. (Gonzales & Quintala, Inmatriculación de Predios, 2013)

La creación del registro trajo consigo la implementación de diferentes registros como el mercantil, testamentos, sucesiones, entre otros. En su origen, las inscripciones se hacían en forma manuscrita, en tomos, que contenían de 500 a 600 fojas, cada seis a siete páginas constituían una partida registral, posteriormente los tomos fueron cambiados por el uso de fichas, que se constituyeron como un instrumento asignado a cada título de propiedad, persona jurídica o natural, donde se inscribían todos los actos de estos.

Actualmente, a través de la resolución de 124-97- SUNARP del 15 de agosto de 1997, se hace uso de la partida electrónica. Las partidas generan una codificación al momento que ingresa. La implementación de este nuevo sistema registral basado en la generación de asientos electrónicos, los cuales se almacenan en el sistema y aseguran su inalterabilidad e integridad.

En la doctrina referida al sistema registral se puede encontrar una variedad de clasificaciones de los sistemas registrales, ya sea por sus efectos puede ser declarativo, constitutivo u obligatorio; por su método puede ser transcriptorio o inscriptorio y por su técnica puede ser en folio real o personal.

El registro que se abordará en la presente investigación es el registro de propiedad inmueble en Perú, el cual apuesta por el sistema declarativo, sin embargo, tiene como excepciones a la inscripción obligatoria de la hipoteca, constitución de patrimonio familiar y otros. Este sistema se basa en el método inscriptorio, mediante el folio real.

Según (Soria, 2012), en el Perú, la no obligatoriedad de la inscripción hace que el adquirente acceda al registro por razones muy concretas como la necesidad de solicitar un crédito, acreditar su derecho frente a terceros o convertirse en tercero registral con un derecho inatacable.

Asimismo, si aunamos la situación anterior con la carencia de un catastro idóneo y la informalidad de la titularidad en el Perú sumado al sistema consensual, basado en el artículo 949 del C.C., se puede obtener las razones o causas imperantes en el país del por qué un importante porcentaje de inmuebles no se encuentran inscritos, lo cual constituye un tráfico inmobiliario precario, lleno de clandestinidad y sin garantía de la publicidad registral.

Ahora bien, a pesar de las falencias que ha traído consigo el sistema consensual, se puede observar que la tendencia actual es la aplicación del sistema constitutivo. Este hecho es la exigencia de hoy en día por la tradición como elemento fundamental para transmitir el derecho real de la propiedad, para establecer el régimen legal de las obligaciones de dar, dando importancia a la inscripción.

Según (Soria, 2012), el registro de predios es un registro que contiene seguridad jurídica, el cual está se integra al registro de propiedad inmueble, donde se inscriben actos y derechos regulados en el artículo 2019 del C.C.

La técnica usada en la inscripción del registro de predios es el folio real, es decir que por cada unidad inmobiliaria o predio se creará una nueva partida, donde se desplegarán todas las inscripciones de ese predio; asimismo, por cada derecho o acto que se inscriba se establecerá un asiento registral independiente, todos ellos se consignarán de forma continua a través de una numeración que se seguirá de forma correlativa conforme van ingresando al registro. En este registro se puede clasificar en dos los actos inscribibles: la inmatriculación o primera inscripción de dominio, donde puede realizarse mediante el título supletorio, formulario registral o en merito a un laudo registral; y la inscripción de actos secundarios, los cuales están establecidos en el reglamento de inscripciones de predio o en el código civil.

Asimismo, Escobar, citado por (Vidal, 2011), señala que es necesario precisar los distintos sistemas contemporáneos el de unidad de contrato y el de la separación del contrato; en el primero hay un solo negocio jurídico y en el segundo hay dos negocios uno obligacional y otro dispositivo” Es así que en el primero se desarrolla el sistema de transferencia de la causa única, donde que señala que del contrato surge el efecto traslativo de la propiedad y no requiere modo, es decir, solo el acuerdo de voluntades siendo los subsistemas: el sistema consensual; en merito a lo cual solo la voluntad de las partes hace propietario al comprador, según (Vega, 2001). Asimismo, se puede señalar que este modelo ha sido tomado en países como Italia, Francia, Portugal, México y Venezuela.

Por otro lado, se tiene al sistema de doble causa, da a conocer que no basta el contrato para obtener la transferencia de propiedad, sino que se necesita el carácter o modo de ser reconocido por terceros. Siendo que en esta teoría se generan dos actos: el que crea la relación de obligación, llamado acto de obligación o título (ej. El contrato de compra venta) y el acto que genera el efecto real, llamado acto de

disposición (ej. La tradición, la inscripción), (Fernandez, 1994), Asimismo, dentro de este sistema se han desarrollado otros subsistemas:

El sistema Real o de Tradición o Sistema de la unión de título y el modo reconocido en nuestro sistema jurídico para la transferencia de bienes muebles; los países que se acogen a este sistema son el sistema español (arts. 609 y 1095 de su C.C.) el sistema argentino (arts. 577, 2524, 2601 y 2609 de su C.C.) el sistema cubano (arts. 178 de su C.C.) en el Ecuador (arts.740 y 754 de su C.C.) y en el Perú (art. 947 de nuestro C.C. válido para muebles) y el Sistema Registral Constitutivo no Convalidante., en este sistema el registro no es convalidante ya que si surge un defecto en la validez del acto o contrato (causal) el acto del registro también resultaría ineficaz estructural o invalido.

Este sistema es solo para inmuebles lo tiene el Brasil (art. 676 de su C.C.).

Y el Sistema de Separación de contrato, según (Escobar, 2002) “se trata de dos contratos separados tuvo nacimiento en Alemania del siglo XXI **la teoría del título y el modo**, en este sistema, trata de dos contratos o actos jurídicos, uno que produce los efectos obligatorios y otro que genera la transferencia de la propiedad; los primeros crean los vínculos de obligación y los segundos acompañados de la inscripción registral cuando se trata de inmuebles o de entrega cuando se trata de muebles, según Larez, citado por (Escobar, 2002), así a pesar que el acto jurídico generador de efectos personales fuese invalido el acto del registro resultaría plenamente eficaz estructuralmente. Este sistema es conocido como el sistema de transferencia de propiedad registral convalidante, dentro del sistema de separación del contrato se encuentra el constitutivo y el sistema real Abstracto en este último tenemos al sistema alemán, el sistema suizo y el sistema Torrens australiano.

A pesar de la legislación peruana regula el sistema registral facultativo, en cuanto a la inscripción de las compras ventas de inmuebles, la discusión se presenta cuando se pone en manifiesto lo señalado en el artículo 1135 del C.C., donde se pone en situación de ventaja y/o preferencia a quien inscribe su derecho y puede oponer ese derecho frente a los terceros quienes puedan hacer reclamo o despojarlo de tal derecho, sin embargo, para la aplicación de este artículo también se han suscitado una serie de conflictos y dudas que los operadores del derecho no han dejado claro, teniendo así dos posturas adoptadas: **tesis obligacional o tesis real**. Según (Pasco, 2019), quienes optan por la **tesis obligacional** señalan

que el conflicto podrá resolverse determinando a quién debe hacerse la entrega del bien; por otro lado, **la tesis real** apunta que deberá determinarse a quién de los que reclaman el derecho debe preferirse siguientes los lineamientos establecidos en el 1135 (el adquirente de buena fe quien inscribió primero, título de fecha cierta y título de fecha más antigua). Por consiguiente, vista la realidad legislativa se puede encontrar discrepancias que aumentan los conflictos con relación a las compras ventas de inmuebles y su inscripción, donde pudo determinarse la preferencia a quien inscriba su derecho.

Según la Doctrina, el sistema registral facultativo peruano, adopta la teoría del **título y modo**, así, hay varias posiciones en la doctrina tal como señala Bigio Chrem citado por (Vidal, 2011) señala que el contrato de compraventa de inmuebles es al mismo tiempo **título y modo**, por cuanto el solo consentimiento hace producir el efecto traslativo (refundiendo, por tanto, el título y modo en un instante cronológico), lo mismo que señalan Osterling Parodi, Felipe Castillo Freyre citado por (Vidal, 2011), quienes señalan que según el código Francés “el adquirente se pone en aptitud de servirse de la cosa, la obligación nace y muere sin solución de continuidad”, según tal como se encuentra el art. 949 del C.C. Encontrando que (Ancajima, Woolcott) señala al respecto “hay dos errores teóricos presentes en su estructura y que están relacionados directamente; siendo el primero, la creación de una obligación de enajenar carente de antecedente legislativo, que no constituye propiamente una obligación pues en ella no hay prestación alguna, o peor aún no hay ejecución de prestación, habiéndose creado una ficción jurídica aludiendo que una obligación nace y muere en un mismo instante, lo que va en contra de la teoría de la relación obligatoria; y el segundo error la falta de modo o conducta para hacer efectivo la transferencia, revelando ambos aspectos lo teóricamente limitada que es la inclusión del consenso traslativo en la normativa”, de lo que estamos de acuerdo. El autor del art. 949 del C.C., solo señala el título (el contrato) y no el modo (tradición o inscripción).

Las compras ventas de inmuebles en el Perú están definidas en el art. 949 del C.C., cuando señala que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario.

Por otro lado, el art. 236 del C.C., encierra una definición negativa para definir al documento privado como el que no cuenta con las características de documento

público siendo así (Tantaleán, 2016), precisa “que se concibe como documento privado aquel que es confeccionado por los particulares sin la intervención de alguna autoridad del estado o alguna autoridad quien pueda otorgarle publicidad.” Y denominamos documento privado con fecha cierta; según lo señalado en el artículo 245, inciso 3 del C.C., a aquel que se presenta ante el notario público para que certifique la fecha o legalice la firma.

Como también precisa Bullard, citado por (Vidal, 2011) quien señala “el comentado artículo 949 del C.C., por la cual la compra venta del inmueble se da en el instante que se efectúa el contrato. Sin embargo, este acto no va de acuerdo con la función de la propiedad. Así bajo este artículo la propiedad no se condice con el contrato el cual continuaría sin saberse por los demás”

Esto significa que dicho contrato no tendría el signo de cognoscibilidad, es decir en sentido jurídico la publicidad, lo que vendría a ser la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para que exista la posibilidad de conocer tal como señala (Lacruz & Sancho, 2011) no tanto de que las situaciones jurídicas lleguen a conocimiento de todos como de que todos tengan un medio oficial de conocerlas.

Según el art. 51 de la Ley del Notariado Dec. Leg. 1049 señala que la escritura pública es todo documento incorporado al protocolo notarial, autorizado por notario, que contiene uno o más actos jurídicos. “Asimismo, se habla de la función de la escritura pública si es representativa o constitutiva del acto jurídico; así la escritura pública permite la coexistencia de dos planos teóricamente separables: el plano del negocio, que pertenece al derecho sustantivo; y el plano del instrumento, que pertenece al derecho notarial, pero ambos se encuentran entrelazados” Vallet, citado por (Gonzales G. , Contratacion Inmobiliaria y Proteccion Registral, 2017).

“Hay dos explicaciones teóricas por una parte se dice que la escritura se construye bajo la idea de representación de un acto; y por el otro se sostiene que el documento es la “constitución” de ese mismo acto” (Gonzales G. , 2016)

En el *actum*, el notario recibe las declaraciones de voluntad, pero previamente ha asesorado imparcialmente a las partes de los efectos jurídicos del negocio. Y en lo que respecta al *dictum* el notario juega un rol protagónico por cuanto es el quien asume la autoría del documento.

Al decir de Rodríguez citado por señala que: (Gonzales G. , 2016), “durante mucho tiempo adoptó la **teoría del actum/dictum** nada menos que de Carnelutti en donde

la tesis representativa presupone que la declaración de voluntad verbal es la única “verdad” reconocida por el sistema jurídico mientras el documento escrito es un simple objeto material, que constituye la representación del anterior, pero no constituye el acto en sí, que es meramente verbal., lo cual es rebatible por cuanto las formas del acto jurídico se materializa en el lenguaje verbal y el escrito. Por lo tanto, señala no es aceptable que el instrumento sea la mera “representación” del acto, verbal, en cuanto el escrito también es una forma válida para manifestar la voluntad, por sí misma.”

Por ello (Nuñez, 1943) quien señala que “al comparecer los sujetos ante el notario prestan en el fondo su consentimiento de fondo con la suscripción del instrumento, en consecuencia, hacen uso del instrumento público como manifestación del pensamiento con significado jurídico sustancial. En ese sentido la escritura implica el otorgamiento de un acto jurídico en forma pública escrita, por lo que si hubo voluntad previa en documento privado (por ejemplo la minuta, entonces la escritura constituye una renovación del consentimiento (*renovatio contractus*), en palabras de (Nuñez, 1943), es decir, se trata de un nuevo contrato, que no solo refrenda el anterior, con las mismas o diferentes cláusulas sino que lo hace en forma pública, con mayores garantías y eficacia.” asimismo también lo expresa el artículo 59,inc b Ley del Notariado señala que los otorgantes ratifican el acto, lo cual implica prestar nuevamente su consentimiento, con lo cual se origina un nuevo contrato pero en forma pública. En consecuencia, se considera que la comparecencia ante el notario, obliga a prestar un nuevo consentimiento renovando el anterior, pero en forma pública con mayor eficacia.

Por lo que, se concuerda con Gonzales cuando señala que se debe “**rechazar la tesis** que aboga por la función representativa por la constitutiva ya que también el lenguaje escrito es la manera de manifestar el pensamiento con relevancia jurídica con lo que se constituye o nace el acto jurídico; en otras palabras, cuando el individuo firma e imprime su huella en escrito se manifiesta la voluntad propia en concordancia con los artículos 140 y 141 del C.C.”

La escritura pública consta de tres partes: así la introducción está prescrita en el art. 54 del Dec. Leg. 1049 ley del notariado donde es necesario resaltar que ha sido modificada por el Dec. Leg. 1232 en un párrafo final del mencionado artículo en el cual establece que el notario deberá dejar constancia en el mismo instrumento de

las distintas verificaciones o constataciones a las que está obligado, o en caso contrario, la justificación por no haber seguido el procedimiento impuesto, tales como; el notario verificó la identidad de los comparecientes mediante la presentación de su documento nacional de identidad y la comprobación de huellas dactilares por control biométrico del RENIEC; El notario verificó la identidad de los comparecientes mediante la presentación de su documento nacional de identificación con la base de datos del RENIEC, por imposibilidad material de acceder al control biométrico; el notario verifico la identidad de los comparecientes mediante la presentación de su carnet de extranjería y la comprobación con la base de datos de la superintendencia de migraciones; el notario verificó la identidad de los otorgantes mediante la presentación de su carné de extranjería y con la presentación de otros documentos; el notario da fe de conocimiento del otorgante del acto jurídico pues declara conocerlo bajo su responsabilidad; el notario da fe de conocimiento del otorgante del acto jurídico, pues en anteriores escrituras públicas se le hizo control biométrico; también cabe que el resultado de la verificación no sea insertado en la escritura, sino que se archive en los antecedentes de la minuta. Asimismo, el cuerpo de la escritura contiene fundamentalmente la declaración de voluntad de las partes expresada en minuta previa, o sin ella cuando la ley lo permita, lo que fija el conjunto de derechos y obligaciones asumidas por las partes. Además, se insertará, el comprobante que acredita la representación si fuera el caso o se insertará cualquier otro documento que sea exigible o conveniente para conformar o completar la citada declaración de voluntad. Art. 57 de la ley del Notariado.

Y por último la conclusión dentro de la escritura pública, está expresada en el art. 59 de la ley del notariado modificado por el Dec. Leg. 1232 el cual señala que el notario debe precisar la fe de haberse leído la escritura por el notario o por los otorgantes; si fuera necesario la modificación y necesariamente la ratificación de los otorgantes de los comparecientes; la fe de entrega de bienes, la transcripción literal de normas legales cuando en el cuerpo de la escritura se citen; la transcripción de cualquier documento o declaración, la intervención de personas que sustituyen a otras o mandato, suplencia o exigencia de la ley, las correcciones que a juicio del notario deban hacerse para obtener la inscripción, la corrección de algún error u omisión; la constancia del número de serie de la foja donde se inicia

y de la foja donde concluye el instrumento; la impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento; la constancia de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, respecto a todas las partes intervinientes en la escritura, específicamente con relación de donde provienen los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha venta, así como los medios de pago utilizados.

Todas estas exigencias de la ley del Notariado hacen de la Escritura un documento solemne que cumple una serie de requisitos por ser parte del protocolo notarial que constituye prueba privilegiada pre constituida otorgando seguridad jurídica manifestando la fe que otorga el notario, tal como también lo señala (Tambini, 2014), que la relevancia del instrumento público otorgado por el notario es debida a los efectos que este genera y en la seguridad que también otorga.

El notario es el profesional del derecho que en forma privada ejerce una función pública en representación del estado y está llamado a velar por el cumplimiento de la legalidad vigente; por ello ante el otorgamiento de una escritura pública de compra venta de Inmueble el notario adapta la manifestación de los otorgantes al ordenamiento jurídico y a los que no quieren adecuarse a la misma los deja de lado; calificando los documentos para adecuar la voluntad de las partes, en buena cuenta efectúa un control de la legalidad de los actos jurídicos, que se dan en la escritura pública, otorgando la garantía de la fe pública notarial.

Cuando una persona interesada recurre a una notaría a realizar su compra venta del Inmueble, normalmente le está costando los ahorros de su vida, es lógico que tiene que tomar todas las previsiones posibles, y obviamente inscribirla en el registro predial; y es que un notario es un especialista que va a dar fe de todo lo que se exige al hacer una escritura pública conforme a la ley, tal como hemos descrito anteriormente siendo lo esencial dar fe, que es no es otra cosa que atestiguar que las partes contratantes son aquellas que intervienen en el contrato y los diversos actos acreditar la puestas de sus firmas y huella la declaración que prestan ante él; ésta es la función principal como diría (Tambini, 2014) *“es pues, la convicción, la confianza, la autenticidad y autoridad legítima atribuida al notario respecto de los actos, hechos y dichos ocurridos en su presencia, los mismos que*

se tienen por auténticos, ciertos, con toda la fuerza probadora mientras no se indique lo contrario.”

En el sistema peruano las compras ventas de inmuebles lo prescribe el art. 949 del C.C., el mismo que resulta ser el sistema puramente convencional, es decir la transferencia se realiza con el sólo consentimiento de las partes, llamado también el sistema francés espiritualista, o Sistema Declarativo. El Código Civil de 1936 regulaba: “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”, lo cual también estaba regulado en el Código Civil de 1852 en los artículos 574 y 1306, dichos artículos dejan de lado el sistema de derecho romano del título (el consentimiento) y el modo (la tradición), adoptando el sistema espiritualista francés para la transferencia de propiedad de bienes inmuebles determinados.

Lo que hace que el sistema registral facultativo es una de las principales limitaciones para el acceso, desarrollo y actualización, siendo el sistema registral constitutivo el que nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble ventas, concurso de acreedores tráfico ilícito inmobiliario procesos judiciales sobre tercerías y otros.

Por ello, se está de acuerdo con (Bullard, 2006) que señala “que el adquirente en el sistema constitutivo tiene la facultad de excluir a los demás donde sé con claridad que él que me está vendiendo es el propietario, que no le haya vendido a un tercero, y que no existe otro documento de fecha cierta que sea anterior y tenga más valor que pueda privarme de ese bien”.

Así podemos señalar que con el sistema constitutivo es con la inscripción que se produce la transmisión, constitución modificación de los derechos reales así se tiene a (Bullard, 2006), quien resalta lo importante que sería la inscripción constitutiva de los derechos de propiedad inmueble basado en un criterio individualista, propio de una economía de mercado en el que es necesario la seguridad estática. Asimismo podemos decir que pese a las diferentes organizaciones y funcionamiento de los registros en su papel de inscripción registral como formalidad es imprescindible para la eficacia del contrato traslativo de derechos reales inmobiliarios, siendo fundamental en todos los sistemas: si el contrato tiene por objeto como lo que nos ocupa las compras ventas de inmuebles; la inscripción se erige como necesaria para el nacimiento del derecho (constitutiva)

.Convirtiéndose la inscripción en el requisito formal que da efectos plenos al contrato incluso sería entre las partes; no siendo convalidante esto quiere decir que al inscribir en registros el acto no queda convalidado y si el contrato fuera inscrito y fuera nulo sería pasible de declararse nulo. Por otro lado, la tendencia en nuestro sistema registral está orientado a la automatización, así en nuestro País se ha puesto en práctica el **sistema de intermediación utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales Resolución N°064-2020 de fecha 02 de junio 2020.**

Así en la práctica habitual se realiza el negocio abstracto de disposición en la escritura pública (ratificación de la minuta), así como el consentimiento del usuario para la inscripción conforme a la séptima disposición del Dec. Leg.1049 (notario o dependientes autorizados) y por excepción lo hace el usuario, previo pago que lo va a realizar el notario ante registros públicos a través del sistema de intermediación digital (SID).

Esto ha dado lugar a un gran cambio, antes el usuario se quedaba con el parte notarial y no lo inscribía, lo que originaba que al paso de los años se haga difícil levantar observaciones, que en la práctica y por aplicación de los principios registrales, generándose todo tipo de problemas; por otro lado es necesario también señalar que con el sistema de intermediación digital (SID) se superaría ese lapso que se da entre efectuar la escritura y realizar la inscripción con el parte digital, conocida como **interregno**, que se da en los tres sistemas registrales (voluntario, obligatorio o constitutivo); razón por la que la tendencia actual es la automatización (Camara, 2004).

Por otro lado, uno de los grandes problemas del sistema registral es la carencia de un catastro inmobiliario, el cual, según (Soria, 2012), es una suerte de inventario que contiene las unidades inmobiliarias de forma detalla, concreta y gráfica. Se puede decir que, sin este medio técnico de apoyo, no se tendría un registro preciso, sin embargo, a pesar de su existencia, hay muchas zonas del Perú donde el catastro no está completo o esta desactualizado, es por ello que para el registro y el catastro deben ir de la mano, debido que con la ayuda de ambos se podrá delimitar la propiedad de unos frente a otros, evitando así conflictos sociales como jurídicos.

III. METODOLOGÍA

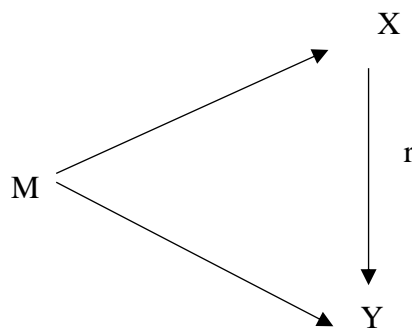
3.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

3.1.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN:

Esta investigación es aplicada, porque tiene como objetivo resolver un problema específico. El tipo de investigación es no experimental, debido a que el investigador no manipulo ninguna de sus variables y solo actuó como observador los acontecimientos del entorno natural. (Hernandez, 2004)

3.1.2. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:

Se basó en la observación de los fenómenos tal y como se manifiestan en su entorno natural, para luego analizarlos. Por eso corresponde al diseño de investigación Correlacional Descriptiva, debido a que las variables en estudio se relacionan.



3.2. VARIABLES Y OPERACIONALIZACIÓN

a. VARIABLE INDEPENDIENTE:

La Inscripción Registral Facultativa

- La inscripción no es obligatoria, por ello, los actos realizados fuera del registro tienen eficacia jurídica. La inscripción se constituye como una forma de publicitar los actos y brindar seguridad jurídica (Soria, 2012).

b. VARIABLE DEPENDIENTE:

Las compras ventas de Bienes Inmuebles

- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.” (Artículo 949 del C.C.)

3.3. POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO

3.3.1. POBLACIÓN: La investigación está constituida por la población integrada por abogados, que se desempeñan en Trujillo - La Libertad.

3.3.2. MUESTRA: se consideró una muestra de 40 participantes, considerando **Jueces** (Especialistas en Derecho Civil y Procesal Civil, con 10 años de ejercicio profesional y ejercer función pública en los juzgados de la Corte Superior de Justicia de la Libertad), **Asistentes** (Especialistas en Derecho registral, haber ejercido profesionalmente de 5 a 10 años, Laborar en la zona registral N° V de Trujillo.), **Abogados** (Especialistas en Derecho Civil y Procesal Civil, con experiencia de 5 a 10 años en el ejercicio profesional, Especialistas en Derecho Civil y Procesal Civil, haber realizado publicaciones o investigaciones en Derecho Civil, Trabajar en la Libertad, Trujillo) y **Secretarios** (Especialistas en derecho civil, haber ejercido el cargo entre los períodos 2013- 2019 en los juzgados civiles, Ejercer función pública en los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad)

3.3.3. MUESTREO: Los sujetos han sido seleccionados de acuerdo a su accesibilidad y al criterio intencional del investigador. Para este caso fueron: 4 Jueces, 6 secretarios, 27 abogados y 3 Asistentes. Dichas muestras fueron recogidas sin igualdad de oportunidades en su selección.

3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

3.4.1. **TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:**

- **Análisis de sentencias de casación Nacionales de la Corte de la Libertad:** Se recopilaron 5 sentencias de casación emitidas en los años 2009 hasta 2019.-

- **Entrevista:** se entrevistó a 5 notarios especialistas en derecho notarial, civil y registral con 4 a 10 años de ejercicio profesional: David Alejandro Rubio Bernuy, destacado docente universitario, ex registrador público de SUNARP y actualmente notario del distrito de La Esperanza con más de 5 años de experiencia; Miguel Ángel Pajares Alva, connotado notario del distrito de Huanchaco con más de 5 años de experiencia; Paul Anthony Hurtado Valencia, notario del distrito de con una trayectoria profesional de más de 5 años en la función notarial, docente universitario y ex registrador público de SUNARP; Eugenio Marcial Muñoz Layza, notario público del distrito de Huamachuco con 9 años de experiencia en la función notarial; Kelly Janet Vera Vásquez, notaria del distrito del distrito de Virú, con más de 5 años en la función notarial.
- **Encuestas:** mediante esta técnica se obtuvo información directa del asunto de estudio en la presente investigación, asimismo, se puede determinar los mecanismos para perfeccionar dicha problemática.

3.4.2. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

- **Guía de formato de entrevistas:** Con el presente instrumento se pudo recolectar de manera idónea las opiniones emitidas por los especialistas y funcionarios elegidos, en relación al tema de investigación.
- **Guía de análisis de sentencias:** Instrumento que permitió analizar sentencias de casación emitidas por la corte suprema, a fin de determinar la incidencia del sistema registral declarativo respecto de las compras ventas.
- **Cuestionario:** se empleó el Cuestionario “La inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles, según sentencias de casación Perú 2009 – 2019, elaborado por la autora de la investigación, el cual está compuesto por 40 ítems, 20 por cada variable materia de esta investigación.

3.5. PROCEDIMIENTOS:

- Primero se realizó a través de llamadas, el pedido de colaboración para la participación en la investigación; informando los fines y propósitos y condiciones de cómo serán tratados sus datos personales y valoraciones vertidas en los cuestionarios a desarrollar.
- Los participantes habiendo otorgado la participación voluntaria en la investigación, el desarrollo del cuestionario fue enviado a través de un correo electrónico proporcionado con antelación.
- Una vez obtenida la información de todos los cuestionarios desarrollados, se procedió al análisis de datos para la creación de una base de datos, a través de fórmulas estadísticas fueron diseñados los cuadros y gráficos necesarios para la interpretación de resultados.
- Luego, para la correlación de las variables, se utilizó el programa SPSS V24, en el cual se utilizó la fórmula estadística para hallar la Correlación de Rho de Spearman y el nivel de significancia que existe entre ambas variables.

3.6. MÉTODO DE ANÁLISIS DE DATOS

- **Método de análisis y síntesis:** Se utilizó este método con la finalidad de analizar la naturaleza, función o implicancias de las figuras de manera separada de ambas variables, para posteriormente desarrollar el tema de investigación y la correlación de variables de manera conjunta y así poder determinar su contenido.
- **Método inductivo y deductivo:** Con este método se llevó a cabo las entrevistas a los especialistas seleccionados, pues permitirá abordar el tema de la entrevista de una manera adecuada y organizada con la finalidad de recolectar la mayor información posible del especialista.
- **Método exegético:** El presente método permitió interpretar y analizar el artículo 949 del C.C. y las normas conexas.
- **Método sistemático:** Este método permitió analizar y determinar el alcance de las variables objeto de la presente investigación, todo ello en función al contexto jurisprudencial y doctrinal al que pertenecen.
Para el análisis e interpretación de los datos hallados, se realizó:

- **Estadística descriptiva:** Se elaboró la matriz de puntuaciones de las distintas dimensiones, la que fluctúa entre 1 y 3 (1 es nunca, 2 es casi siempre y 3 es siempre). Asimismo, se realizaron tablas ligadas a cada uno de los objetivos, realizados mediante el uso de Microsoft Excel a través de gráficos, los cuales serán explicados de forma inteligible y concisa.
- **Estadística inferencial:** Con respecto al procesamiento de los datos estadísticos, se usó SPSS V 24. Por otro lado, para hacer el contraste de la hipótesis se empleó la fórmula de Rho de Spearman, en el programa SPSS V 24, consiguiendo como resultados un nivel de significancia entre 0.01 y 0.05.

3.7. ASPECTOS ÉTICOS

Los sujetos evaluados fueron previamente informados acerca de los propósitos y objetivos de la investigación, otorgando su consentimiento para la participación de forma voluntaria en la recolección de datos a través del llenado del cuestionario. Así mismo los datos personales poseen carácter confidencial, a excepción de la opinión vertida en el instrumento del cual tiene como finalidad el estudio de las variables investigadas.

IV. RESULTADOS

La información que se ha recabado, mediante el cuestionario que se utilizó, está representado en gráficos estadísticos. Siendo que el cuestionario tiene preguntas cerradas de elección únicas, ya que las opciones de respuesta son: *siempre, casi siempre, nunca*; y el análisis de gráficos, nos ayudará a confirmar o no las hipótesis planteadas.

4.1. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS DE ENCUESTA

La información que se ha recabado, mediante el cuestionario que se utilizó, está representado en gráficos estadísticos. Siendo que el cuestionario tiene preguntas cerradas de elección únicas, ya que las opciones de respuesta son: *siempre, casi siempre, nunca*; y el análisis de gráficos, nos ayudara a confirma o no las hipótesis planteadas.

TABLA1: Niveles de la Variable Independiente: Inscripción registral facultativa.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA		
	F	%
SIEMPRE	39	97%
CASI SIEMPRE	1	3%
NUNCA	0	0%
	40	100%

Fuente: Base de datos, aplicación de instrumento

Como se muestra en la Tabla 1 y Figura 1: El 97% de los encuestados (39 personas), se encuentran en el nivel de *siempre*, son abogados especialistas en Derecho Civil y Registral, el 3% de los encuestados (1 persona) en un nivel de *casi siempre*. Es decir que SIEMPRE se realiza la Inscripción Registral Facultativa.

FIGURA 1: Inscripción Registral Facultativa

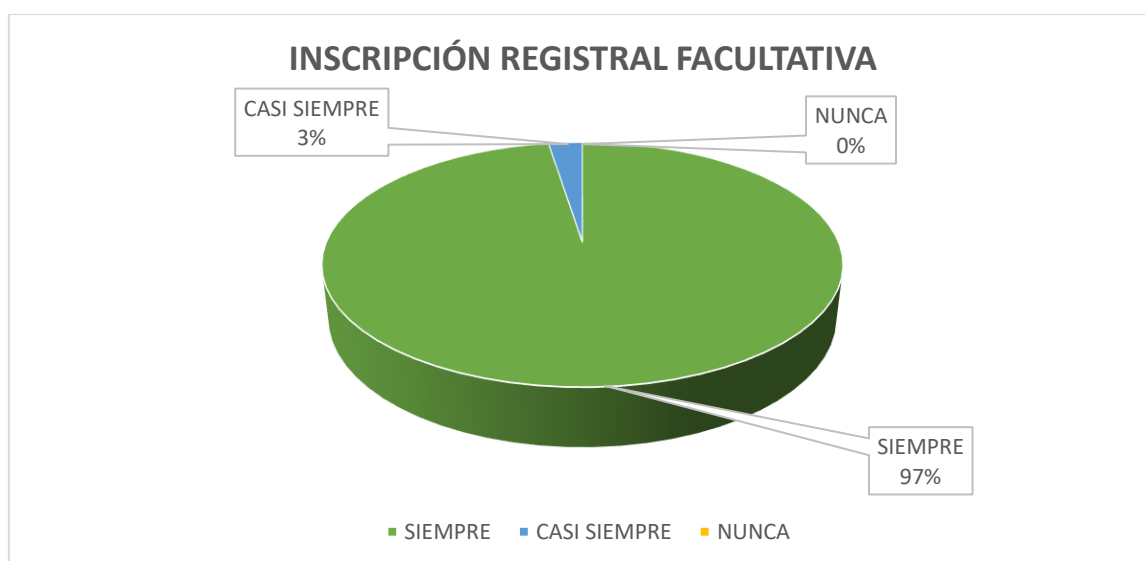


TABLA 2: Niveles de las dimensiones de la Inscripción Registral Facultativa

NIVELES	DIMENSIÓN SOCIAL		DIMENSIÓN LEGAL	
	f	%	f	%
SIEMPRE	40	100%	33	82.5%
CASI SIEMPRE	0	0	7	17.5%
NUNCA	0	0	0	0
	40	100%	40	100%

Fuente: Base de datos, aplicación de instrumento

En la Tabla 2 y Figura 2, El mayor porcentaje del nivel SIEMPRE se encuentra en la dimensión Social, con el 100 % de los encuestados (40 personas), por otra parte, en la dimensión Legal, el 82,5% de los encuestados respondió SIEMPRE, y el 17,5% respondió CASI SIEMPRE, en la dimensión Legal.

FIGURA 2: Niveles de las dimensiones de la Inscripción Registral Facultativa

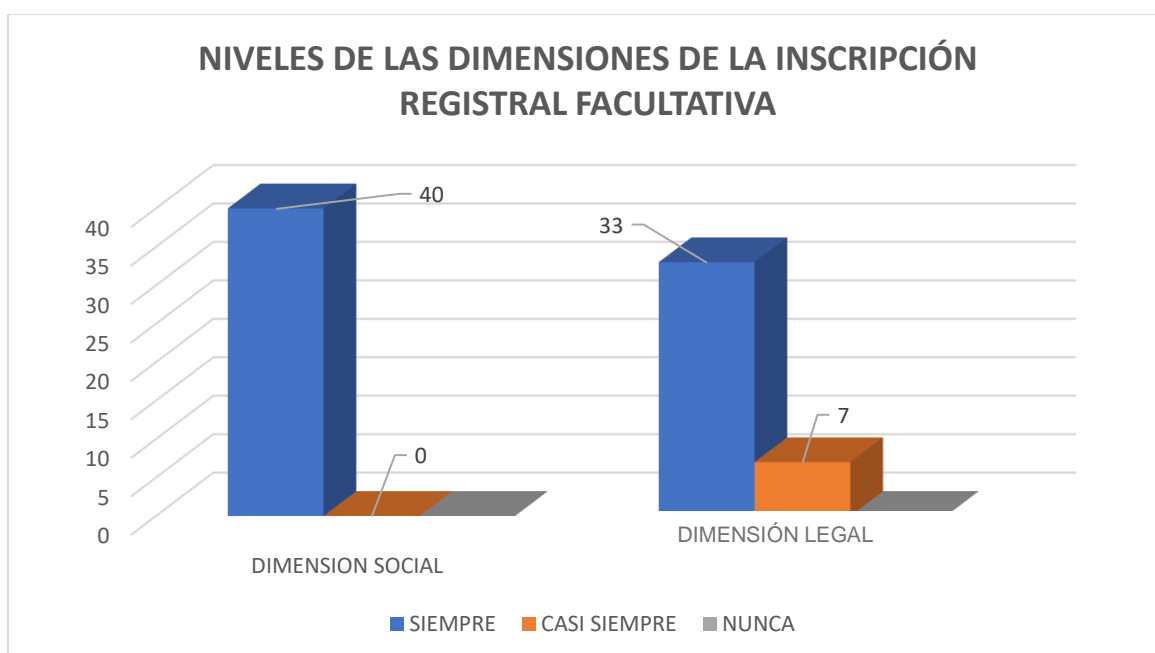


TABLA 3: Niveles de la variable de las Compras Ventas de Bienes Inmuebles

COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES		
Niveles	f	%
SIEMPRE	40	100.00%
CASI SIEMPRE	0	0.00%
NUNCA	0	0
	40	100%

Fuente: Base de datos, aplicación de instrumento

En la Tabla 3 y Figura 3, se observa que, al realizar la encuesta, según la variable Compras ventas de Bienes Inmuebles, el mayor porcentaje se ubica en nivel Siempre, con el 100 % de los encuestados (40 personas), el nivel Casi Siempre y Nunca, obtuvieron 0% de los resultados.

FIGURA 3: Niveles de la variable de las Compras Ventas de Bienes Inmuebles

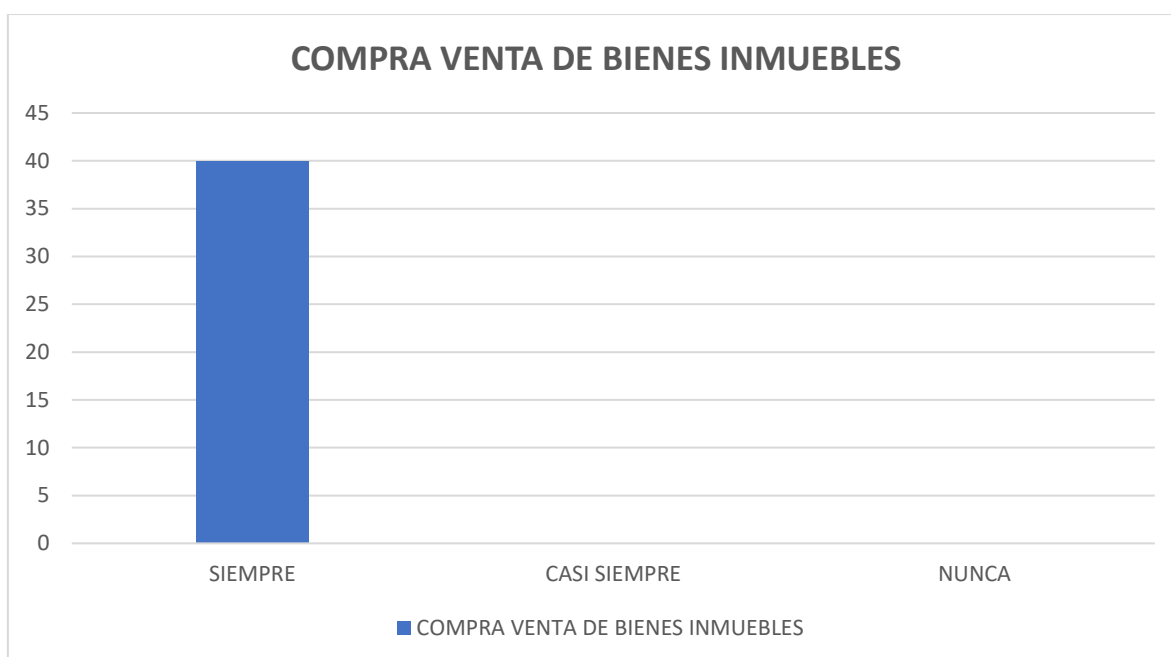


TABLA 4: Niveles de las dimensiones de las Compras Ventas de Bienes Inmuebles

NIVELES DE LAS DIMENSIONES DE LAS COMPRAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES

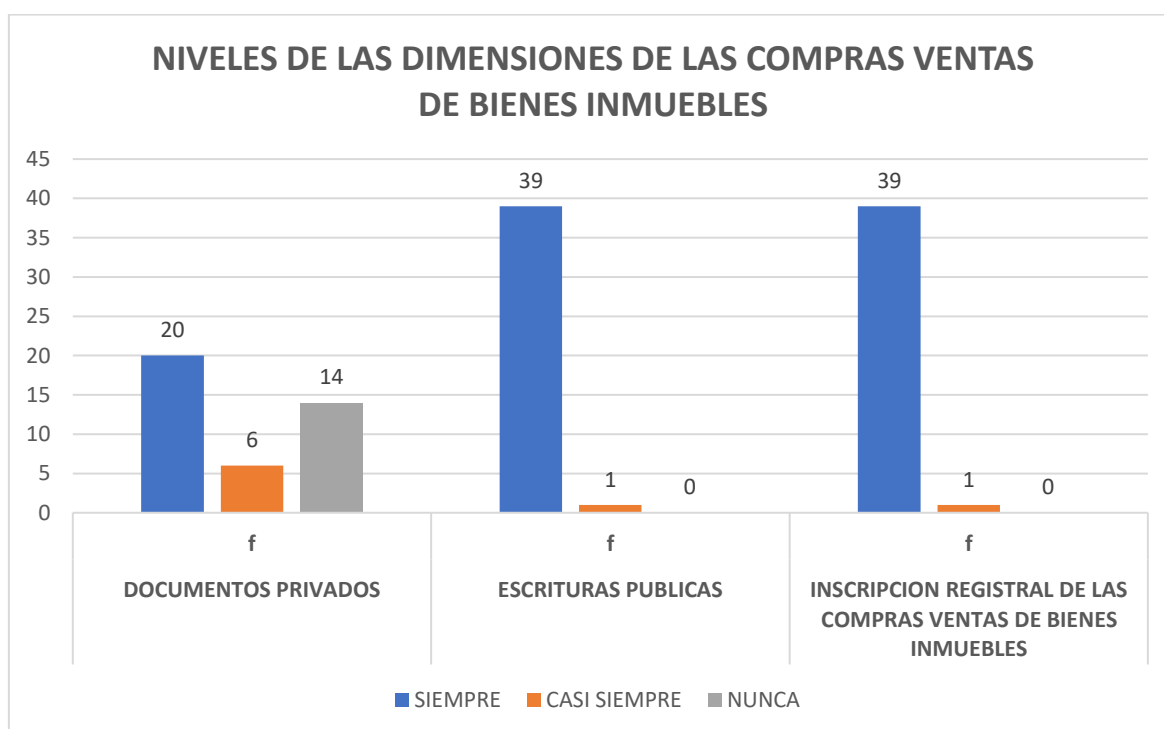
	DOCUMENTOS PRIVADOS		ESCRITURAS PUBLICAS		INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS COMPRAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES	
	f	%	f	%	F	%
SIEMPRE	20	50.00%	39	97.50%	39	97.50%
CASI						
SIEMPRE	6	15.00%	1	2.50%	1	2.50%
NUNCA	14	35.00%	0	0.00%	0	0%
	40	100.00%	40	100.00%	40	100.00%

Fuente: Base de datos, aplicación de instrumento

En la Tabla 4 y Figura 4, El mayor porcentaje del nivel SIEMPRE se encuentra en la dimensión Escrituras Públicas con el 97.5%; con el mismo porcentaje se

encuentra la dimensión Inscripción Registral de las Compras Ventas de Bienes Inmuebles (39 encuestados). El nivel Casi Siempre con mayor porcentaje se encuentra la Dimensión Documentos Privados con el 15% de la muestra. Y en el nivel Nunca con mayor porcentaje se encuentra la Dimensión Documentos Privados con el 35% de los encuestados.

FIGURA 4: Niveles de las Dimensiones de las Compras Ventas de Bienes Inmuebles



4.2. PRUEBA DE NORMALIDAD SHAPIRO WILKS (N<50)

Proceso para la evaluación de la hipótesis

La prueba de Shapiro - wilks es un test estadístico empleado para contrastar la normalidad de un conjunto de datos. Publicado en 1965 por Samuel Shapiro y Martin Wilks.

Para medir la normalidad del conjunto de datos, se utiliza la prueba de Shapiro Wilks, que permite evaluar la distribución normal de la muestra cuando es menor a 50. Se asume que las siguientes hipótesis para la muestra:

Hipótesis nula Ho: El conjunto de datos siguen una distribución normal.

Hipótesis Alternativa H: El conjunto de datos no siguen una distribución normal.

TABLA 5: Pruebas de normalidad

Pruebas de normalidad			
	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.
VlInscripcionRegistralFacultativa	,923	40	,010
VDCompraVentaBienesInmuebles	,862	40	,000

a. Corrección de significación de Lilliefors

En la tabla 5 se observa que la Variable Independiente (Inscripción Registral Facultativa) tiene un valor de significancia de 0.010, valor menor al nivel de significancia establecido (p-valor = 0.05); la variable Dependiente (Compra Venta de bienes Inmuebles) tiene un valor de significancia de 0.000, valor menor al nivel de significancia establecido; por lo tanto, si el valor p es menor al nivel de significancia establecido, se rechaza la hipótesis nula y se considera que hay evidencia para concluir que la muestra no proviene de una distribución normal.

TABLA 6: Pruebas de normalidad

	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.
DimensionSOCIAL	,892	40	,001
DimensionLegal	,932	40	,019
DimensionDocumentosLegales	,932	40	,019
DimensionEscriturasPublicas	,732	40	,000
DimensionInscripcionRegistral	,862	40	,000

*. Esto es un límite inferior de la significación verdadera.

a. Corrección de significación de Lilliefors

Fuente: Reporte de Resultados Software SPSS versión 24

4.3. CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

4.3.1. Prueba de Hipótesis General

En la Hipótesis General se formuló que:

El sistema Registral declarativo incide significativamente en la compra venta de inmuebles en el Perú, según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

Para contrastar esta hipótesis se utilizó la Correlación de Rho de Spearman

Hipótesis nula:

H0 ≤ 0

El sistema Registral declarativo NO incide significativamente en la compra venta de inmuebles en el Perú, según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

H1 > 0

Hipótesis alternativa:

El sistema Registral declarativo SI incide significativamente en la compra venta de inmuebles en el Perú, según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

TABLA 7: Correlaciones de Rho de Spearman.

Correlaciones			InscripcionRegistralFacultativa	CompraVenta deBienesInmuebles
Rho de Spearman	InscripcionRegistralFacultativa	Coefficiente de correlación	1,000	,768**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	40	40
	CompraVentadeBienesInmuebles	Coefficiente de correlación	,768**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	40	40

** La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: Reporte de Resultados Software SPSS versión 24

La Tabla 7, muestra la Correlación de Rho de Spearman entre la Inscripción Registral Facultativa y la Compra Venta de los Bienes

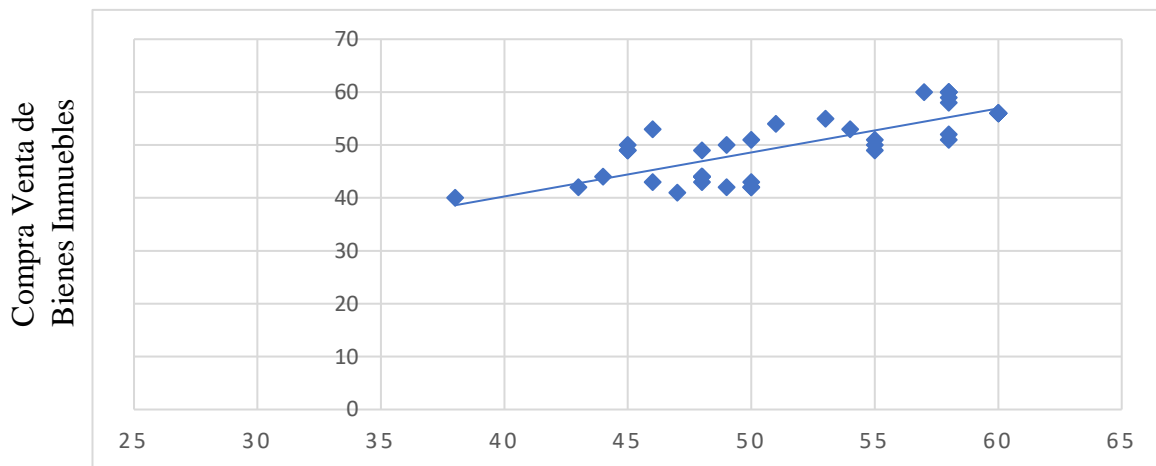
Inmuebles. El valor 0.768 nos indica que el grado de relación es alta. La figura 5, presenta la recta de la relación funcional entre las variables, es decir, que las Compras Ventas de los Bienes Inmuebles, tienen alto grado de incidencias en la Inscripción Registral Facultativa.

Decisión:

El valor “r” calculado de 0.768, con un nivel de significancia de 0.05 y confianza de 95%, se rechaza la hipótesis nula $H_0 \leq 0$ y se acepta la hipótesis alterna $H_1 > 0$.

FIGURA 5: Correlación Rho de Spearman entre la Inscripción Registral Facultativa y las Compras Ventas de los Bienes Inmuebles

Inscripción Registral Facultativa



4.3.2. Prueba de Hipótesis Específicas

Prueba de Hipótesis Específica N°01

He1: Existe incidencia significativa de la inscripción registral facultativa en las compras ventas con documento privado según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

Hipótesis nula:

$H_0 \leq 0$

La inscripción registral facultativa NO incide significativamente en las compras ventas con documento privado según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

$H_1 > 0$

Hipótesis alternativa:

La inscripción registral facultativa SI incide significativamente en las compras ventas con documento privado según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

TABLA 8: Correlaciones

Correlaciones			InscripcionRegistralFacultativa	Documentos Privados
Rho de Spearman	InscripcionRegistralFacultativa	Coefficiente de correlación	1,000	,546**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	40	40
	DocumentosPrivados	Coefficiente de correlación	,546**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	40	40

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

La Tabla 8, muestra la Correlación de Rho de Spearman entre la Inscripción Registral Facultativa y los Documentos Privados. El valor 0.546 nos indica que el grado de relación es moderada.

Decisión:

Se rechaza la hipótesis nula $H_0 \leq 0$ y se acepta la hipótesis alterna $H_1 > 0$.

Prueba de Hipótesis Específica N°02

He2: Existe incidencia significativa de la inscripción registral facultativa en las compras ventas con escritura pública según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

Hipótesis nula:

$H_0 \leq 0$

La inscripción registral facultativa NO incide significativamente en las compras ventas con escritura pública según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

$H_1 > 0$

Hipótesis alternativa:

La inscripción registral facultativa SI incide significativamente en las compras ventas con escritura pública según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

TABLA 9: Correlaciones

			InscripcionRe gistralfacultat iva	EscritosPubli cos
Rho de Spearman	InscripcionRegistralFacul tativa	Coefficiente de correlación	1,000	,625**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	40	40
	EscritosPublicos	Coefficiente de correlación	,625**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	40	40

** La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

La Tabla 9, muestra la Correlación de Rho de Spearman entre la Inscripción Registral Facultativa y las Escrituras Públicas. El valor 0.625 nos indica que el grado de relación es alta.

Decisión:

Se rechaza la hipótesis nula $H_0 \leq 0$ y se acepta la hipótesis alterna $H_1 > 0$.

Prueba de Hipótesis Específica N°03

He3: Existe incidencia significativa de la inscripción registral facultativa en las compras ventas inscritas según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

Hipótesis nula:

$H_0 \leq 0$

La inscripción registral facultativa NO incide significativamente en las compras ventas inscritas según sentencias de casación Perú 2009 – 2019

$H_1 > 0$

Hipótesis alternativa:

La inscripción registral facultativa SI incide significativamente en las compras ventas inscritas según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.

TABLA 10: Correlaciones

			InscripcionRegistralFacultativa	InscripcionRegistralde lasCompra
Rho de Spearman	InscripcionRegistralFacultativa	Coefficiente de correlación	1,000	,799**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	40	40
	InscripcionRegistralde lasCompra	Coefficiente de correlación	,799**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	40	40

** La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

La Tabla 10, muestra la Correlación de Rho de Spearman entre la Inscripción Registral Facultativa y la Inscripción Registral de las Compra Venta de Bienes Inmuebles. El valor 0.799 nos indica que el grado de relación es alta.

Decisión:

Se rechaza la hipótesis nula $H_0 \leq 0$ y se acepta la hipótesis alterna $H_1 > 0$.

4.4. ANÁLISIS DE SENTENCIAS DE CASACIÓN NACIONALES

Por otro lado, se realizó un análisis exhaustivo de las sentencias de casación entre los años 2009- 2019, pudiéndose observar que los procesos se han suscitado en razón a la contratación por documento privados que carecían de veracidad. A continuación, se detallan algunas sentencias:

TABLA 11: Sentencias de Casación

SENTENCIAS DE CASACIÓN DEL AÑO 2009-2015		
NÚMERO DE CASACIÓN	RESUMEN DEL CASO	SENTENCIA
1034-2009-AREQUIPA	<p>Lía Apaza Aguilar interpone demanda de tercería de propiedad, con la finalidad de suspender el remate y la ejecución de los derechos de propiedad que le corresponderían al demandado Anselmo Huilca Amache; alega la recurrente que adquirió la propiedad del inmueble del demandado mediante de contrato privado de promesa de compraventa certificando sus firmas ante el Juez de Paz de Pocsi en el año 1998. Por otro lado, Anselmo Huilca Amache, se encuentra inmerso en un proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, en estado de ejecución, y se ha tomado como bien para remate el mencionado en la compra venta, dado que en los Registros Públicos el mismo sigue apareciendo a nombre del anterior propietario Anselmo Huilca Amache.</p> <p>La sentencia de primera instancia declaró infundada la demanda; señalándose que, el contrato de compra venta con firmas legalizadas antes el juez de paz no es oponible frente a la medida cautelar, además dicho contrato no se inscribió a la fecha que se inscribió la medida cautelar, Sin embargo, la demandada apelo dicha sentencia y la sala confirma la sentencia</p>	<p>La corte suprema declaro <u>INFUNDADO</u> el recurso de casación interpuesto por la demandante Lía Apaza Aguilar, mediante escrito de fojas cuatrocientos setenta y seis; en consecuencia, <u>NO CASARON</u> la sentencia de vista de fojas cuatrocientos sesenta y dos, su fecha veinte de noviembre del año dos mil ocho; <u>CONDENARON</u> a la recurrente al pago de una multa ascendente a dos Unidades de Referencia Procesal, así como al pago de las costas y costos originados por la tramitación del presente recurso.</p>

	<p>de primera instancia, en razón de que si bien es cierto, la recurrente adquirió la propiedad con anterioridad a la inscripción de la medida de embargo; también lo es que para el tráfico inmobiliario, quien aparecía registralmente como propietario del inmuebles es codemandado Anselmo Huilca Amache, y en aplicación de la publicidad registral, se confió como propietario al demandado.</p>	
<p>3312-2013-JUNIN</p>	<p>Se demandó al poseedor de un inmueble alegando tener un mejor derecho de propiedad. La demandante sustentó su pedido en un contrato de compraventa elevado a escritura pública en 1992; pero el demandado contestó la demanda invocando similar derecho, sobre la base de un documento privado de compraventa de 1991 con firmas legalizadas.</p> <p>En primera instancia se declaró infundada la demanda. El juez consideró que la actora había cuestionado la validez del contrato del demandado, aspecto que no es posible dilucidar en un proceso de mejor derecho de propiedad. En segundo grado, la Sala Superior advirtió que la celebración de la escritura pública no condicionó la compraventa del emplazado, pues esta se configuró independientemente de la formalidad más aún si en nuestro ordenamiento la transferencia del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles opera extra</p>	<p>FUNDADO el recurso de casación. La Corte Suprema señaló que la aplicación del artículo 1135 resultaba impertinente al caso, pues dicho precepto solo está orientado a regular los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar y en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, y no las situaciones que atañen a los derechos reales, como sucede cuando se discute el mejor derecho de propiedad sobre un bien. Por lo tanto, CASARON la sentencia de la sentencia expedida por la segunda sala mixta de Huancayo,</p>

	<p>registralmente, es decir con la sola creación de la relación obligatoria entre las partes, de conformidad con lo previsto en el artículo 949 del C.C.</p>	<p>en consecuencia, declararon nula la misma y se ordenó a la Sala superior emita nueva resolución.</p>
<p>939-2014-LIMA</p>	<p>Gregorio Molina Peña interpone demanda contra Cipriana Monzón Palomino, solicitando le otorgue la escritura pública correspondiente al contrato de compra venta de inmueble suscrito en 1998.</p> <p>En primera instancia el juez declara fundada la demanda, por cuanto le corresponde a Gregorio Molina el otorgamiento de escritura, sin embargo, la demanda apeló tal sentencia, declarando la sala revisora, infundada la demanda y revocando la sentencia anterior, señalando que el contrato solo fue suscrito en la última hoja y no en la primera hoja donde se estipula el objeto y el precio de venta, por lo tanto, no existe declaración de voluntad de la vendedora en la venta del inmueble, asimismo, la sala señala que el contrato carece de veracidad al no contar con certificación de firmas ante notario público.</p>	<p><u>INFUNDADO</u> el recurso de casación interpuesto por Gregorio Molina Peña, determinado que, si un contrato respecto del cual se ha solicitado el otorgamiento de escritura pública no genera convicción de su validez al juzgador, trae como consecuencia su declaración de inexistencia como acto jurídico</p>
<p>1487-2014-HUAURA</p>	<p>Rafael Valencia Mujica transfirió a Yolanda Mirtha Martínez Portilla el inmueble en litigio, mediante el contrato privado de compraventa. Señala que la demandante cumplió con el pago total del predio de la compraventa, sin embargo, el demandado no cumplió con otorgar la</p>	<p><u>FUNDADO</u> el recurso de casación interpuesto por Yolanda Mirtha Martínez Portilla; en consecuencia, <u>NULA</u> la sentencia de vista de fecha cinco de febrero de dos mil</p>

	<p>correspondiente escritura pública a pesar de haberle cursado una carta notarial sin tener respuesta alguna.</p> <p>El juez de primera instancia declaró fundada la demanda, considerando que se encuentra acreditado que, por contrato privado de compraventa, sin embargo, los demandados apelan la sentencia de primera instancia alegando que a la fecha de celebrado el contrato de compraventa del inmueble materia de litigio, se encontraba casada con su codemandado y no habiendo suscrito del acto jurídico, carece de la manifestación de la voluntad para crear relaciones jurídicas. Siendo que la sala resolvió revocando la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda y reformándola declaró infundada la demanda, debido a la falta de voluntad de la cónyuge, además se cuestiona el documento presentado como minuta, debido a que no tiene fecha cierta, al haberse presentado como copia legalizada ante notario.</p>	<p>catorce.</p> <p><u>CONFIRMARON</u> la sentencia apelada que declara fundada la demanda, por cuanto le corresponde a la demandante el otorgamiento de escritura al haber contratado con el demandado y al haberse comprometido este en el contrato formalizar dicha venta.</p>
<p>353-2015 LIMA NORTE</p>	<p>Vicentina Inés Félix Mendoza interpuso demanda sobre nulidad de acto jurídico del contrato privado de transferencia de acciones y derechos suscrito entre los demandados y su cónyuge, sin intervención de la demandada a pesar de que este bien se constituyó como social y además ambos aportaron a la compra</p>	<p><u>FUNDADO</u> el recurso de casación interpuesto por Víctor David Aguilar Huamani; en consecuencia, <u>NULA</u> la sentencia y REVOCAR la sentencia de primera instancia que declaró</p>

	<p>de ese predio por parte la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, por lo tanto, dicho contrato deviene en nulo, debido a que se dispuso sin la intervención de la otra cónyuge.</p> <p>El Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emitió sentencia declarando fundada la demanda de nulidad de acto jurídico; en consecuencia, declaró nulo y sin efecto legal, el contrato de transferencia de derechos y acciones celebrado entre los demandados, Sin embargo, el codemandado comprador apeló la sentencia y en segunda instancia la sala civil confirma la sentencia apelada en razón de que la buena fe del adquirente queda desvirtuada, al verificar que en el título archivado de la ficha de socios de la cooperativa, el vendedor codemandado aparecía como casado y aplicando el principio de publicidad registral, se presume que el apelante conocía del contenido de tal ficha.</p>	<p>fundada la demanda interpuesta por Vicentina Inés Félix Mendoza, debido a que no pudo determinarse la mala fe del codemandado comprador por cuanto, el contrato de compra fue realizado entre personas naturales, acreditando el vendedor su titularidad mediante constancia de posesión emitida por la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima, sin embargo, en dicho documento aparecía como único poseedor del predio y no tenía la obligación dicho comprador de recurrir al registro, debido a que la constancia estaba suscrita por dicha institución. Asimismo, la demandante no interpuso ninguna acción legal contra el apelante durante más de 9 años y este ha cumplido con los respectivos pagos a la cooperativa actuando como propietario.</p>
--	--	--

Fuente: *Elaboración propia*

RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS

Pregunta N°01: ¿Considera usted que nuestro sistema facultativo en el Perú otorga seguridad jurídica en las compras ventas de bienes inmuebles Si/No. ¿Por qué?

FIGURA 6: Pregunta N° 01

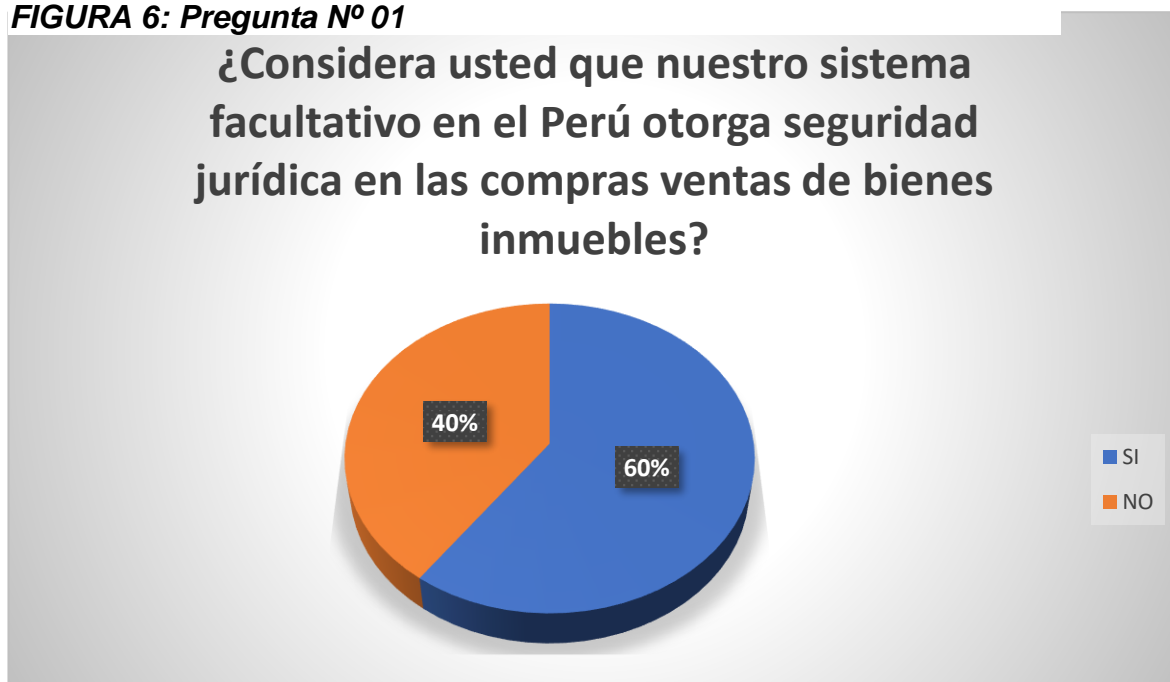


TABLA 12: Pregunta N° 01

RESPUESTA	f	%
SI	3	60%
NO	2	40%
TOTAL	5	100%

En relación a esta pregunta, tres de los entrevistados indicaron que el sistema facultativo en el Perú otorga seguridad Jurídica en las compras ventas de bienes inmuebles y dos señalaron que el sistema facultativo no es el adecuado.

Pregunta N° 02: ¿Cuál es su opinión sobre el sistema de inscripción facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles en el Perú, donde se opta por el sistema consensual, el mismo que favorece la circulación de la

riqueza a menor costo, debido a que no interviene ni el notario ni registros públicos, sin embargo, se sacrifica la publicidad registral y seguridad jurídica?

FIGURA 7: Pregunta N° 02

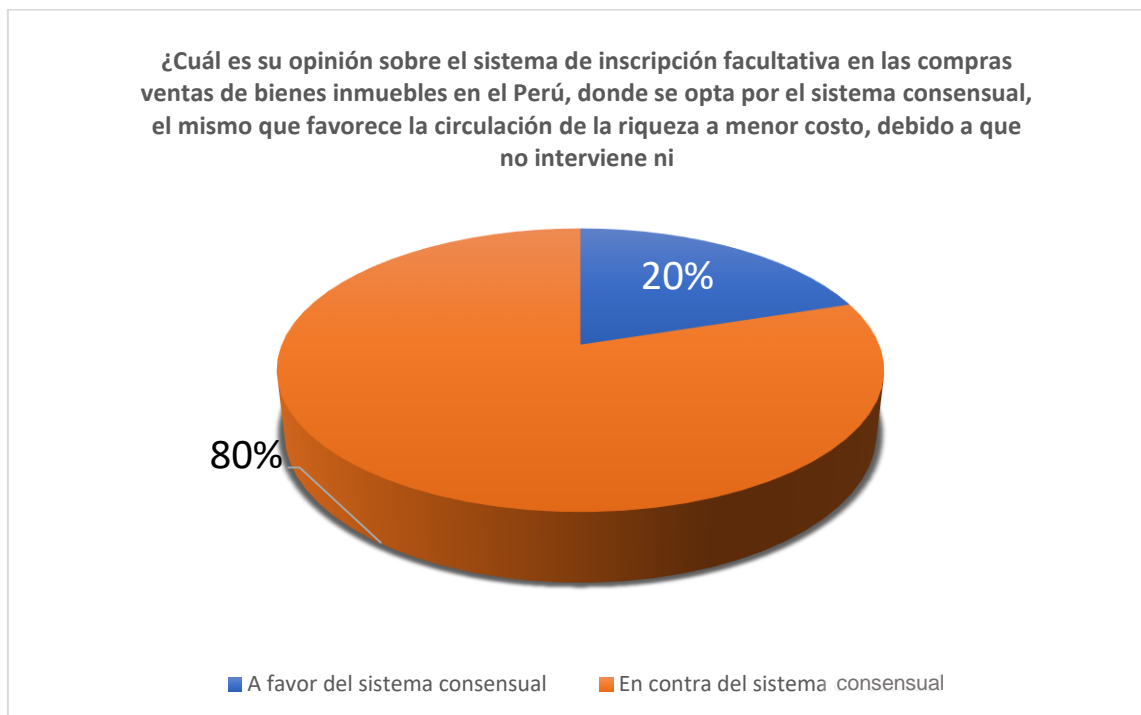


TABLA 13: Pregunta N° 02

RESPUESTA	f	%
A favor del sistema consensual	1	20%
En contra del sistema consensual	4	80%
TOTAL	5	100%

En relación a esta pregunta, cuatro entrevistados manifestaron estar en contra del sistema consensual, mientras que solo uno indicó estar a favor de dicho Sistema.

Pregunta N°03: ¿Está de acuerdo en manifestar que las dificultades del catastro ya no son como antes y que el estado debe orientarse en solucionar técnica y científicamente dichas dificultades para lograr entre otros problemas, la no especulación sobre inmuebles, fraudes, las dobles ventas, procesos judiciales? Si/No ¿por qué?

FIGURA 8: Pregunta N° 03

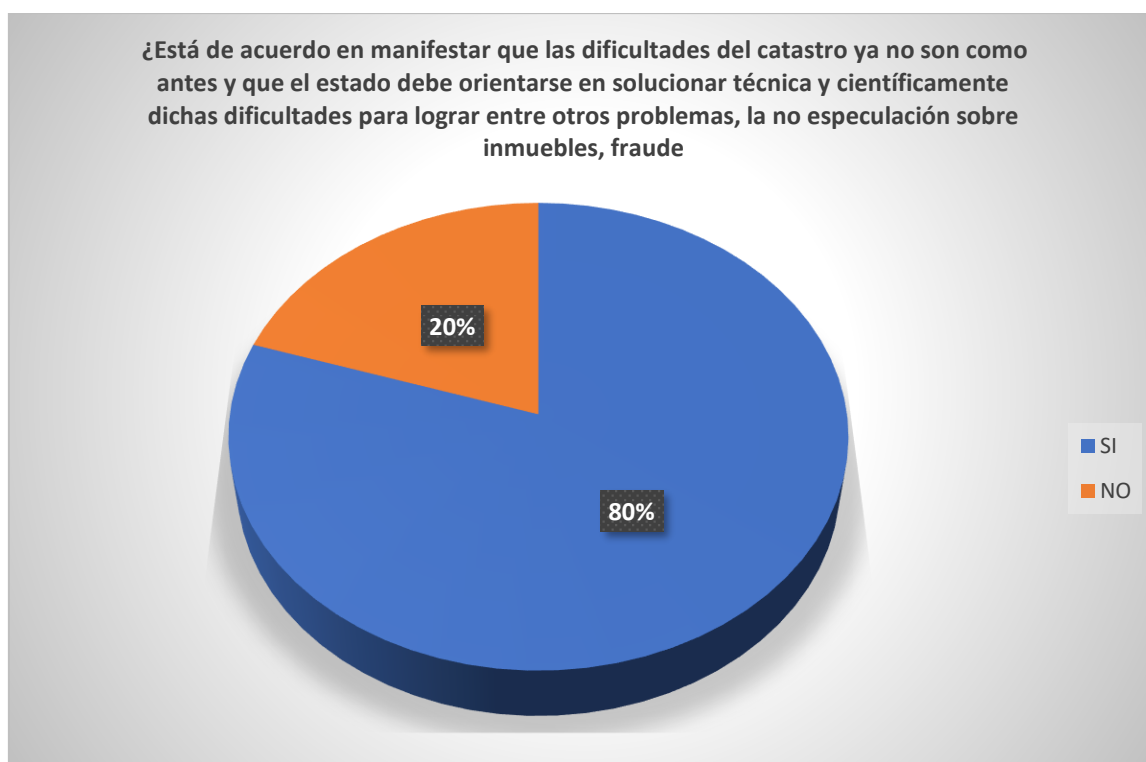


TABLA 14: Pregunta N° 03

RESPUESTA	f	%
SI	4	80%
NO	1	20%
TOTAL	5	100%

Según la pregunta, el 80% de los entrevistados indico estar de acuerdo en manifestar que las dificultades del catastro ya no son como antes y que el estado debe orientarse en solucionar técnica y científicamente dichas dificultades, mientras que el 20% indico estar en contra.

Pregunta N°04: ¿Por qué cree usted que hoy en día los contratantes eligen celebrar las compras ventas de inmuebles ante el notario público e inscribir dicho contrato en registros públicos a pesar de que la inscripción es facultativa?

FIGURA 9: Pregunta N° 04



TABLA 15: Pregunta N° 04

RESPUESTA	f	%
Conocimiento y Seguridad	4	80%
otros	1	20%
Total	5	100%

Entre las respuestas de los entrevistados, se aprecia que el 80% manifestaron en conocimiento y seguridad y otros 20%.

Pregunta N° 05: Según sus conocimientos ¿Cree usted que un documento privado simple es suficiente e idóneo en una compra venta de inmueble? Si/No, ¿Por qué?

FIGURA 10: Pregunta N° 05

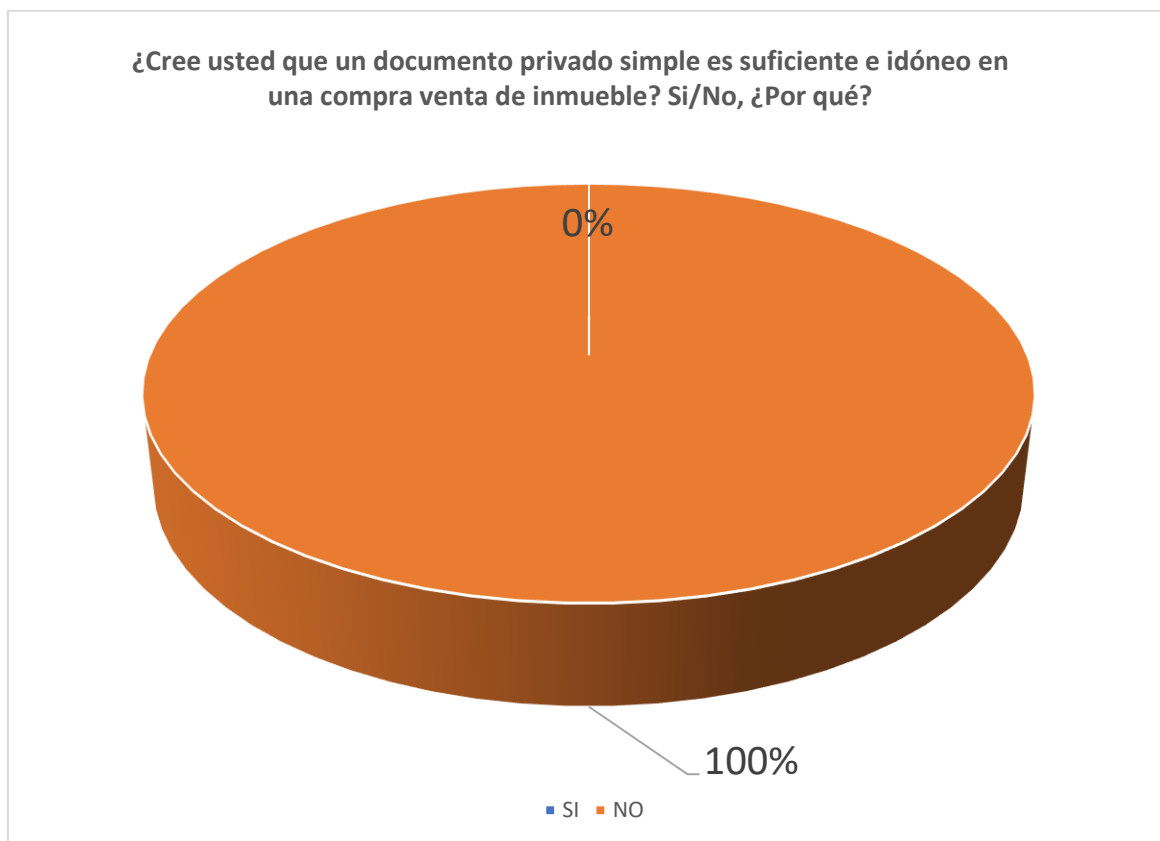


Tabla 16: Pregunta N° 05

RESPUESTA	f	%
SI	0	0%
NO	5	100%
TOTAL	5	100%

La respuesta del 100% de los entrevistados fue que no cree que un documento privado simple es suficiente e idóneo en una compra venta de inmueble.

Pregunta 06: ¿Cree conveniente que el notario obligatoriamente inscriba toda escritura pública de compra venta a fin de otorgar seguridad jurídica? Si/No ¿Por qué?

FIGURA 11: Pregunta Nª 06

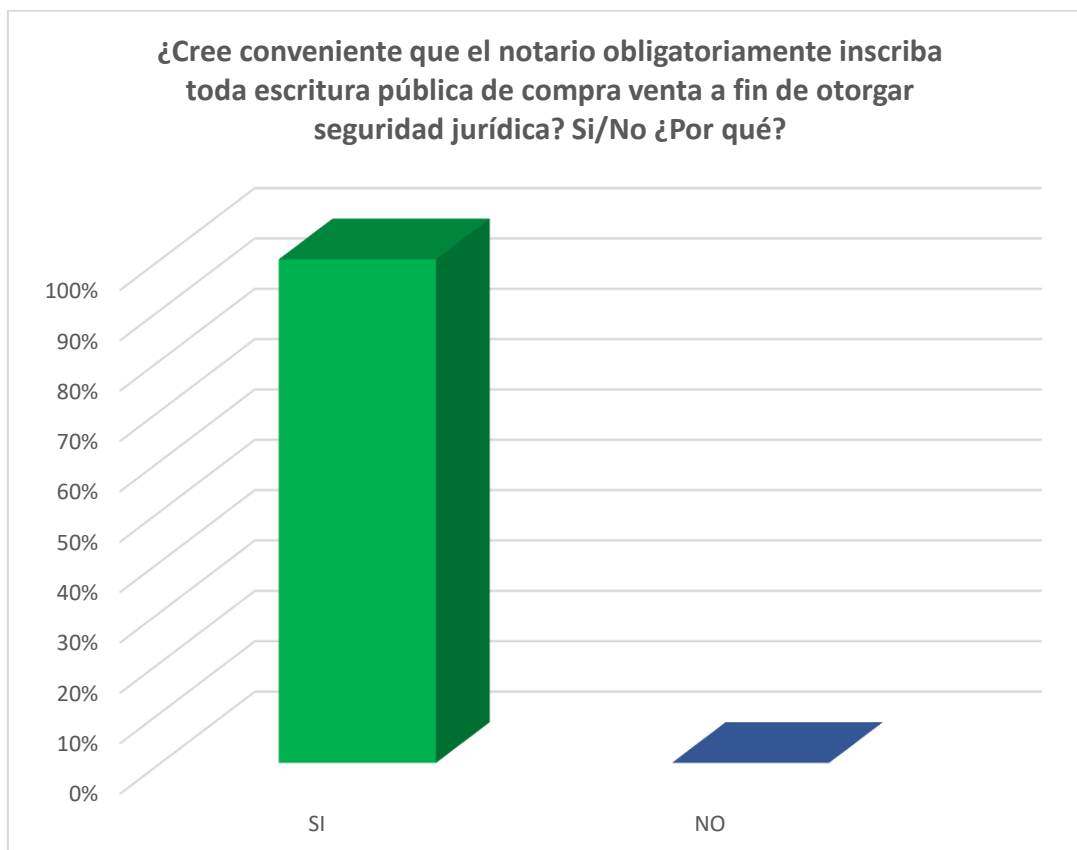


Tabla 17: Pregunta Nª 06

RESPUESTA	f	%
SI	5	100%
NO	0	0%
TOTAL	5	100%

En respuesta a la pregunta planteada, el 100% de los entrevistados indicaron que sí, mientras que el 0% indicó que no.

Pregunta N°07 ¿Cree efectivo el cambio del sistema registral facultativo al sistema registral constitutivo para coadyuvar al tráfico legal de las compras ventas de bienes inmuebles en el Perú? Si/No, ¿Por qué?

FIGURA 12: Pregunta N°07

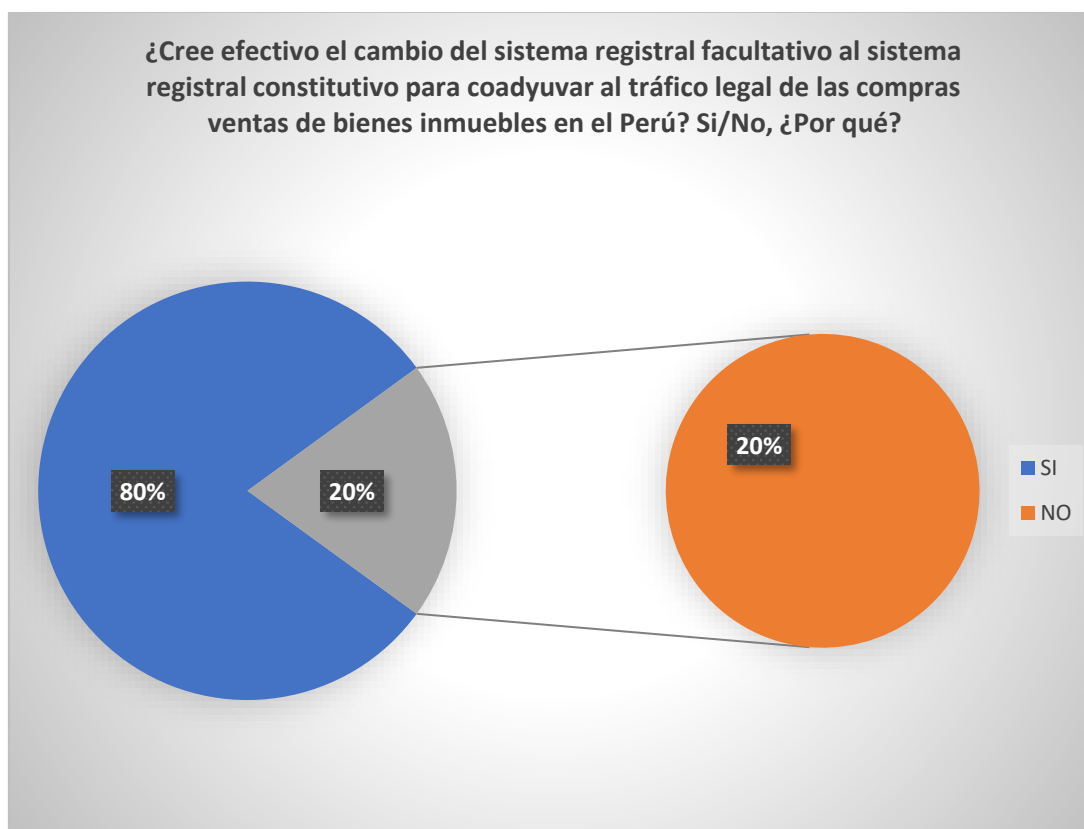


Tabla 18: Pregunta N° 07

RESPUESTA	f	%
SI	4	80%
NO	1	20%
Total	5	100%

En respuesta a la pregunta, el 80% de los entrevistados indicaron que sí, mientras que el 20% indicaron que no.

Pregunta N°08 ¿Qué sistema registral cree usted que es el más idóneo para nuestro país teniendo en cuenta la Sociedad de hoy en día?

FIGURA 13: Pregunta N°08

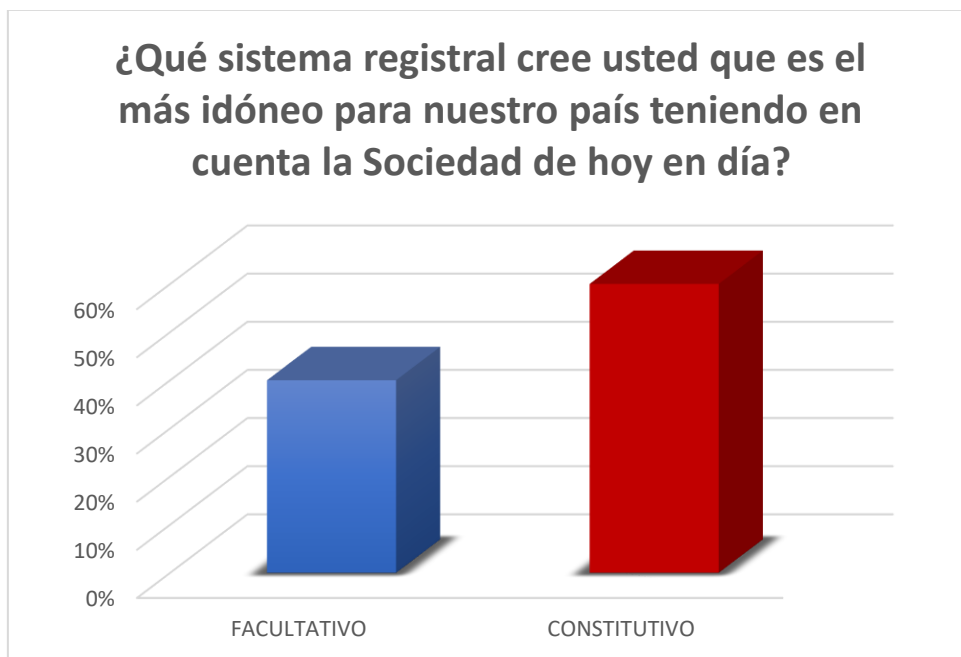


Tabla 19: Pregunta N° 08

RESPUESTA	f	%
FACULTATIVO	2	40%
CONSTITUTIVO	3	60%
Total	5	100%

En respuesta a la pregunta, el 40% de los entrevistados indicaron que el Sistema facultativo es el más idóneo, por el contrario, el 60% indicó que el Sistema constitutivo es el más idóneo.

V. DISCUSIÓN

Esta investigación tuvo como objetivo general determinar de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles según sentencias de casación Perú, 2009-2019, en este sentido en las transferencias de inmuebles basta el consenso de las partes para que se dé las transferencias; siendo la inscripción registral voluntaria. Quedando a criterio del comprador del inmueble inscribir o no dicha compra venta, en el entendido que se hubiera hecho con documento autentico, ya que el artículo 949 del C.C. deja la posibilidad de que mediante documento privado sin o con fecha cierta pueda realizarse dicha transferencia, sin embargo, esa forma de contrato ha terminado ocasionando conflictos judiciales.

Así con respecto a la inscripción registral, **Ojeda** manifiesta que la intención de inscribir la propiedad inmueble es por la seguridad jurídica que esta otorga por ser una institución del estado, por lo tanto, se destaca la labor e importancia de la inscripción de la propiedad inmueble como medio para salvaguardar un derecho fundamental a través de la publicidad.

De acuerdo con los **resultados** obtenidos de la incidencia de la variable inscripción registral facultativa en las compras ventas de inmuebles, el 97% de los encuestados (especialistas en derecho Registral y civil) contestaron: que la misma incide de diversas maneras, esto es, en el tráfico mercantil, así como cumple su fin social dando tranquilidad psicológica a los adquirentes por la calificación que le da Registros, quien da cumplimiento a la legalidad formal y material del contrato por el alto grado de certeza, evitando riesgos con cargas ocultas, quedando amparado con la publicidad registral, quedando en ventaja el que decide inscribir su compra venta aun cuando el sistema no lo exige.

Y otra forma de como incide la inscripción registral en las compras ventas de inmuebles desde la dimensión legal en donde el resultado del nivel siempre fue de 82.5%, en que se está de acuerdo que existe incoherencia normativa del artículo 949 del C.C. el mismo que no establece obligatoriedad de forma en la transferencia de inmuebles sin embargo, el artículo 7 de la ley 27755 establece que todo acto jurídico sobre predios inscritos que se presente a registros públicos debe constar por escritura pública; que asimismo hay incoherencias en la aplicación del artículo 949 del C.C. cuando pasa a segundo plano y prevalece el artículo 1135 del C.C.;

en donde tratándose de la concurrencia de acreedores respecto de las obligaciones de dar (los contratos, la voluntad unilateral o la ley una persona se encuentra obligada entregar un bien a diversos acreedores se prefiere al acreedor de buena fe de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito. Por otro lado el 82.5% manifiesta que a pesar que la inscripción registral es facultativa en las compras ventas de inmuebles en su generalidad los sujetos titulares solicitan la inscripción; estando de acuerdo además que al decidir los contratantes inscribir dicho contrato en el fondo virtualmente se está haciendo uso de una inscripción constitutiva y que al aplicar el sistema facultativo que se desarrolla en el art. 949 del código no se puede determinar quién es el propietario de un inmueble, quien es el poseedor o tenedor de lo que se quiere disponer, prefiriendo los contratantes adquirir una propiedad de quién está inscrito.

(Trebejos, 2011), sostiene que el Código Civil peruano de 1984 está conformado por disposiciones que contienen discrepancias entre sí, lo cual ha desatado una variedad opiniones en la comunidad jurídica, es por ello, que la instancia más álgida del Poder Judicial, se ha pronunciado mediante sentencias en casación para cada caso en particular, sin embargo, no se tiene en cuenta los fundamentos elementales que rigen en cada institución jurídica dilucidada, como son el mejor derecho de propiedad, tercería, entre otros. Por lo que postulamos a la modificación del artículo 949 del Código Civil, según la Doctrina, el sistema registral facultativo peruano, adopta la teoría del **título y modo**, así, hay varias posiciones en la doctrina tal como señala Bigio Chrem citado por (Vidal, 2011) señala que el contrato de compraventa de inmuebles es al mismo tiempo **título y modo**, por cuanto el solo consentimiento hace producir el efecto traslativo (refundiendo, por tanto, el título y modo en un instante cronológico), lo mismo que señalan Osterling Parodi, Felipe Castillo Freyre citado por (Vidal, 2011), quienes señalan que según el código Francés “el adquirente se pone en aptitud de servirse de la cosa, la obligación nace y muere sin solución de continuidad”, según tal como se encuentra el art. 949 del C.C. Encontrando que (Ancajima, Woolcott) señala al respecto “hay dos errores teóricos presentes en su estructura y que están relacionados directamente; siendo el primero, la creación de una obligación de enajenar carente de antecedente legislativo, que no constituye propiamente una obligación pues en ella no hay prestación alguna, o peor aún no hay ejecución de prestación, habiéndose creado

una ficción jurídica aludiendo que una obligación nace y muere en un mismo instante, lo que va en contra de la teoría de la relación obligatoria; y el segundo error la falta de modo o conducta para hacer efectivo la transferencia, revelando ambos aspectos lo teóricamente limitada que es la inclusión del consenso traslativo en la normativa”, de lo que estamos de acuerdo. El autor del art. 949 del C.C., solo señala el título (el contrato) y no el modo (tradición o inscripción).

De este modo para arribar al objetivo general antes señalado se plantearon una serie de objetivos específicos, siendo el primero de ellos determinar de qué manera incide la inscripción registral en las compras ventas de bienes inmuebles con documento privado, obteniendo como resultado que solo el 50% de los encuestados manifiesta que los documentos privados sean idóneos para el tráfico legal de las compras ventas de bienes inmuebles, así como los documentos privados de fecha cierta y que la adquisición de inmuebles con dichos documentos era una forma antigua de adquirir una propiedad que se basaba en la buena fe frente a un 35% que cree lo contrario, sin embargo la tendencia internacional del XII Congreso de 1998 del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) que se llevó a cabo en Marruecos, del cual es miembro el Perú, a través del Instituto Peruano de Derecho Registral, recomendaba que la ley exija que los derechos reales inmobiliarios que deseen registrarse consten en documento público; aquí es necesario clara que los cuestionarios se realizaron a los abogados, quienes manifiestan que están de acuerdo con el documento privado a pesar que ello origina conflictos judiciales, sin embargo, tenemos que señalar que el documento privado no le permite al adquirente acceder a registros públicos, generándole inseguridad jurídica e incertidumbre, razones por las cuales el notario no debe otorgar fecha cierta a dichos documentos que en estricto no son documentos públicos y siguen siendo documentos privados, lo que propicia que personas inescrupulosas puedan sorprender a otros con ventas fraudulentas.

Vemos que también el 50% de los encuestados considera que optar por ir a un notario es costoso así lo señala (Aliaga, 2012), quién a modo de crítica señaló que para la realización de una compra venta de inmueble, los trámites y requisitos son difíciles así como sus altos costos que involucran abogado, notario y registrador, pero sobre los costos de transacción según Bullard, citado por (Vidal, 2011), señala “el problema es que genera otros costos, básicamente se genera el costo de la

incertidumbre de saber si compro o no compro un bien lo que da lugar a que haya menos contratación es decir menos circulación de riqueza” Es decir, como uno no sabe si quien le vende es efectivamente el propietario, probablemente no le compre o le compre más barato”

Asimismo, al decir de (Bullard, 2006), “Un inmueble registrado tiene mayor valor en relación con otro que no lo está, en el fondo es la seguridad la que tiene mayor valor y tiene un menor valor cuando existe incertidumbre”

Por otro lado, el 50% considera que las compras ventas que se realicen bajo el criterio de consensualidad previsto en el art. 949 del C.C. generan procesos judiciales estafas falsificación de documentos y que realizarlo con documentos privados genera una sensación de inseguridad jurídica para el adquirente, tal como también llega a concluir (Chambi, 2017), al señalar que en cuanto a la transferencia de propiedad por compra venta, no está acorde a la realidad peruana actual para poder otorgar seguridad jurídica.

De acuerdo a los resultados obtenidos en el segundo objetivo específico “determinar de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles con escritura pública según sentencias de casación Perú 2009-2019”, la muestra arroja el 97.50%, existiendo una incidencia significativa directa entre la inscripción registral y las escrituras públicas, que son un documento solemne que cumple una serie de requisitos por ser parte del protocolo notarial que constituye prueba privilegiada pre constituida otorgando seguridad jurídica manifestando la fe que otorga el notario, tal como también lo señala (Tambini, 2014), que la relevancia del instrumento público otorgado por el notario es debida a los efectos que este genera y en la seguridad que también otorga. Asimismo, (Justo, 2017), señala que el documento notarial por su singular misión y función, otorga el apoyo necesario a la publicidad que perfecciona las transferencias a través de la adecuada y obligatoria registración para alcanzar la máxima seguridad.

Y respecto al tercer objetivo específico “determinar de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas inscritas según sentencias de casación Perú 2009-2019”, el resultado de acuerdo a la muestra es 97.50%, es decir, es altamente significativa y es que el sistema registral responde a las necesidades sociales y legales de los ciudadanos, por cuanto la generalidad si

inscribe sus compras ventas con titulación autentica, por lo que podemos decir que virtualmente nos encontramos en un sistema constitutivo, al cual debemos llegar finalmente ya que registros ha dado muestras conjuntamente con el sistema notarial de que obligatoriamente se inscriban las escrituras de compras ventas que están inscritas en registros públicos, tendiendo a convertirnos en un sistema constitutivo a mediano plazo, donde incluso la tendencia en nuestro sistema registral está orientado a la automatización, así en nuestro País se ha puesto en práctica el **sistema de intermediación utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales Resolución N°064-2020 de fecha 02 de junio 2020.**

Asimismo, se hace necesario analizar las entrevistas realizadas a cinco profesionales notarios actualmente tres de ellos ex registradores con una amplia trayectoria, docentes universitarios expertos en materia registral con el fin de evidenciar el cómo incide el sistema registral facultativo en las compras ventas de inmuebles.

Así, a la pregunta **¿considera usted que nuestro sistema facultativo en el Perú otorga seguridad jurídica en las compras ventas de bienes inmuebles Si/No. ¿por qué?** El **60%** contesto que **sí** y el **40%** que **no**. Dos de los entrevistados señalan que el sistema declarativo no es el adecuado, en forma contundente y el tercer entrevistado deja entrever que por ser un sistema registral brinda seguridad jurídica; sin embargo el sistema registral facultativo siempre tendrá menor eficiencia que uno de registro constitutivo, ya que el sistema registral facultativo obedece a la problemática de informalidad, ausencia de un catastro completo y limitación técnica y económica y los demás entrevistados manifestaron que si es el adecuado porque es acorde con nuestro sistema consensual de adquisición de propiedad, y otorga seguridad jurídica; esto nos dice que las opiniones son disímiles pero la mayoría se inclina porque el sistema registral facultativo no es adecuado.

Así a la pregunta **¿Cuál es su opinión sobre el sistema de inscripción facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles en el Perú, donde se opta por el sistema consensual, el mismo que favorece la circulación de la riqueza a menor costo, debido a que no interviene ni el notario ni registros públicos, sin embargo, se sacrifica la publicidad registral y seguridad jurídica?** El **20%** manifestó estar **a favor**, y el **80%** está **en contra**. Uno de los entrevistados considera también que si se hace necesario transitar a un sistema

dual en la que en los predios registrados se aplique la obligatoriedad del registro y en los que no prevalezca el título de transferencia. Así se podría tener un equilibrio que haga más eficiente el sistema registral para brindar seguridad jurídica, otro entrevistado señala la necesidad de cambiar el art. 949 del C.C. que establece el sistema consensual en la transferencia de la propiedad inmobiliaria, según la cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, asimismo otro entrevistado manifestó que en el Perú todo acto inscribible es facultativo, sin embargo el cambio legislativo se debe centrar en las transferencias inmobiliarias de predios urbanos y rurales inscritos, ahí la inscripción debe ser obligatoria. Otro entrevistado considera que la prioridad debe ser la seguridad jurídica que otorga el notariado en dichas transacciones y la publicidad frente a la circulación de la riqueza, y dos de los entrevistados está de acuerdo con el sistema consensual, porque no sacrifica la publicidad registral. Si es buen punto, pero eso no quiere decir que la norma esté bien dada, sino que con buen criterio la generalidad si inscribe su compra venta pero reitero es una puerta abierta para que existan procesos judiciales dobles ventas y para los que actúan de buena fe, pero sin conocimiento. Cuando quieren enajenar o ser sujetos de crédito e hipotecar su propiedad se ven obligados a inscribirla grande será su sorpresa de no poder hacerlo con un simple documento privado, aunque tenga fecha cierta no habría mutado a ser un instrumento.

Todos los entrevistados no precisan si el Sistema Registral Facultativo, es un trámite costoso por la intervención del abogado, notario y de registros, sin embargo, cabe aclarar que aun más costosa es la incertidumbre de no saber quién es el propietario registral, así como los problemas judiciales que pueden generarse por el hecho de no inscribir las compras ventas de inmuebles, por la inseguridad jurídica que ello generaría.

A la pregunta **¿está de acuerdo en manifestar que las dificultades del catastro ya no son como antes y que el estado debe orientarse en solucionar técnica y científicamente dichas dificultades para lograr entre otros problemas, la especulación sobre inmuebles, fraudes, las dobles ventas, procesos judiciales? Si/No ¿por qué?** El **80%** contestó que **sí**, y el **20%** que **no**.

Los entrevistados manifiestan que el Catastro resulta esencial en cualquiera de los sistemas registrales y debe considerarse como un elemento integrante del sistema

regstral y corresponde al estado potenciar su desarrollo, extenderlo, integrarlo y hacerlo eficiente. La idea es la consolidación de un soporte catastral a cada unidad de registro para erradicar el doble registro o la alteración física o virtual (a nivel de planos o bases gráficas no sólidas pero avaladas por alguna institución) e indebida de predios. Otro entrevistado manifestó que el catastro si ha tenido un progreso, ha desarrollado y tiene que seguir ayudando en la calificación técnica, no obstante, en el fraude las suplantaciones entran en juego otros sectores., señalando otro entrevistado que el catastro elaborado tiene serias deficiencias por haberse hecho en base a una fotografía aérea y no en base a la realidad física del bien; por ello el estado debe implementar mejor a las zonas de formalización de la propiedad COFOPRI, así mismo manifiestan que el catastro o mosaico regstral de Sunarp está en implementación, lo que se debe y que lo que se debe pedir es que el gobierno lo priorice y le dé mayor financiamiento a fin de que concluya con dicha labor de tener todos catastrados o en su mosaico y así evitar duplicidades., y porque la voluntad estatal en la solución técnica es fundamental para evitar la afectación del derecho de personas que pueden verse expuestas a este tipo de acciones.

A la pregunta **¿por qué cree usted que hoy en día los contratantes eligen celebrar las compras ventas de inmuebles ante el notario público e inscribir dicho contrato en registros públicos a pesar de que la inscripción es facultativa?** El **80%** respondió que por **conocimiento y seguridad** y el **20%** respondió por **otros** motivos.

Entre las respuestas de los entrevistados manifestaron que es porque la sociedad se está dando cuenta que la participación del notario público y la publicidad regstral son herramientas que le dan la certeza de su inversión, y porque en realidad, a pesar de no ser obligatoria la inscripción y eso se debe a la protección que brinda el estado a través del registro; asimismo por seguridad jurídica, porque además existe mayor cultura regstral, y quieren acogerse a los efectos jurídicos sustantivos que proporciona la inscripción declarativa, así como los particulares se ven inclinados a preferir el registro para consolidar sus derechos. Otra situación son las hipotecas que requieren constituirse sobre predios inscritos. El desarrollo urbano formal ha presionado al sistema jurídico para extender el universo de predios regstrados, con la consecuencia de su incorporación al sistema económico con un mayor valor. Esa confluencia entre necesidad de capital, seguridad de tráfico y

seguridad estática (mantener la adquisición) ha cambiado paradigmas haciendo que los particulares tiendan al registro, presionando por simplicidad, fluidez y menores costos de acceso.

A la pregunta Según sus conocimientos **¿Cree usted que un documento privado simple es suficiente e idóneo en una compra venta de inmueble? Si/No, ¿Por qué?** El **0%** respondió **si**, y el **100%** respondió **no**. No, por el patrimonio importante en juego, por lo que se debe procurar la titulación auténtica; asimismo porque nunca es suficiente, se debe tener en cuenta que ni siquiera el Registro brinda una total seguridad menos lo puede hacer un documento privado. Sin embargo, sirve también para oponer derechos lo cual sin embargo requiere de la intervención judicial y teniendo en cuenta que los documentos privados se encuentran en la escala de seguridad jurídica por debajo del instrumento público y éstos por debajo del registrado, no es idóneo porque no reúne los requisitos necesarios para lograr ingresar a un sistema registral que le brindaría seguridad jurídica, de tal manera que inclusive con la intervención notarial (legalización de firmas), no le otorgaría la idoneidad para ser seguro, por ello se necesita que paulatinamente, se inscriban todos los bienes inmuebles., otro entrevistado manifestó que el documento privado no es el idóneo, sin embargo por la realidad del predio, el monto de la transacción y al tratarse solo de posesión es recomendable mantener dicha formalidad y si desean se debe recomendar que lo realicen por escritura pública, así como no es idóneo un documento privado porque el mismo no accede al registro público y si bien puede contener la voluntad de las partes, existen personas inescrupulosas que pueden sorprender a otras con ventas fraudulentas. Aquí es necesario aclarar que muy diferente es la respuesta de los notarios a la respuesta de los abogados quienes manifiestan un buen porcentaje que están de acuerdo que el documento privado es idóneo; lo cual hemos demostrado que no es cierto por los conflictos judiciales que genera, así como la inseguridad jurídica, y la incertidumbre de no saber quién es el titular del derecho de propiedad.

Así a la pregunta **¿Cree conveniente que el notario obligatoriamente inscriba toda escritura pública de compra venta a fin de otorgar seguridad jurídica? Si/No ¿Por qué?** El **100%** respondió **si**, y el **0%** respondió **No**. Sí, manifestaron que es de vital importancia la inscripción que realiza el notario para garantizar seguridad jurídica y proteger el derecho del tercero, protegiendo al adquirente del

derecho, aclarando otro entrevistado que si pero siempre y cuando el bien materia de la transferencia sea un bien inscrito, en todo caso cuando se celebren actos relacionados con bienes inscritos las normas deben establecer dicha obligatoriedad y el pago de los derechos registrales, pero tendría que cambiarse también las normas relacionadas con la contratación, ya que de establecerse que el notario necesariamente inscriba una transferencia, el sistema de inscripción registral ya no sería facultativo lo que implicaría una revolución legislativa; asimismo en principio general, en la actualidad el notario es el encargado de gestionar las transferencias de propiedad ante Registros Públicos, los contratantes en virtud a su libertad de contratación, es que concurren al despacho notarial para formalizar sus transferencias, y es por esa posibilidad dispositiva que no puede imponérseles que en todos los casos inscriban, de lo contrario se interfiere en la esfera de las libertades de los ciudadanos, afirmando además otro entrevistado que un aspecto a tener en cuenta es el sistema notarial registral y el actual marco normativo. En tanto sea facultativo entonces no puede imponerse la inscripción. Pudiéndose transitar a una obligatoriedad en la cual se puede establecer que la sola concurrencia a las notarías implica la aceptación de la obligación registral. Y claro que debe tenerse en cuenta que será obligatorio respecto de los inmuebles registrados y no sobre los no registrados. Aquí podemos comentar que gracias a la séptima disposición de la ley del Notariado somos los notarios los que estamos obligados a inscribir las escrituras públicas de compra venta por ley, sin embargo excepcionalmente puede hacerlo el comprador a su solicitud, lo cual es todo un acierto por cuanto anteriormente se les entregaba al usuario el parte registral y nunca lo llevaban a registros públicos, lo que ha generado muchos inconvenientes además de los señalados, que los mismos al no ser calificados por registros pueden ser objeto de ser observados o tachados, por el principio de legalidad y de rogación de los registros públicos en cuya virtud los registradores califican la legalidad de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto.

Así a la pregunta **¿Cree efectivo el cambio del sistema registral facultativo al sistema registral constitutivo para coadyuvar al tráfico legal de las compras ventas de bienes inmuebles en el Perú? Si/No, ¿Por qué?** El **80%** respondió **si**, y el **20%** respondió **no**, Uno de los entrevistados insiste en que debe convivir dos sistemas de transferencias pues lo contrario sería tener un catastro general y

completo, pues de otro modo se estaría estableciendo predios de segunda clase con la consiguiente afectación de derechos. Otro manifiesta que hasta los sistemas más avanzados tienen dificultades un ejemplo es el sistema australiano, el que se desliga con la inscripción del acto o contrato causal, haciendo férrea defensa de las inscripciones por ser un sistema constitutivo, no obstante, tiene a nivel jurisprudencial, por lo que se han enervado asientos registrales, es decir no hay sistemas registrales perfectos. Asimismo, otro entrevistado manifiesta que sería efectivo el cambio de sistema registral facultativo al sistema constitutivo siempre y cuando se cambien las normas y se tenga el catastro totalmente implementado al 100% porque de existir algunos bienes no inscritos no se puede establecer el sistema constitutivo. Otro notario manifiesta que el cambio es importante por la trascendencia y evitar conflictos posteriores.

Y por último a la pregunta **¿Qué sistema registral cree usted que es el más idóneo para nuestro país teniendo en cuenta la Sociedad de hoy en día?** El 40% respondió que el **sistema facultativo**, y el 60% respondió que el **sistema constitutivo**. En su mayoría manifestó que el sistema de inscripción obligatoria para predios inscritos tendiendo a convertir el sistema en uno constitutivo a mediano plazo: Pasando previamente por extender el universo de predios registrados y un catastro completo y eficiente y otros entrevistados manifestaron que lamentablemente se siga con nuestro sistema consensual de adquisición de la propiedad, y la inscripción declarativa, que es acorde sociológicamente a nuestra idiosincrasia y a nuestra realidad geográfica.

Ahora bien, en cuanto a los hallazgos obtenidos, se debe indicar que no hubo alguna limitación en cuanto a la recopilación de las sentencias de casación de los años 2009-2019. De los resultados obtenidos se puede dar a conocer que al analizar las sentencias se evidenció en aplicación del artículo 949 del C.C., en donde la facultad de los contratantes en cuanto a la transferencia de propiedad inmueble mediante la compra venta ha hecho que estos decidan hacer uso del documento privado para disponer la propiedad, sin embargo, esto ha traído consigo distintos procesos judiciales, los cuales han llegado hasta el recurso de casación, dada la complejidad de los casos. Siendo así, se verificó en cada sentencia que el uso de los contratos privados no son los idóneos para poder adquirir un inmueble mediante compra venta, siendo lo efectivo la escritura pública y su inscripción en

registros públicos, dado que es oponible frente a terceros, además de otorgar seguridad jurídica, coadyuvando a la disminución de procesos judiciales como los que se han suscitado en el presente análisis de las sentencias.

Así, encontramos que en las sentencias de casación analizadas tales como Cas. Nro. 1034-2009-AREQUIPA, Cas. Nro. 3312-2013-JUNIN, Cas. Nro. 939-2014-LIMA, Cas. Nro. 1487-2014- HUAURA y Cas. Nro. 353-2015 LIMA NORTE, se tiene que:

En la **sentencia de casación Nro. 1034-2009-AREQUIPA**, puede determinarse que la corte apoya la inscripción de los derechos adquiridos, debido a que en una parte del proceso señala la negligencia de la demandante de no acceder al registro para constituirse como propietaria del inmueble materia del conflicto, promoviendo así la no inscripción del derecho de propiedad perjudicando al tráfico inmobiliario. Asimismo, cuestiona la conducta de las partes al celebrar la compra venta ante juez de paz, debido que ambos contratantes pudieron acudir a notario público e inscribir dicha transferencia. Por consiguiente, se denota la gran importancia de acceder al registro mediante la inscripción de los actos jurídicos como es el caso de la compra venta de inmuebles.

En la **sentencia de casación Nro. 3312-2013-JUNIN**, en el proceso que origino esta sentencia de casación, se discute el mejor derecho de propiedad y no la nulidad del acto jurídico, resaltando el art. 949 del C.C., ya que según refiere el juez la transferencia de propiedad opera extra registralmente con el solo *consensus*, discutiéndose el derecho real y personal, señalando que aun cuando existe un documento de fecha cierta, así como la Escritura Pública, se aplica en forma impertinente el art. 1135 del C.C. por cuanto señalan los jueces que está orientada a las obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores, y este caso trata sobre un mejor derecho de propiedad, resultando un proceso largo, costoso y engorroso.

En la **sentencia de casación Nro. 939-2014-LIMA**, se verifica que los documentos privados no son los idóneos para demostrar fehacientemente los hechos suscitados, lo cual terminó siendo un perjuicio para el adquirente. Por lo tanto, siempre será recomendable la celebración de las compras ventas de inmuebles mediante escritura pública y su posterior inscripción, los cual otorgan seguridad, certidumbre jurídica y además son oponibles frente a terceros.

En la **sentencia de casación Nro. 1487-2014- HUAURA**, la corte declaró fundado el recurso a pesar que dentro del proceso de otorgamiento de escritura se descubrió que el vendedor era casado y debió haber vendido conjuntamente con su cónyuge, debido a que mediante el contrato privado de compra venta y en aplicación del artículo 949 del C.C., la sola obligación de enajenar un determinado bien hace acreedor al propietario. Sin embargo, se deja en evidencia que los demandados pueden recurrir al proceso de nulidad para cuestionar la validez del acto jurídico. Es por ello que con este proceso puede determinarse que es preferible la contratación ante notario público que revise las formalidades de forma y fondo para posteriormente se inscriba en SUNARP.

En la **sentencia de casación Nro. 353-2015 LIMA NORTE**, se determina que en muchas ocasiones los contratos privados celebrados se realizan en función de constancias de posesión, documentos en los que no se puede confiar debido que no están inscritos en registros públicos asegurando un derecho oponible frente a terceros. Sin embargo, este proceso esto hubiese podido evitarse siempre y cuando el comprador hubiese esperado a que el poseedor sea titular del derecho de propiedad (donde se hubiera determinado si le correspondía el derecho a su esposa) y se inscriba en registros públicos para luego poder celebrar la escritura pública de compra venta e inscribirse.

VI. CONCLUSIONES

1. Se ha determinado que la inscripción registral facultativa incide significativamente en las compras ventas de bienes inmuebles según sentencias de casación Perú 2009-2019; se apreció que según el Rho de Spearman $=0.768$ con un nivel de significancia de 0.05 que comprueba la hipótesis de que si existe correlación de la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles.
2. Que asimismo se ha determinado que la inscripción registral influye en las compras ventas de inmuebles por documento privado según sentencias de casación Perú 2009-2019 existiendo una correlación de Rho de Spearman cuyo valor es de 0.546 que nos indica que el grado de relación es moderada.
3. Se ha demostrado en la presente investigación que existe incidencia significativa de la inscripción registral facultativa en las compras ventas con escritura pública según sentencias de casación Perú 2009-2019 de 97.5% existiendo una correlación de Rho de Spearman de 0.625 que nos indica que el grado de relación es alta.
4. En la presente investigación también se ha determinado que entre la inscripción registral facultativa y la inscripción registral de las compras ventas de bienes inmuebles según sentencias de casación Perú 2009-2019 existiendo una correlación de 0.799 que nos indica que el grado de relación es alta.

VII. RECOMENDACIONES

- Que haya un cambio en el sistema espiritualista de ascendencia francesa donde basta el consentimiento de las partes para que se dé la compra venta de inmuebles, porque se trata de evitar conflictos donde el estado intervenga exigiendo la obligatoriedad de la inscripción, con titulación auténtica, como en el caso de los muebles, evitando el mal uso de dicho sistema porque la ley no debe ser permisiva en aras de una supuesta libertad individual.
- Se recomienda la modificación del artículo 949 del C.C., donde pueda establecerse un sistema dual no convalidante donde sea obligatoria la inscripción de las compras ventas de inmuebles sólo cuando se trate de inmuebles inscritos, a fin de evitar los conflictos judiciales desarrollados en la presente investigación; y no así cuando se trate de realidades en donde si se hace transferencias donde basta el consentimiento y la intervención de testigos; y no convalidante como es actualmente en el Perú.
- Que se deje de lado los documentos privados simples o con fecha cierta porque generan inseguridad jurídica, e incertidumbre, procesos judiciales engorrosos., eliminando la simple certificación de firmas por parte de los Notarios donde se pone además el sello de “no redactado en esta Notaria”: porque no se debe permitir el uso de un profesional de la fe pública para fines inescrutables.
- Los Notarios deben recomendar a los interesados que no dejen de presentar sus partes notariales ante registros, que excepcionalmente lo soliciten ya que actualmente es responsabilidad del notario hacerlo conforme a la séptima disposición complementaria de la Ley del Notariado Dec. Leg. 1049.
- Se recomienda otras investigaciones donde se establezca la influencia del Catastro con el Sistema Registral para cumplir con sus fines, y de la necesidad de coordinación con las municipalidades para el logro de un Catastro seguro y confiable, todo un reto en el Perú.
- Por último, se recomienda la consolidación del Sistema de Intermediación Digital para evitar el interregno, con titulación auténtica.

VIII. PROPUESTA

En esta investigación se ha probado la inseguridad del sistema registral declarativo en las compras ventas de inmuebles al generar procesos judiciales.

Hay que entender que los contratos de compras ventas son relaciones jurídicas que no sólo afectan a las partes, sino que también lo hacen a los terceros; quienes deben saber por la publicidad del registro quien es el propietario del inmueble.

Los contratos privados aun cuando sean autorizados por abogados o tengan fecha cierta notarial, no se les va a permitir que circulen sin ningún control; como tampoco es posible que se utilice a los notarios en documentos simulados o con fines ilícitos.

Sin embargo es necesario aclarar que la realidad ha superado a la norma porque nadie en su sano juicio va invertir tanto para ponerlo en riesgo con un simple documento privado que incluso se puede perder; sin embargo es claro que la plena eficacia en las compras ventas de inmuebles se obtiene en todos los sistemas mediante la inscripción en el Registro de Propiedad y esto sucede incluso en los sistemas en que ésta inscripción es voluntaria o facultativa por el principio de oponibilidad; es decir que lo que no está inscrito no perjudica al tercero indirectamente, ésta formalidad adicional al contrato es para que tenga eficacia sin merma de su validez. La forma afecta a las partes mientras que la inscripción busca obtener la cognoscibilidad para que los terceros no puedan ignorar la compra venta que se está dando.

Por otro lado, el tema pasa por la permisibilidad del art. 949 del C.C. el cual incentiva los contratos de compras ventas ocultas, a terceros y que muchas veces tienen fines no lícitos.

Asimismo, el art. 949 es necesario que sea coherente con las demás normas tal como el art. 7 de la ley Nro. 27755, en donde hay la exigencia de tener titulación auténtica; para este caso la Escritura Pública sin embargo el art. 949 del código civil señala que basta el consentimiento de las partes para que se dé la compra venta y por otro lado no le serviría el documento privado cuando quisiera inscribirlo dándose tremenda sorpresa si es que actuó de buena fe.

Ahora propugnamos por el sistema obligatorio en donde la inscripción registral sería un elemento de eficacia del contrato como en el caso de los bienes muebles y proponemos que no sea convalidante lo que significaría que al inscribir la compra

venta en Registros no queda convalidado, así si un título es Nulo sería posible de ser declarado nulo en consecuencia.

Otro fundamento es que en la realidad virtualmente ya nos encontramos en un sistema registral constitutivo, por cuanto los ciudadanos cuando celebran su compra venta lo hacen e inscriben a través de los notarios en el Registro de Predios. Es necesario el cambio del Sistema Registral Facultativo Vigente al Sistema Registral Constitutivo No Convalidante. Siendo la modificación del artículo 949 del código civil de la siguiente manera:

Artículo actual:

“Artículo 949°. - La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”

Propuesta:

Artículo 949°: “Que necesariamente las compras ventas de bienes inmuebles que se encuentran inscritos, deberán ser otorgadas mediante escrituras públicas y también inscritas ante el Registros de Predios; la misma que constituirá una inscripción obligatoria no convalidante, no existiendo dicha obligación en el caso de los inmuebles no inscritos, que seguirán bajo el sistema registral Facultativo.

REFERENCIAS

- Aliaga, L. (21 de 12 de 2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Recuperado el 29 de 06 de 2020, de Repositorio de la PUCP: <https://url2.cl/uxh9J>
- Ancajima, J. (Woolcott). *Ventajas de tener un Sistema Constitutivo para la Transferencia de Propiedad*. Recuperado el 29 de julio de 2020, de Ventajas de tener un Sistema Constitutivo para la Transferencia de Propiedad: <https://url2.cl/LlqHq>
- Bullard, A. (2006). *Derecho y Economía, El Analisis Economico de las Instituciones Legales*. Recuperado el 29 de Julio de 2020, de Derecho y Economía, El Analisis Economico de las Instituciones Legales: <https://url2.cl/KvpVt>
- Camara, S. (2004). Los Sistemas Registrales en el marco del Derecho privado europeo: reflexiones comparatistas sobre la inscripción registral como formalidad de los cotnratos. *Anuario de derecho civil*, 929-1002.
- Castillo, M. (2015). *Comentarios al Contrato de Compra venta. Analisis detallado de los art. 1529 a 1601 del Codigo Civil*. Lima: Gaceta Juridica.
- Caycho, T. (2017). *Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de Repositorio Institucional UDH: <https://url2.cl/dHGfp>
- Chambi, A. (2017). *Necesidad de proponer el carácter Obligacional y Traslativo en la Transferencia de Bienes Inmuebles en los contratos de Compra - Venta Inmobiliaria en el Perú*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de Repositorio de Tesis UANCV: <https://url2.cl/7ZsnP>
- Escárez, V. (02 de marzo de 2012). *Deficiencias e implicancias de la funcion calificadora del Conservador de bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno*. Recuperado el 29 de Julio de 2020, de Deficiencias e implicancias de la funcion calificadora del Conservador de bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno: <https://url2.cl/qRFbq>
- Escobar, F. (2002). *El Contrato y los efectos reales. Analisis del Sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Codigo Civil Peruano*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de El Contrato y los efectos reales. Analisis del Sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Codigo Civil Peruano: <https://url2.cl/rpYZA>
- Fernandez, G. (1994). *La Obligacion de enajenar y el Sistema de transferencia de la propiedad Inmueble en el Perú*. Obtenido de La Obligacion de enajenar

y el Sistema de transferencia de la propiedad Inmueble en el Perú:
file:///C:/Users/COMPUTER/Downloads/11410-
Texto%20del%20art%C3%ADculo-45329-1-10-20150223.pdf

- Gonzales, G. (2008). *Introduccion al Derecho Registrtral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2016). *Bases Fundamentales del Derecho Registral*. Obtenido de Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial: <https://cutt.ly/idYZMYb>
- Gonzales, G. (2017). *Contratacion Inmobiliaria y Proteccion Registral*. Lima: Gaceta Juridica.
- Gonzales, G., & Quintala, R. (2013). Inmatriculacion de Predios. En *Manual de Procedimientos Registrales* (pág. 7). Lima.
- Gutierrez, I. (febrero de 2010). *El Derecho Registral y los Principales Registros en Guatemala*. Recuperado el 29 de Julio de 2020, de El Derecho Registral y los Principales Registros en Guatemala: <https://url2.cl/6xH8g>
- Hernandez, S. (2004). *Investigacion no Experimental*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de EcuRed: <https://url2.cl/ILCxU>
- Justo, S. (2017). *Los Defectos de la Publicidad en el Documento Notarial*. Recuperado el 29 de Julio de 2020, de Los Defectos de la Publicidad en el Documento Notarial: <https://url2.cl/uSUWZ>
- Lacruz, J., & Sancho, F. (2011). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelon: Civitas.
- Nuñez, L. (1943). Estudios sobre el valor Juridico del Documento Notarial. En L. Nuñez, *Estudios sobre el valor Juridico del Documento Notarial*. Madrid, España: Libreria Jimenez- Bravo.
- Ojeda, J. (12 de 08 de 2017). *La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N°IX sede Lima. Año 2016*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de Repositorio Institucional uigv: <https://url2.cl/Mmlfl>
- Pasco, A. (2019). El artículo 1135 del Anteproyecto de Reforma del Código Civil: ¿Concurrencia de acreedores o concurrencias de titulares? *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 257-258. Recuperado el 29 de Junio de 2020
- Quezada, D. (Mayo de 2011). *LosVacios Juridicos en la Transferencia de dominio y derechos reales de Inmuebles no inscritos*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de LosVacios Juridicos en la Transferencia de dominio y derechos reales de Inmuebles no inscritos.: <https://url2.cl/siAzL>
- Rae. (s.f.). *Real Academia Española*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de Real Academia Española.

- Sanchez, L. A. (2016). <https://url2.cl/nXK11>. *Revista Oficial del Poder Judicial* , 339-358.
- Silva, M. (2000). *Temas de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores S.R.L.
- Soria, M. (2012). *Registros Publicos. Los Contratos con Publicidad*. Lima: Jurista Editores.
- Tambini, M. (2014). Manual de Derecho Notarial. En M. Tambini, *Manual de Derecho Notarial* (pág. 944). Per{u: Grijley.
- Tantaleán, R. (2016). *Los Riesgos de la fecha cierta de la minuta valorada judicialmente*. Lima: Gaceta Civil y Procesal Civil.
- Tiravanti, A. (2018). *Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de Repositorio Institucional uss: <https://url2.cl/JuRG7>
- Trebejos, F. (27 de Mayo de 2011). *¿ Quien me dira si soy propietario? aspectos Registrales del derecho de la Propiedad y el Registro como mecanismo de proteccion de titularidades*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de Iuris Albus: <https://cutt.ly/JdY9ZRT>
- Vallejo, A. (2009). *Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el registro de la propiedad del Cantón Ibarra*. Recuperado el 29 de Junio de 2020, de Repositorio Digital UCSG: <https://url2.cl/xAURu>
- Vega, Y. (2001). *Contratos de Consumo*. Lima: Grijley.
- Vidal, R. (2011). *Libro de Ponencias del VI Congreso Nacional de Dereco Civil*. Recuperado el 29 de julio de 2020, de Libro de Ponencias del VI Congreso Nacional de Dereco Civil: <https://url2.cl/NCuWs>

ANEXOS

ANEXO 1: Matriz de Operacionalización de Variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALAS DE MEDICIÓN
LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA	<p>Para (Sanchez, 2016), “Es el reconocimiento de la preexistencia de derechos de los que se vale para otorgarle publicidad y consecuentemente brindar seguridad jurídica”, es decir, estamos en un Sistema Registral declarativo cuando fuera del Registro se constituye el acto o derecho real y al inscribirse se obtiene publicidad registral, protección de su derecho y seguridad Jurídica, lo cual se puede o no inscribir.</p>	<p>La inscripción registral facultativa permite al adquirente elegir la inscripción o no del derecho adquirido.</p>	Social	Inscripción voluntaria de las partes	(3) Siempre (2) Casi siempre (1) Nunca
				Desconfianza de los contratantes.	
				Publicidad registral	
			Legal	Discrepancias normativas en el código civil.	
Inaplicación del sistema facultativo.					
VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	

LAS COMPRAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES	(Castillo, 2015), señala sobre la compra venta: <i>“es aquel por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien al comprado”</i> .	La compra venta de los bienes inmuebles regulada en el artículo 949 del código civil, señala que:” La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”.	Documentos privados	Trafico jurídico de las compras ventas	3) Siempre (2) Casi siempre (1) Nunca
				Procesos judiciales	
				Inseguridad jurídica	
			Escrituras públicas	Requisitos	
				Otorgamiento	
				Seguridad jurídica	
			Inscripción registral de las compras ventas de bienes inmuebles	Inscripción facultativa	
				Inscripción constitutiva	
				Catastro	

ANEXO 2: Instrumento de Recolección de Datos

5.1. Guía de Entrevista

Título: LA INCIDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA EN LAS COMPRAS – VENTAS DE BIENES INMUEBLES SEGÚN SENTENCIAS EN CASACIÓN 2009- 2015

Entrevistado: _____

Cargo: _____

Institución: _____

Años de ejercicio: _____

Especialidad: _____

Fecha: _____

1. ¿Considera usted que nuestro sistema registral facultativo en el Perú otorga seguridad jurídica en las compras ventas de bienes inmuebles? Si/No, ¿Por qué?
2. ¿Cuál es su opinión sobre el sistema de inscripción facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles en el Perú, donde se opta por el sistema consensual, el mismo que favorece la circulación de riqueza a menos costo, debido a que no interviene ni el notario ni registros públicos, sin embargo, se sacrifica la publicidad registral y seguridad jurídica?

3. ¿Está de acuerdo en manifestar que las dificultades del catastro ya no son como antes y que el Estado debe orientarse en solucionar técnica y científicamente dichas dificultades para lograr entre otros problemas, la especulación sobre inmuebles, fraudes, las dobles ventas, procesos judiciales, etc.? Si/No, ¿Por qué?
4. ¿Por qué cree usted que hoy en día los contratantes eligen celebrar la compras ventas de inmuebles ante el notario público e inscribir dicho contrato en registros públicos a pesar de que la inscripción es facultativa?
5. Según sus conocimientos ¿Cree usted que un documento privado simple es suficiente e idóneo en una compra venta de inmueble? Si/No, ¿Por qué?
6. ¿Cree conveniente que el notario obligatoriamente inscriba toda escritura pública de compra venta a fin de otorgar seguridad jurídica? Si/No, ¿Por qué?
7. ¿Cree efectivo el cambio del sistema registral facultativo al sistema registral constitutivo para coadyuvar al tráfico legal de las compras ventas de bienes inmuebles en el Perú? Si/No, ¿Por qué?
8. ¿Qué sistema registral cree usted que es el más idóneo para nuestro país, teniendo en cuenta la sociedad de hoy en día?

5.2 Cuestionario

LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA EN LAS COMPRAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES, SEGÚN SENTENCIAS DE CASACIÓN PERÚ 2009 – 2015

Le agradecemos contestar con mucha seriedad el presente cuestionario, marcando cada una de las preguntas con una "X" y le pedimos responder en todas las preguntas, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: Siempre = 3, Casi siempre=2, Nunca= 1, según corresponda a la realidad.

Nº	PREGUNTAS	siempre	casi siempre	nunca
	VARIABLE: LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA			
1	¿Está de acuerdo en que la inscripción registral tiene otros fines sociales como la movilidad en el tráfico mercantil en las compras ventas de inmuebles?	3	2	1
2	¿Está de acuerdo en que la inscripción en las compras ventas de inmuebles en registros públicos por parte del sujeto titular cumple el fin social porque concede tranquilidad psicológica?	3	2	1
3	¿Está de acuerdo en que la mayoría de contratantes deciden inscribir las compras ventas de inmuebles debido a que se rigen por un procedimiento de calificación a cargo del registrador, quien identifica el fiel cumplimiento de la legalidad formal y material del contrato en la escritura pública?	3	2	1
4	¿Está de acuerdo que la inscripción registral de las compras ventas se hace con alto grado de certeza para efectos de protección, conservación y circulación por parte de Registros públicos?	3	2	1

5	¿Cree usted que la exigencia de la inscripción registral de la compra venta de inmuebles pone al titular de derecho en una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataques de terceros?	3	2	1
6	¿Está de acuerdo que dada la inscripción registral de las compras ventas de inmuebles evita el riesgo de transferencias con cargas ocultas que en algunas ocasiones paralizan al comercio?	3	2	1
7	¿Está de acuerdo que la importancia del derecho registral está en otorgar publicidad de actos o negocios que se inscriban, los mismos que son relevantes para la vida misma de la relación entre privados?	3	2	1
8	¿Está de acuerdo en que el registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones basándose en la publicidad de los actos?	3	2	1
9	¿Está de acuerdo que, para quedar amparado por el principio de fe pública registral, es necesario que se haga el estudio de los títulos que dieron origen a los asientos que publica el registro?	3	2	1

10	10.- ¿Está de acuerdo en que al elegir la inscripción pone en una situación de ventaja a quien lo realiza y perjudica al que no lo hace?	3	2	1
11	¿Cree usted que la decisión de optar por la inscripción registral es por la mala fe que existe en algunos contratantes?	3	2	1
12	¿Considera usted que el sistema registral nace para cumplir una evidente necesidad de certeza, la cual no resulta satisfecha por la actividad de los contratantes pues viene auxiliada por el Estado a través de la organización de un sistema de publicidad?	3	2	1
13	¿Está de acuerdo que no existe coherencia normativa del artículo 949 del código civil, dado que no establece obligatoriedad de forma en la transferencia de inmuebles, sin embargo, en el artículo 7 de la ley 27755 establece que todo acto jurídico sobre predios inscritos que se presente ante registros públicos debe constar por escritura pública?	3	2	1
14	¿Está de acuerdo que la aplicación del artículo 949 del código civil pasa a segundo plano cuando se aplican las reglas previstas para el	3	2	1

	concurso de acreedores, previsto en los artículos 1135 y 1136 del código civil?			
15	¿Está de acuerdo que estas discrepancias normativas crean conflictos respecto de la adquisición y enajenación de la propiedad?	3	2	1
16	¿Está de acuerdo que el artículo 1135 en cierta forma otorga a la inscripción, la calidad de modo excepcional de adquirir la propiedad inmueble y al mismo tiempo reconoce la importancia de la inscripción del título en el registro?	3	2	1
17	¿Cree usted que es justo que quien compro primero y no inscribió quede sin ningún derecho alguno frente al tercero, que sí inscribió su título en el registro, en aplicación del artículo, debido a las discrepancias en la aplicación de los artículos 949 y 1135 del código civil?	3	2	1
18	¿Está de acuerdo en que a pesar que la inscripción registral es facultativa en las compras ventas de inmuebles en su generalidad los sujetos titulares solicitan la inscripción?	3	2	1

19	¿Está de acuerdo en que si en la mayoría de compras ventas, los contratantes, deciden inscribir dicho contrato, en el fondo virtualmente se está haciendo uso de una inscripción constitutiva?	3	2	1
20	¿Está de acuerdo en que, si se aplica el sistema facultativo que se desarrolla en el artículo 949 del código civil, no se puede determinar con seguridad quién es el propietario de un inmueble, quién es poseedor o tenedor de lo que se quiere disponer, por lo tanto, los contratantes prefieren adquirir una propiedad de quien está inscrito?	3	2	1
VARIABLE: COMPRAS VENTAS DE BIENES INMUEBLE				
1	¿Considera usted que los documentos privados sean idóneos para el tráfico legal de las compras ventas de bienes inmuebles?	3	2	1
2	¿Cree usted que un documento privado de fecha cierta en una compra venta de inmueble da la seguridad jurídica que se necesita?	3	2	1
3	¿Cree que los documentos privados eran una forma antigua de adquirir una propiedad, dado	3	2	1

	que la sociedad se basaba en la buena fe de los contratantes?			
4	¿Cree que una de las razones por las cuales se opta por un documento privado sea que los contratantes piensan que acudir a un notario es muy costoso?	3	2	1
5	¿Cree que la elección de un documento privado termina siendo costoso, puesto que quien adquirió sin inscribir tendrá que realizar una serie de procedimientos, procesos judiciales para formalizar su derecho de propiedad?	3	2	1
6	¿Considera usted que las compras ventas de inmuebles que se realicen bajo el criterio de la consensualidad previsto en el artículo 949 del código civil generan procesos judiciales, estafas, falsificación de documentos?	3	2	1
7	¿Está de acuerdo en que tratándose de compras ventas mediante documentos privados generan una sensación de inseguridad jurídica para el adquirente?	3	2	1
8	Según sus conocimientos ¿Cree que la escritura pública es un documento solemne, que cumple con una serie de requisitos, por ser	3	2	1

	parte del protocolo notarial, la misma que se constituye como prueba preconstituida y privilegiada que da forma a los actos jurídicos que producen fe sobre fechas ciertas, hechos, identidad de los otorgantes entre otros?			
9	¿Cree usted que el notario, en la celebración de una compra venta por escritura pública, mantiene una postura objetiva, imparcial y autónoma?	3	2	1
10	¿Cree usted que la actuación notarial en las compras ventas es importante porque otorga seguridad jurídica, lo cual se manifiesta en la fe que otorga el notario al identificar el conocimiento, libertad y capacidad de las partes, así como verifica los requisitos de fondo y forma entre otros?	3	2	1
11	¿Cree usted que la celebración de las compras ventas mediante escritura pública y su posterior inscripción genera seguridad jurídica?	3	2	1
12	¿Cree usted que una de las razones por las que los contratantes prefieren la celebración de los contratos por	3	2	1

	escritura pública es la seguridad jurídica que emana esta?			
13	¿Considera usted que nuestro sistema registral facultativo en el Perú otorga seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles?	3	2	1
14	¿Está usted de acuerdo con la modificación del artículo 949° del Código Civil, teniendo como finalidad el asegurar y garantizar el derecho de propiedad?	3	2	1
15	Según sus conocimientos ¿Cree conveniente la aplicación del sistema registral declarativo para las compras ventas de bienes inmuebles, tal y como está dispuesto en el artículo 949 del código civil?	3	2	1
16	¿Cree usted que el sistema facultativo constituye una de las principales limitaciones para el acceso, desarrollo y actualización del Registro?	3	2	1
17	¿Cree usted que el Sistema registral constitutivo nos ayudaría a prevenir la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y otros?	3	2	1

<p>18</p>	<p>¿Cree usted, que la inscripción registral de una propiedad fomenta la inversión, eleva el valor de los inmuebles, brinda acceso al crédito y brinda seguridad jurídica?</p>	<p>3</p>	<p>2</p>	<p>1</p>
<p>19</p>	<p>Según sus conocimientos ¿la inscripción registral de la escritura pública en virtud del principio de publicidad la informa como verdad oficial?</p>	<p>3</p>	<p>2</p>	<p>1</p>
<p>20</p>	<p>A pesar que la falencia del catastro hace imposible la inscripción de todos los inmuebles, ¿Estaría de acuerdo que todas las compras ventas de inmuebles inscritos en SUNARP se realicen mediante escritura pública y se inscriban a fin de evitar procesos judiciales?</p>	<p>3</p>	<p>2</p>	<p>1</p>

ANEXO 3: Matriz de Consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA						
Título: La Inscripción Registral Facultativa en las Compras Ventas de bienes inmuebles, según Sentencias de Casación Perú 2009-2019						
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVOS	VARIABLES	MARCO TEÓRICO	DIMENSIONES	MÉTODOS
Problema general	Hipótesis General	Objetivo General		Definición Antecedentes históricos Tipos de sistemas registrales La inscripción registral en el Perú	Social	Tipo de investigación: Descriptiva correlacional.
¿Cómo incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles según sentencias de casación Perú 2009 – 2019?	Existe incidencia significativa de la inscripción registral facultativa en las compras ventas bienes de inmuebles según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.	Determinar de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles según sentencias de casación 2009 – 2019.	INSCRIPCIÓN REGISTRAL FACULTATIVA	Principios Registro de predios Importancia de la inscripción registral El sistema registral del derecho comparado.	Legal	Diseño: No experimental.
Problemas específicos	Hipótesis Específicas	Objetivos específicos		Definición Antecedentes históricos (artículo 949 del código civil) Compras ventas de bienes inmuebles en documentos privados Compras ventas de bienes inmuebles en escrituras publicas	Documentos privados Escrituras públicas	
Pe1: ¿Cómo incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles con documento privado según sentencias de casación Perú 2009 – 2019?	He1: Existe incidencia significativa de la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles con documento privado según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.	OE1: Determinar de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles con documento privado según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.		La compra venta y la ley del notariado		
Pe2: ¿Cómo incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles con escritura pública según sentencias de casación Perú 2009 – 2019?	He2: Existe incidencia significativa de la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles con escritura pública según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.	OE2: Determinar de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles con escritura pública según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.	COMPRA VENTAS DE BIENES INMUEBLES	Compras ventas de bienes inmuebles con inscripción registral	Inscripción registral de las compras ventas de bienes inmuebles	
Pe3: ¿Cómo incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas inscritas según sentencias de casación Perú 2009 – 2019?	He3: Existe incidencia significativa de la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles inscritas según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.	OE3 Determinar de qué manera incide la inscripción registral facultativa en las compras ventas de bienes inmuebles inscritos según sentencias de casación Perú 2009 – 2019.		La importancia del Catastro en las compras ventas de inmuebles		

ANEXO 4: SPSS Base de Datos

PR OF.	V1D 111	V1D 112	V1D 113	V1D 114	V1D 115	V1D 116	V1D 117	V1D 118	V1D 119	V1D1 I10	V1D1 I11	V1D1 I12
AB	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3
AB	3	2	3	3	2	2	3	2	1	2	2	1
AB	3	3	3	2	2	2	3	3	3	2	1	3
AB	3	2	2	3	2	2	3	3	3	2	2	3
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3	1	3
AB	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	2	3
AB	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	2
AB	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	3
AB	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3
AB	2	2	3	2	2	3	3	3	3	2	1	3
AB	3	3	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	3	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3
AB	3	3	2	2	2	3	2	3	3	2	3	3
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AS	3	2	3	3	2	2	3	3	3	2	1	2
AS	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	2
AS	2	2	3	2	2	2	3	3	3	3	2	3
JU	3	2	2	2	2	2	3	3	2	2	1	2
JU	2	3	1	3	2	2	3	2	3	2	3	2
JU	2	3	2	2	2	3	2	3	3	2	2	2
JU	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
SE	2	3	2	2	3	2	3	2	3	3	3	2
SE	3	2	2	2	2	2	2	3	2	2	3	3
SE	3	1	1	2	3	1	3	3	3	3	2	3
SE	2	2	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3
SE	3	2	2	2	3	3	2	2	3	3	3	3
SE	3	3	3	2	3	3	2	2	3	2	3	3

SUM_V1 D1	BAR_V1 D1	V1D2I 13	V1D2I 14	V1D2I 15	V1D1I 16	V1D1I 17	V1D1I 18	V1D1I 19	V1D1I 29
34	3	3	3	3	3	1	2	3	3
26	3	3	3	3	3	1	2	2	2
30	3	3	2	2	3	2	3	3	3
30	3	1	2	2	2	1	2	2	2
36	3	3	3	3	3	1	3	3	3
29	3	1	1	1	3	2	3	3	2
33	3	3	3	3	3	3	3	3	3
30	3	2	2	2	2	3	2	1	3
33	3	3	3	3	3	2	2	3	3
34	3	3	3	3	3	3	2	1	3
29	3	1	2	2	3	1	2	3	2
29	3	2	3	3	3	1	2	2	3
36	3	2	3	3	3	2	3	3	3
36	3	3	3	3	3	3	3	3	3
36	3	3	3	3	3	3	3	3	3
29	3	2	3	3	3	1	2	2	3
36	3	3	3	3	3	3	3	3	3
35	3	2	3	2	3	1	3	1	3
36	3	3	3	3	3	1	3	3	3
36	3	3	3	3	3	1	3	3	3
36	3	3	3	3	3	1	3	3	3
34	3	3	3	1	3	1	3	3	3
31	3	3	2	2	2	3	2	2	3
36	3	3	3	3	3	3	3	3	3
36	3	3	3	3	3	3	3	3	3
34	3	3	3	3	3	3	3	3	3
36	3	3	3	3	3	3	3	3	3
29	3	3	1	2	2	1	2	3	3
34	3	2	2	2	2	3	1	1	3
30	3	3	3	3	3	1	2	2	2
26	3	1	2	1	2	1	2	1	2
28	3	3	3	3	2	1	1	2	3
28	3	3	3	3	3	1	1	3	3
34	3	3	3	3	3	3	3	3	3
30	3	3	2	2	3	1	3	3	2
28	3	1	3	2	1	3	2	1	2
28	3	3	2	3	3	3	2	3	3
32	3	2	2	2	2	3	2	1	2
31	3	2	2	3	2	2	2	1	3
32	3	2	3	2	2	2	3	1	3

SUM_V1D	BAR_V1D	SUM_V	BAR_V	V2D1I	V2D1I	V2D1I	V2D1I	V2D1I	V2D1I	V2D1I
2	2	1	1	1	2	3	4	5	6	7
21	3	55	3	1	3	3	2	3	2	2
19	3	45	3	1	2	3	2	3	2	2
21	3	51	3	2	2	3	2	2	2	2
14	2	44	3	1	2	3	3	2	2	2
22	3	58	3	2	3	3	3	3	3	3
16	2	45	3	3	2	3	2	3	2	3
24	3	57	3	3	3	3	3	3	3	3
17	3	47	3	1	2	1	2	2	2	1
22	3	55	3	1	1	3	2	3	3	3
21	3	55	3	1	2	3	2	3	2	1
16	2	45	3	2	2	3	3	1	2	2
19	3	48	3	2	1	2	2	2	2	2
22	3	58	3	3	3	3	3	3	3	3
24	3	60	3	1	1	3	3	3	3	3
24	3	60	3	1	1	3	3	3	3	3
19	3	48	3	2	1	2	2	2	2	2
24	3	60	3	1	1	3	3	3	3	3
18	3	53	3	1	1	3	3	3	2	3
22	3	58	3	3	3	3	3	3	3	3
22	3	58	3	3	3	3	3	3	3	3
22	3	58	3	3	3	3	3	3	3	3
20	3	54	3	1	1	3	1	3	2	3
19	3	50	3	2	2	1	2	2	2	1
24	3	60	3	1	1	3	3	3	3	3
24	3	60	3	1	1	3	3	3	3	3
24	3	58	3	1	1	3	2	3	3	2
24	3	60	3	1	1	3	3	3	3	3
17	3	46	3	1	1	3	2	3	1	2
16	2	50	3	1	1	1	3	3	2	1
19	3	49	3	2	1	1	2	2	2	2
12	2	38	2	2	2	2	2	1	2	2
18	3	46	3	3	3	2	2	3	3	3
20	3	48	3	1	1	3	1	3	3	2
24	3	58	3	1	3	2	2	2	2	2
19	3	49	3	3	2	3	2	3	2	3
15	2	43	3	1	2	1	2	1	2	2
22	3	50	3	1	1	3	2	3	2	2
16	2	48	3	1	2	1	2	2	2	2
17	3	48	3	1	2	1	2	2	2	2
18	3	50	3	1	2	1	2	2	2	1

SUM_V2 D1	BAR_V2 D1	V2D2I 8	V2D2I 9	V2D2I1 0	V2D2I1 1	V2D2I1 2	SUM_V2 D2	BAR_V2 D2	V2D3I1 3
16	3	3	3	3	2	3	14	3	2
15	3	3	3	3	3	3	15	3	2
15	3	3	3	3	3	3	15	3	3
15	3	2	2	2	2	2	10	2	2
20	3	3	3	3	3	3	15	3	3
18	3	3	3	3	3	3	15	3	3
21	3	3	3	3	3	3	15	3	3
11	2	3	2	3	3	3	14	3	2
16	3	3	3	3	2	3	14	3	2
14	2	3	3	3	3	3	15	3	2
15	3	3	3	3	3	3	15	3	2
13	2	2	2	2	3	3	12	3	2
21	3	3	3	3	3	3	15	3	2
17	3	3	3	3	3	3	15	3	3
17	3	3	3	3	3	3	15	3	3
13	2	2	2	2	3	3	12	3	2
17	3	3	3	3	3	3	15	3	3
16	3	3	3	3	3	3	15	3	3
21	3	3	3	3	3	3	15	3	3
21	3	3	3	3	3	3	15	3	3
21	3	3	3	3	3	3	15	3	3
14	2	3	3	3	3	3	15	3	3
12	2	3	2	3	3	2	13	3	2
17	3	3	3	3	3	3	15	3	3
17	3	3	3	3	3	3	15	3	3
15	3	3	3	3	3	3	15	3	3
17	3	3	3	3	3	3	15	3	3
13	2	3	2	3	2	2	12	3	2
12	2	2	3	3	2	3	13	3	3
12	2	2	2	3	2	2	11	3	1
13	2	1	2	2	2	2	9	2	1
19	3	3	2	2	3	3	13	3	2
14	2	3	3	3	3	3	15	3	1
14	2	3	3	3	3	3	15	3	3
18	3	2	2	2	3	3	12	3	2
11	2	3	3	2	2	3	13	3	2
14	2	3	3	3	3	3	15	3	2
12	2	3	2	3	3	2	13	3	2
12	2	3	2	3	3	3	14	3	2
11	2	3	2	3	3	2	13	3	3

V2D3I 14	V2D3I 15	V2D3I 16	V2D3I 17	V2D3I 18	V2D3I 19	V2D3I 20	SUM_V2 D3	BAR_V2 D3	SUM_ V2	BAR_ V2
3	2	3	3	2	2	2	19	3	49	3
3	2	3	3	2	2	2	19	3	49	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	54	3
3	1	3	2	2	3	3	19	3	44	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	59	3
1	2	1	2	2	3	3	17	3	50	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	60	3
2	2	2	2	2	2	2	16	2	41	3
3	1	3	3	3	3	3	21	3	51	3
3	1	3	3	3	3	3	21	3	50	3
2	2	2	2	3	3	3	19	3	49	3
3	2	2	2	3	2	3	19	3	44	3
3	2	3	3	3	3	3	22	3	58	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	56	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	56	3
3	2	2	2	3	2	3	19	3	44	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	56	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	55	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	60	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	60	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	60	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	53	3
2	3	2	2	2	2	2	17	3	42	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	56	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	56	3
3	3	3	2	3	2	3	22	3	52	3
3	3	3	3	3	3	3	24	3	56	3
2	2	2	2	3	2	3	18	3	43	3
3	1	1	2	2	3	2	17	3	42	3
3	1	2	3	3	3	3	19	3	42	3
2	2	2	2	3	3	3	18	3	40	2
3	1	3	3	3	3	3	21	3	53	3
3	1	3	3	3	3	3	20	3	49	3
3	3	3	2	3	2	3	22	3	51	3
3	2	3	2	3	2	3	20	3	50	3
2	3	3	2	2	2	2	18	3	42	3
3	3	2	3	3	3	3	22	3	51	3
2	2	3	2	3	2	2	18	3	43	3
2	2	2	3	3	2	2	18	3	44	3
2	3	2	2	3	2	2	19	3	43	3