



**UNIVERSIDAD JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI**  
**VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS EMPRESARIALES**  
**PEDAGÓGICAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

**DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA Y SU**  
**REPERCUSIÓN AL GARANTIZAR SEGURIDAD JURÍDICA EN**  
**CASOS DE TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN LA**  
**CIUDAD DE MOQUEGUA, 2023**

**PRESENTADO POR**

**BACHILLER ROXANA MAYRA CONDORI PACHA**  
**BACHILLER KIMBERLY LESLIE CCOPA CCOLLA**

**ASESOR**

**DR: JESUS SALVADOR PAREDES AMANQUI**

**PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**MOQUEGUA – PERÚ**

**2024**



# Universidad José Carlos Mariátegui

## CERTIFICADO DE ORIGINALIDAD

El que suscribe, en calidad de Jefe de la Unidad de Investigación de la FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS, EMPRESARIALES Y PEDAGOGICAS (FCJEP), certifica que el trabajo de investigación (\_\_\_) / Tesis (X) / Trabajo de suficiencia profesional (\_\_\_) /

### “DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA Y SU REPERCUSION AL GARANTIZAR SEGURIDAD JURIDICA EN CASOS DE TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN LA CIUDAD DE MOQUEGUA, 2023”

Presentado por el (la):

**BACH. ROXANA MAYRA CONDORI PACHA.**  
**BACH. KIMBERLY LESLIE CCOPA CCOLLA.**

Para obtener el grado académico (\_\_\_) o Título profesional (X) o Título de segunda especialidad (\_\_\_) ABOGADO asesorado por el/la DR. JESUS SALVADOR PAREDES AMANQUI como asesor con Resolución de Decanato N°0360-2024-FCJEP-UJCM, fue sometido a revisión de similitud textual con el software TURNITIN, conforme a lo dispuesto en la normativa interna aplicable en la UJCM.

En tal sentido, se emite el presente certificado de originalidad, de acuerdo al siguiente detalle:

Programa académico	Aspirante(s)	Trabajo de investigación	Porcentaje de similitud
DERECHO	BACH. ROXANA MAYRA CONDORI PACHA BACH. KIMBERLY LESLIE CCOPA CCOLLA	“DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA Y SU REPERCUSION AL GARANTIZAR SEGURIDAD JURIDICA EN CASOS DE TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN LA CIUDAD DE MOQUEGUA, 2023”	15%

El porcentaje de similitud del Trabajo de investigación es del 15%, que está por debajo del límite **PERMITIDO** por la UJCM, por lo que se considera apto para su publicación en el Repositorio Institucional de la UJCM.

Se emite el presente certificado con fines de continuar con los trámites respectivos para la obtención de grado académico o título profesional o título de segunda especialidad.

Moquegua, 15 de ABRIL de 2024

Dr. Teófilo Lauracio Ticona  
Jefe Unidad de Investigación FCJEP

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

PORTADA.....	1
PÁGINA DE JURADO .....	3
DEDICATORIA .....	4
AGRADECIMIENTOS .....	5
ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	6
ÍNDICE DE TABLAS .....	9
RESUMEN.....	10
ABSTRACT .....	11
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....	14
1.1. Descripción de la realidad problemática .....	14
1.2. Definición del problema.....	16
1.3. Objetivos de la investigación .....	17
1.4. Justificación y limitaciones de la investigación .....	17
1.5. Variables.....	18
1.6. Hipótesis.....	20
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....	21
2.1. Antecedentes de la investigación.....	21
2.1.1. Antecedentes internacionales .....	21
2.1.2. Antecedentes nacionales.....	22
2.1.3. Antecedentes locales .....	23
2.2. Bases teóricas .....	23
2.1.1. Derecho de propiedad inmobiliaria.....	23

2.1.1.1. La propiedad.....	24
2.1.1.2. Derecho inmobiliario .....	25
2.1.2. Seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias .....	25
2.1.2.1. Seguridad jurídica .....	26
2.1.2.2. Transferencias inmobiliarias .....	27
2.3. Marco conceptual .....	28
CAPÍTULO III .....	30
MÉTODO.....	30
3.1. Tipo de investigación .....	30
3.2. Diseño de investigación.....	30
3.3. Población y muestra .....	31
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	31
3.5. Técnicas para el procesamiento y análisis de los datos .....	32
CAPÍTULO IV .....	33
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.....	33
4.1. Presentación de los resultados por variables .....	33
4.2. Contrastación de la hipótesis .....	45
4.3. Discusión de los resultados .....	48
CAPÍTULO V .....	50
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	50
5.1. Conclusiones .....	50
5.2. Recomendaciones .....	52
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	53
ANEXOS .....	57

Anexo 1: Matriz de Consistencia .....	57
Anexo 2: Instrumento de recolección de información .....	58

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Categorización de variables .....	19
Tabla 2: Categorización .....	33

## RESUMEN

La actual tesis es denominada “Derecho de propiedad inmobiliaria y su repercusión al garantizar seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023”, en donde se planteó la problemática relacionada con el derecho de propiedad inmobiliaria y la garantía de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias. En tal sentido, se planteó como objetivo general determinar si el derecho de propiedad inmobiliaria brinda seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023. Del mismo modo el presente trabajo desarrollo una metodología de tipo cualitativo, con un nivel descriptivo y un diseño de teoría fundamentada. Respecto a los instrumentos de recolección de datos se utilizaron entrevistas, de donde se pudo extraer respuestas que permitieron corroborar los objetivos planteados en la investigación. Así pues, tras la evaluación de los datos recabados utilizando el enfoque metodológico inductivo, se ha efectuado la confrontación y verificación de la hipótesis formulada en las etapas preliminares del diseño investigativo. Conforme a los resultados obtenidos se ha llegado a confirmar la hipótesis general planteada y se arribó a la siguiente conclusión: El derecho de propiedad inmobiliaria no ofrece seguridad jurídica en las transferencias, debido a un sistema consensual y declarativo que carece de garantías para compradores y terceros. La falta de un sistema registral efectivo y de mecanismos de publicidad y oposición ante terceros agrava la inseguridad jurídica.

**Palabras clave:** Derecho de propiedad inmobiliaria, seguridad jurídica, transferencias inmobiliarias, registros públicos, bien inmueble.

## ABSTRACT

The current thesis is called "Real estate property law and its impact on guaranteeing legal security in cases of real estate transfers in the city of Moquegua, 2023", where the problem related to the real estate property right and the guarantee of legal security was raised. In real estate transfers. In this sense, the general objective was to determine if the right to real estate property provides legal security in cases of real estate transfers in the city of Moquegua, 2023. Likewise, this work developed a qualitative methodology, with a descriptive and a grounded theory design. Regarding the data collection instruments, interviews were used, from which answers could be extracted that allowed the objectives set in the research to be corroborated. Thus, after evaluating the data collected using the inductive methodological approach, the confrontation and verification of the hypothesis formulated in the preliminary stages of the research design has been carried out. According to the results obtained, the general hypothesis raised has been confirmed and the following conclusion was reached: The right to real estate property does not offer legal security in transfers, due to a consensual and declarative system that lacks guarantees for buyers and third parties. . The lack of an effective registration system and publicity and opposition mechanisms before third parties aggravates legal uncertainty.

**Keywords:** Real estate property law, legal security, real estate transfers, public records, real estate.

## INTRODUCCIÓN

En el marco del Derecho Internacional, la cuestión de la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmobiliaria se erige como una problemática de trascendental importancia. Esta situación, plenamente reconocida en la doctrina contemporánea, se ve reflejada en la inestabilidad legislativa y la deficiente implementación de normas y procedimientos registrales, tal como lo expone Ochoa (2021). La certeza jurídica, piedra angular en el tráfico inmobiliario, frecuentemente se ve comprometida por la ambigüedad normativa y la ineficacia en los sistemas de inscripción y titulación de la propiedad, lo cual genera un estado de incertidumbre que obstaculiza la fluidez y seguridad de las transacciones inmobiliarias.

Asimismo, la corrupción y las prácticas ilícitas constituyen desafíos significativos que afectan la integridad y confiabilidad del marco jurídico en el cual se desenvuelven dichas transferencias. La manipulación de registros, los actos de soborno y las actividades fraudulentas son algunos de los vicios que socavan la confianza en el sistema legal y registral, cuestionando la validez y seguridad de las operaciones sobre bienes inmuebles.

A nivel nacional, las dificultades son paralelas y en cierto sentido, espejo de las problemáticas internacionales. La informalidad en la tenencia de la propiedad, la carencia de coordinación entre las instituciones competentes, los desafíos en la titulación y saneamiento de la propiedad, así como la prevalencia de fraudes y estafas, delinean un panorama en el cual la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles enfrenta obstáculos considerables. Valdivia (2021) ilustra esta situación al aludir a los conflictos de propiedad que emergen, por ejemplo, de litigios, delimitaciones imprecisas o reivindicaciones antagónicas, que añaden una capa de incertidumbre y complejidad a las transacciones, dilatando y en ocasiones impidiendo, el curso normal de las transferencias inmobiliarias.

En esta línea, los sistemas de registro y titulación de propiedades, según expone Aliaga (2018) no están exentos de carencias, evidenciando falencias en cuanto a eficiencia, accesibilidad a la información y salvaguarda de los derechos propietarios, complicando la verificación de la titularidad y la condición jurídica de los inmuebles, factores que inciden directamente en la seguridad jurídica de las operaciones de transferencia.

En el ordenamiento jurídico peruano, la mecánica de la transferencia de la propiedad inmobiliaria se rige por el principio de autonomía de la voluntad, tal como lo establece el Código Civil en su artículo 923, conferiendo al adquirente una plenitud de derechos sobre el bien objeto de la transacción. No obstante, como señala García (2021), este sistema adolece de una deficiencia de publicidad registral que impide el conocimiento cabal por parte de los terceros interesados del estado jurídico real del bien inmueble. El artículo 949 del mismo cuerpo legal, por su parte, contempla la simplicidad en la transferencia de propiedad mediante el consenso de voluntades, prescindiendo en principio de formalidades adicionales para la efectivización del traspaso de propiedad, salvo las excepciones que la propia ley contempla.

En el contexto de la presente investigación, se busca explorar y garantizar la protección efectiva del derecho de propiedad y establecer un marco normativo claro y preciso para la transferencia de bienes inmuebles en la región de Moquegua, con la perspectiva de corroborar la problemática a través de la experiencia y conocimiento de profesionales del Derecho especializados en la materia, en el período correspondiente al año 2023. No obstante, es menester considerar que, pese a la existencia de una normativa aparentemente sólida, se percibe una discordancia entre las disposiciones legales y su aplicación práctica, lo que ha generado un clima de inseguridad jurídica en el proceso de transferencia de bienes inmuebles, sugiriendo la necesidad de contemplar la adopción de un sistema de transferencia constitutivo que imponga requisitos y trámites legales más rigurosos.

## **CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1.Descripción de la realidad problemática**

Desde un enfoque internacional, la realidad problemática relacionada con el derecho de propiedad inmobiliaria y la garantía de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias puede variar en diferentes países. Sin embargo, existen algunos desafíos comunes que se pueden observar:

Falta de certeza jurídica, puesto que, tal como indica Ochoa (2021) en algunos países, puede existir incertidumbre en relación con los derechos de propiedad, debido a la falta de claridad en las leyes y regulaciones, así como a los procesos ineficientes de registro y titulación de propiedades. Esto puede generar inseguridad y dificultar las transferencias inmobiliarias. Así mismo la Corrupción y prácticas ilegales, siendo estos desafíos significativos en muchos países, lo que puede afectar la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmobiliaria. Esto puede incluir la manipulación de registros, sobornos y fraudes, que socavan la confianza en el sistema y generan incertidumbre para los compradores.

Desde un enfoque nacional, existen desafíos similares en relación con el derecho de propiedad inmobiliaria y la seguridad jurídica en las transferencias. La informalidad de las propiedades, la falta de coordinación institucional, los problemas de titulación y saneamiento, los fraudes y estafas, así como la deficiencia en los procesos de verificación y control son problemáticas relevantes en el país. Del mismo

modo expresa Valdivia (2021) que se observa la existencia de conflictos de propiedad, ya sea por disputas legales, límites indefinidos o reclamaciones contradictorias, los cuales pueden surgir y generar incertidumbre en las transferencias de propiedad inmobiliaria. Estos conflictos pueden ser complejos y prolongados, retrasando el proceso de transferencia y afectando la seguridad jurídica.

Estos problemas se encuentran ínfimamente arraigados por los sistemas de registro y titulación de propiedades, los cuales según Aliaga (2018) pueden presentar deficiencias en términos de eficiencia, acceso a la información y protección de los derechos de propiedad. Esto puede dificultar la verificación de la titularidad y el estado legal de las propiedades, lo que a su vez impacta la seguridad jurídica en las transferencias.

En la legislación peruana, la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo principalmente a través del acuerdo voluntario entre comprador y vendedor. No obstante, García (2021) indica que este sistema presenta una carencia de publicidad, lo que impide a los potenciales compradores conocer el estado real de la propiedad en cuestión. Además, el vendedor sigue siendo propietario del bien, lo que le otorga la facultad de transferir la propiedad a terceros.

El artículo 923 del Código Civil peruano establece los derechos completos que el comprador adquiere al adquirir un bien inmueble. Estos derechos engloban la posesión y disfrute del bien, así como la facultad de disponer de él y reclamarlo en caso necesario. En resumen, una vez que se efectúa la transferencia de propiedad, el comprador se convierte en propietario y goza de todos los derechos inherentes a la propiedad.

En contraste, el artículo 949 del Código Civil establece que la transferencia de propiedad se realiza simplemente a través del acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador. Esto implica que, en principio, no se necesitan formalidades especiales para transferir la propiedad de un bien inmueble. Sin embargo, existen excepciones a esta regla en casos específicos establecidos por ley o cuando se resuelva de otra manera.

Desde un enfoque regional y local, a través de la presente investigación se busca garantizar la protección de los derechos de propiedad y establecer un marco legal claro para la transferencia de bienes inmuebles, siendo que para poder corroborar dicha problemática tendremos en consideración las respuestas que proporcionan abogados especialistas de la ciudad de Moquegua en el periodo 2023. Aunado a lo mencionado anteriormente, los diferentes artículos del Código Civil y otras disposiciones legales relacionadas proporcionan las bases para regular la transferencia de propiedad inmobiliaria y proteger los derechos de los compradores, empero se observa que en la realidad estas bases y disposiciones no se estarían cumpliendo con eficiencia ni efectividad.

Esta situación ha generado una falta de seguridad jurídica en el proceso de transferencia, lo cual ha llevado a considerar la necesidad de establecer un sistema más seguro y obligatorio, similar al sistema constitutivo. Dicho sistema implicaría que la transferencia de propiedad inmobiliaria cumpla con requisitos y trámites legales específicos para brindar protección y seguridad a los posibles compradores.

## **1.2. Definición del problema**

### **1.2.1. Problema general**

¿El derecho de propiedad inmobiliaria se encuentra brindando seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023?

### **1.2.2. Problemas específicos**

¿Resultan siendo efectivos los mecanismos de protección al derecho de propiedad tipificados en Registros Públicos en la ciudad de Moquegua, 2023?

¿En qué medida el derecho inmobiliario actual brinda de forma efectiva seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023?

¿La implementación de un sistema registral en el cual la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo a través de la inscripción en el registro correspondiente, se fortalece el derecho de propiedad en la ciudad de Moquegua, 2023?

### **1.3.Objetivos de la investigación**

#### **1.3.1. Objetivo general**

Determinar si el derecho de propiedad inmobiliaria brinda seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023.

#### **1.3.2. Objetivos específicos**

Describir si resultan siendo efectivos los mecanismos de protección al derecho de propiedad tipificados en Registros Públicos en la ciudad de Moquegua, 2023.

Determinar en qué medida el derecho inmobiliario actual brinda de forma efectiva seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023.

Determinar si la implementación de un sistema registral en el cual la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo a través de la inscripción en el registro correspondiente, se fortalece el derecho de propiedad en la ciudad de Moquegua, 2023.

### **1.4.Justificación y limitaciones de la investigación**

Integro una justificación teórica ya que se desarrolló si el derecho de propiedad inmobiliaria brinda seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, analizándose además su reconocimiento legal como un derecho fundamental y su protección en el marco normativo. Este derecho garantiza la estabilidad y certeza en las transacciones, estableciendo reglas claras y predecibles. Además, el sistema registral peruano, mediante la inscripción en los Registros Públicos, brinda publicidad y oponibilidad frente a terceros, asegurando la protección de los derechos de propiedad. En conjunto, estas características teóricas otorgaron

confianza y protección a los propietarios y compradores, promoviendo la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias.

El presente estudio se basó en un enfoque de investigación cuantitativa, que implicó el análisis de la problemática relacionada con el derecho de propiedad inmobiliaria y la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua. Además, se llevó a cabo entrevistas a abogados especialistas en derecho civil y registral con el fin de examinar si realmente el derecho de propiedad inmobiliaria brinda seguridad jurídica en dichos casos.

El estudio de investigación, integro una justificación social ya que gracias a la investigación que se realizó es que se pudo profundizar sobre el derecho de propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias.

El presente trabajo contó con una justificación práctica puesto que a través de la implementación de mecanismos legales y administrativos que aseguran la validez y protección de los derechos de propiedad. El sistema registral peruano, con su obligatoriedad de inscripción, proporciona transparencia y publicidad sobre la titularidad y gravámenes de los bienes inmuebles, permitiendo a los compradores verificar la situación legal de la propiedad. Además, los notarios desempeñan un papel crucial al verificar la legalidad de las transacciones y asesorar a las partes involucradas, brindando confianza y garantizando el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Estas medidas prácticas fortalecen la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias al minimizar el riesgo de disputas legales y brindar certeza sobre la adquisición de derechos de propiedad.

## **1.5. Variables**

### **1.5.1. Variable independiente**

Derecho de propiedad inmobiliaria

### **1.5.2. Variable dependiente**

Seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias

### 1.5.3. Categorización

**Tabla 1:**

*Categorización de variables*

<b>Variables De Estudio</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Unidad De Análisis</b>
<b>Derecho de propiedad inmobiliaria</b>	El Derecho de Propiedad Inmobiliaria se refiere según Montejo (2020) al conjunto de facultades y derechos legalmente reconocidos que un individuo o entidad posee sobre un bien inmueble, otorgándole el poder de usar, disfrutar, modificar, transferir y, en ciertos límites, disponer de dicho inmueble de manera exclusiva y conforme a la normativa vigente, estableciendo así una relación legal entre el titular y el bien raíz en cuestión.	<b>La propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El Derecho de propiedad</li> <li>- Derechos reales y obligaciones</li> <li>- Título y modo</li> </ul>	Guías de entrevista a abogados especialistas en derecho civil y registral inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Moquegua
		<b>Derecho inmobiliario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derechos reales inmobiliarios</li> <li>- Registro de inmuebles</li> <li>- Bienes inmuebles</li> </ul>	Guías de entrevista a abogados especialistas en derecho civil y registral inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Moquegua
<b>Seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias</b>	La seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias se refiere según Jara (2022) a la certeza y protección legal brindada a las partes involucradas en el proceso de transmisión de derechos sobre bienes raíces. Implica la garantía de que las transacciones cumplan con los requisitos legales, registros y procedimientos establecidos, asegurando la validez y autenticidad de la transferencia, así como la protección de los derechos de los participantes, tanto compradores como vendedores, frente a posibles conflictos y reclamaciones futuras.	<b>Seguridad jurídica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pilares de seguridad jurídica</li> <li>- Seguridad jurídica y el derecho notarial</li> <li>- Seguridad jurídica sobre el bien inmueble</li> </ul>	Guías de entrevista a abogados especialistas en derecho civil y registral inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Moquegua
		<b>Transferencias inmobiliarias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derechos del comprador en la transferencia de propiedad inmobiliaria según el Código Civil peruano</li> <li>- Importancia de la publicidad en la transferencia inmobiliaria</li> <li>- Sistemas de registro y titulación de propiedades</li> </ul>	Guías de entrevista a abogados especialistas en derecho civil y registral inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Moquegua

*Nota:* Elaboración propia del tesista

## **1.6.Hipótesis**

### **1.6.1. Hipótesis general**

El derecho de propiedad inmobiliaria no brinda seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023

### **1.6.2. Hipótesis específicas**

El sistema notarial actual no brinda de forma efectiva seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias

No son efectivos los mecanismos de protección a la propiedad tipificados en Registros Públicos

La implementación de un sistema registral en el cual la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo a través de la inscripción en el registro correspondiente, si fortalece el derecho de propiedad

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes de la investigación**

#### **2.1.1. Antecedentes internacionales**

Alterini I (2017) de la Universidad Austral detalla que su investigación tuvo como objetivo analizar la jurisprudencia relacionada a los inmuebles y el derecho inmobiliario; aplicando una metodología de enfoque cualitativo, no experimental y tipo básica, donde concluye que según el desarrollo de la investigación, se evidencia que el principio jurídico de la propiedad horizontal se refleja en la organización funcional de los derechos y responsabilidades de los propietarios, al mismo tiempo que establece una clara diferenciación entre las áreas únicas o exclusivas y las áreas generales o comunes.

Nasarre S. (2019) detalla que su investigación tuvo como objetivo analizar el papel de la intermediación inmobiliaria frente a los desafíos actuales en el sector de la vivienda; se aplicó una metodología de enfoque cualitativo, con la aplicación de la técnica de la entrevista, diseño no experimental, donde concluye que hay un incremento en el número de intermediarios inmobiliarios, ya que ya no era necesario contar con una formación académica mínima ni estar afiliado a un colegio profesional para ejercer la profesión. Esto se tradujo en un aumento en el volumen de transacciones inmobiliarias y un progresivo incremento en los precios de las viviendas.

### **2.1.2. Antecedentes nacionales**

Palacios (2018) de la Universidad Nacional de Piura; detalla que su investigación tuvo como objetivo examinar las razones por las cuales la aplicación del artículo 949 del Código Civil no garantiza la seguridad jurídica al adquirir bienes inmuebles en el Perú; aplicando una metodología cuantitativa, con la aplicación de encuestas a jueces del juzgado civil de Piura, el nivel de investigación fue explicativo y analítico, donde concluye que en el contexto peruano, se ha implementado el sistema consensualista, lo que implica que la inscripción en los registros públicos tiene un carácter meramente declarativo. Esto significa que no se establece un registro que constituya los derechos de propiedad en el proceso de transferencia.

García. (2021) de la Universidad Autónoma del Perú; el cual tuvo como objetivo examinar la estabilidad legal y el proceso de transmisión de la propiedad de bienes inmuebles; con una metodología cualitativa de tipo básica y tipo descriptivo, donde concluye que el sistema actual de transferencia de propiedad, al ser declarativo, no ofrece garantías jurídicas suficientes. Este sistema se basa en el artículo 70 de la Constitución política, así como en los artículos 923°-949°-1351° y 1529° del Código Civil, que se inspira en el sistema francés y se considera inadecuado para la realidad peruana.

Ochoa. (2021) de la Universidad Peruana los Andes; el cual tuvo como objetivo determinar cómo la falta de amparo legal en el sistema consensual afecta la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en Huancayo durante el período 2020; con una metodología cuantitativa, de tipo avanzado, con la aplicación de la técnica de encuesta y tuvo como instrumento el cuestionario, donde concluye que la falta de protección legal en el sistema consensual de transferencia de propiedad inmueble pone en peligro la seguridad jurídica. Solo a través de la inscripción constitutiva se garantiza el derecho a la propiedad inmueble, ya que proporciona mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de propiedades. El sistema consensual actual del Código Civil Peruano no ofrece la oposición ante terceros, ya que

carece de un sistema que exija la publicidad de los derechos, lo que oculta el verdadero estado de la propiedad e implica inconsistencias cuando hay acreedores involucrados.

Gómez. (2022) de la Universidad Privada San Juan Bautista; el cual tuvo como objetivo Analizar la conexión existente entre el Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble y la figura del Tercero de Buena Fe en los Registros Públicos de Lima en el año 2022; aplicando una metodología cualitativa, tipo básica y diseño no experimental, donde concluye que en el sistema de transferencia consensual, la transmisión de propiedad se realiza únicamente mediante el acuerdo entre las partes, lo cual no brinda una seguridad jurídica eficiente. Por otro lado, en el sistema de transferencia constitutiva, todas las transferencias de propiedad deben ser registradas en los registros públicos para que el comprador se convierta en propietario del bien inmueble. Esto garantiza la seguridad jurídica al tercero de buena fe a través de la publicidad registral en los registros públicos de Lima en el año 2022.

### **2.1.3. Antecedentes locales**

Bohorquez (2022) de la Universidad José Carlos Mariátegui; el cual tuvo como objetivo Identificar los impactos inmediatos resultantes de la insuficiente regulación de los bienes comunes en el marco del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común establecido en la Ley N.º 27157. ; aplicando una metodología de enfoque cualitativa, descriptiva, con la aplicación de técnicas e instrumento como la guía de entrevista donde concluye según el desarrollo de la investigación, se evidencia que el principio jurídico de la propiedad horizontal se refleja en la organización funcional de los derechos y responsabilidades de los propietarios, al mismo tiempo que establece una clara diferenciación entre las áreas únicas o exclusivas y las áreas generales o comunes.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.1.1. Derecho de propiedad inmobiliaria**

El derecho de propiedad inmobiliaria indica Hernández (2022) que es el derecho legal que otorga a una persona la titularidad y el control sobre un bien

inmueble, como una parcela de tierra, una casa o un edificio. Es uno de los derechos fundamentales reconocidos en la mayoría de los sistemas jurídicos y constituye la base de la propiedad privada.

El derecho de propiedad inmobiliaria confiere según a su titular García. (2021) una serie de facultades y poderes. Esto incluye el derecho a poseer, usar, disfrutar, vender, alquilar, heredar y en general disponer del bien inmueble, sujeto a las regulaciones y restricciones establecidas por la ley. Es importante destacar que el derecho de propiedad inmobiliaria no es absoluto y puede estar sujeto a limitaciones y restricciones legales. Por ejemplo, el Estado puede imponer impuestos sobre la propiedad, establecer regulaciones urbanísticas o de conservación, o expropiar una propiedad por razones de utilidad pública, siempre y cuando se respeten los procedimientos legales y se brinde una compensación justa al propietario. A continuación, detallo algunos aspectos clave:

#### **2.1.1.1. La propiedad**

La propiedad según Herrera (2020) es un concepto fundamental en el ámbito del derecho y se refiere al derecho de una persona o entidad a poseer, usar, disfrutar y disponer de un bien de manera exclusiva y legal. Se trata de un derecho reconocido y protegido por la legislación de la mayoría de los países.

La propiedad expresa Cabrera (2018) puede referirse a diversos tipos de bienes, como bienes inmuebles (como terrenos, casas o edificios), bienes muebles (como vehículos, maquinaria o muebles) o incluso bienes intangibles (como derechos de autor o marcas registradas). Los conceptos iniciales acerca de la propiedad y sus características fundamentales fueron desarrollados por los jurisconsultos de la Roma antigua. Ellos conceptualizaron la propiedad bajo una estructura tripartita: usus (derecho de uso), fructus (derecho de disfrute de los frutos) y abusus (derecho de disposición). Adicionalmente, la propiedad se comprende bajo el término de Dominio,

derivado del latín dominium y a su vez de dominus (señor), originario de domus (casa). Este concepto implica el derecho a utilizar el objeto en cuestión (uti), beneficiarse de sus frutos (frui) y actuar sobre el objeto según la voluntad del propietario (abuti), siempre y cuando estas facultades no se vean restringidas por legislaciones que busquen proteger el interés general o por servidumbres voluntarias negativas.

#### **2.1.1.2. Derecho inmobiliario**

El derecho inmobiliario según lo indicado por Che (2016) es una rama del derecho que se centra en regular los aspectos legales relacionados con los bienes inmuebles, como terrenos, edificios, casas y otros tipos de propiedades. Esta área del derecho abarca una amplia gama de temas, desde la adquisición y transferencia de propiedades hasta la regulación de contratos de arrendamiento, derechos de propiedad, servidumbres y restricciones legales sobre el uso de la tierra.

El derecho inmobiliario según Montejo (2020) tiene como objetivo principal establecer un marco legal y normativo que garantice la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, proteja los derechos de los propietarios y regule las relaciones entre propietarios, arrendadores, arrendatarios y otros interesados.

#### **2.1.2. Seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias**

La seguridad jurídica según Hernández (2022) es el respaldo proporcionado por el Estado a cada individuo para asegurar que su integridad personal, sus propiedades y sus derechos no sean objeto de violación, y en caso de que esto suceda, se le brindará protección y compensación por parte de la sociedad. La seguridad jurídica es un principio ampliamente aceptado en el ámbito legal, que implica la certeza práctica de comprender y conocer lo que está prohibido, permitido y exigido por las autoridades públicas en relación con uno mismo y con los demás.

La seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias indica Jara (2022) es fundamental para salvaguardar los derechos de todas las partes implicadas y proporcionar confianza en el proceso. En este contexto, la seguridad jurídica implica que las transacciones inmobiliarias se lleven a cabo conforme a las leyes aplicables y

que se protejan los derechos tanto de los compradores como de los vendedores. Es esencial tener un conjunto de leyes sólidas que establezcan los pasos y criterios necesarios para garantizar la seguridad legal en las transferencias de bienes raíces. Esto implica contar con la documentación adecuada, como contratos de compra-venta, escrituras públicas y registros completos en los Registros Públicos, para llevar a cabo estas transacciones de forma válida.

#### **2.1.2.1. Seguridad jurídica**

La seguridad jurídica según Martel (2021) es un valor esencial e indispensable que satisface una necesidad fundamental de los seres humanos. Es un bien jurídico protegido y respaldado por las leyes, y es vital para el pleno desarrollo de las personas, al igual que otros derechos fundamentales como la vida, la dignidad y la presunción de inocencia. Dado que se considera un derecho fundamental, la seguridad jurídica está amparada por la acción de amparo establecida en el artículo 95° de la Constitución Política. A través de esta acción de amparo, cualquier individuo tiene la capacidad de recurrir al tribunal cuando un acto, ya sea por acción u omisión, llevado a cabo por una autoridad pública, perjudique o tenga la intención de perjudicar la seguridad jurídica, causando un daño inminente. En consecuencia, el juez de amparo tiene la facultad de prevenir la violación de este derecho o de remediar de manera inmediata cualquier lesión sufrida.

En la actualidad, Nasarre (2019) explica que hemos presenciado un aumento en la actividad comercial relacionada con los bienes inmuebles debido al crecimiento urbano que estamos experimentando. No obstante, es crucial considerar que esta expansión urbana no está ocurriendo de manera organizada, sino que nos enfrentamos al fenómeno de la informalidad. Esta situación se debe a dos factores principales: la demanda de vivienda y las restricciones económicas que muchas familias enfrentan. Por tanto, es imprescindible garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles mediante su registro en los Registros Públicos. Por ende, es crucial comprender los beneficios que nos ofrece la seguridad jurídica proporcionada por estos registros y evaluar si esa seguridad jurídica es adecuada.

### **2.1.2.2. Transferencias inmobiliarias**

Las transferencias inmobiliarias conforme a lo plasmado por Jara (2022) se refieren a los procesos legales mediante los cuales se lleva a cabo la transferencia de propiedad de un bien inmueble de una persona a otra. Estas transferencias pueden involucrar la compraventa de un inmueble, la donación, la herencia o cualquier otro acto que implique el cambio de titularidad sobre el bien. Para garantizar la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias, es necesario seguir ciertos procedimientos y requisitos legales. Esto incluye la elaboración de un contrato de compraventa u otro documento legal que establezca los términos y condiciones de la transferencia. Además, es importante realizar una adecuada investigación de la propiedad, que involucra la verificación de la titularidad, la existencia de gravámenes o restricciones legales y la obtención de los documentos necesarios, como las escrituras públicas.

Nestares (2018) señala que es importante destacar que las transferencias inmobiliarias deben cumplir con las leyes y regulaciones específicas de cada jurisdicción. Cada país puede tener sus propios requisitos legales y procedimientos para llevar a cabo las transferencias inmobiliarias, por lo que es esencial contar con asesoramiento legal especializado para garantizar el cumplimiento de dichos requisitos. De esta forma, las transferencias inmobiliarias son los procesos legales mediante los cuales se realiza el cambio de titularidad de un bien inmueble. Para asegurar la seguridad jurídica en estas transferencias, es necesario seguir los procedimientos y requisitos legales correspondientes, incluyendo la elaboración de contratos, la investigación de la propiedad y el registro en los Registros Públicos.

La Constitución Política (1993), en su Artículo 2°, inciso 16, reconoce el derecho fundamental de la "propiedad" para las personas, ya que adquirir bienes muebles e inmuebles es una necesidad básica para su subsistencia. Sin embargo, surgen problemas en el tráfico inmobiliario cuando se celebran contratos duplicados sobre estos bienes, lo cual tiene implicaciones comerciales, económicas y legales. Por lo tanto, es necesario brindar protección jurídica a estas situaciones. En el Perú, el sistema de transferencia de propiedad ofrece seguridad jurídica. El Código Civil, en su Artículo

949°, establece que "La simple obligación de enajenar un bien inmueble específico hace que el acreedor se convierta en propietario de dicho bien, a menos que exista una disposición legal diferente o un acuerdo en contrario".

### **2.3. Marco conceptual**

#### **Derecho de propiedad inmobiliaria**

Nestares (2018) indica que el derecho de propiedad inmobiliaria es el conjunto de derechos legales y facultades que una persona o entidad tiene sobre un bien inmueble, como una parcela de tierra, una casa o un edificio. Este derecho confiere al titular la posesión, uso, disfrute, disposición y exclusión de otros de dicho bien. La propiedad inmobiliaria se encuentra respaldada por el marco legal y se rige por normas y regulaciones que establecen los derechos y obligaciones del propietario, así como los límites y restricciones impuestos por el interés público.

#### **Propiedad**

Martel (2021) indica que la propiedad es el derecho legal y exclusivo que una persona o entidad tiene sobre un bien tangible o intangible. Este derecho confiere al titular el control, posesión, uso, disfrute y disposición del bien, así como la facultad de excluir a otros de su uso o acceso. La propiedad puede abarcar una amplia gama de activos, como bienes muebles, inmuebles, dinero, derechos de autor, patentes o acciones.

#### **Derecho inmobiliario**

Herrera (2020) expresa que el derecho inmobiliario es una rama del derecho que se ocupa de regular los aspectos legales relacionados con los bienes raíces, propiedades y derechos sobre terrenos y construcciones. Se encarga de establecer las normas y regulaciones que rigen la adquisición, transferencia, posesión, uso, administración y protección de los inmuebles, así como los derechos y obligaciones de las partes involucradas en transacciones inmobiliarias.

#### **Seguridad jurídica**

García (2021) expresa que la seguridad jurídica se refiere al principio fundamental de un sistema legal que busca proporcionar certeza, estabilidad y protección a los individuos y a la sociedad en general. Implica que las leyes y normas sean claras, previsibles, aplicables y consistentemente respetadas y aplicadas por las autoridades competentes. La seguridad jurídica asegura que los derechos y obligaciones de las personas estén protegidos, que existan mecanismos efectivos para resolver disputas legales, que haya acceso a la justicia y que se cumplan los principios de debido proceso y protección legal.

### **Transferencias inmobiliarias**

Alterini (2017) expresa que las transferencias inmobiliarias se refieren al proceso legal mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien inmueble de una persona a otra. Esto implica la formalización y registro de los derechos de propiedad sobre el inmueble, generalmente a través de un contrato de compra-venta o una escritura de transferencia. Durante este proceso, se lleva a cabo la verificación de la titularidad, la negociación de los términos y condiciones de la transferencia, y el cumplimiento de los requisitos legales y fiscales correspondientes.

## CAPÍTULO III

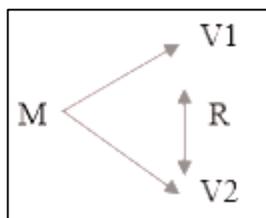
### MÉTODO

#### 3.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación resulto siendo básica, el cual según el metodólogo Llanos (2022) se enfoca en la generación de conocimiento teórico o conceptual sin aplicaciones prácticas inmediatas. Su objetivo principal es comprender fenómenos, procesos o principios fundamentales, sin necesariamente buscar una aplicación directa. García (2020) indica que a través de métodos como la observación, la experimentación o el análisis teórico, la investigación básica busca ampliar la comprensión de la ciencia y contribuir al desarrollo de nuevas teorías o enfoques en diversos campos del conocimiento.

#### 3.2. Diseño de investigación

El diseño de investigación fue no experimental, el cual como indica según Cvetkovic (2021) el diseño no experimental es una metodología de investigación que se centra en la observación y recopilación de datos en su entorno natural, sin intervenir ni manipular variables. Osada (2021) indica que fue correlacional debido a que enfoco en analizar la relación entre dos o más variables, sin intervenir ni controlar ninguna de ellas.



Se examinaron las variables, las cuales son representadas por V1, V2, se procedió a recolectar datos mediante la aplicación de un instrumento a la muestra (M), con el propósito de evaluar el nivel de correlación (R).

### **3.3. Población y muestra**

La **población** que encuadrara la investigación correspondió a abogados especialistas en derecho civil y registral inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Moquegua, puesto que con las respuestas que los expertos plasmen en la guía de entrevista podremos establecer resultados que contribuyan a identificar si el derecho de propiedad inmobiliaria brinda seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua.

La **muestra** se encontró integrada por 10 abogados especialistas en derecho civil y registral inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Moquegua.

**Criterio de inclusión:** Fue aplicado a abogados especialistas en derecho civil y registral inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Moquegua.

**Criterio de exclusión:** Fueron los abogados quienes no son especialistas en derecho civil y registral inscritos en el Colegio Profesional de Abogados de Moquegua y abogados quienes no desean participar en la investigación.

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

#### **3.4.1. Técnicas**

La entrevista es según Díaz (2018) una técnica de investigación que consiste en una conversación estructurada entre el investigador y el entrevistado, con el propósito de obtener información relevante y detallada sobre un tema específico. Se utiliza para explorar opiniones, experiencias, percepciones o conocimientos del entrevistado, con el fin de profundizar en la comprensión de un fenómeno, problema o situación estudiada. La entrevista puede ser estructurada, semiestructurada o no estructurada, según el grado de formalidad y flexibilidad en las preguntas y respuestas. Es una herramienta fundamental en la investigación cualitativa, permitiendo obtener datos ricos y contextualizados para el análisis.

### **3.4.2. Instrumentos**

Una guía de entrevista es según Osada (2021) un instrumento de investigación que proporciona una estructura y dirección para la realización de entrevistas. Esta guía incluye una serie de preguntas o temas a tratar durante la entrevista, diseñados para obtener información específica relacionada con el objetivo de la investigación. La guía puede ser flexible, permitiendo al entrevistador adaptar las preguntas según las respuestas del entrevistado, o puede ser más rígida, con preguntas predeterminadas en un orden establecido. La guía de entrevista es crucial para asegurar que se aborden todos los temas relevantes durante la entrevista y para garantizar la consistencia en la recopilación de datos entre diferentes entrevistadores.

### **3.5. Técnicas para el procesamiento y análisis de los datos**

Las técnicas de procesamiento y análisis de datos según Díaz (2018) se refieren a los métodos utilizados para transformar y examinar los datos recopilados en un estudio de investigación. Estas técnicas implican una serie de pasos, que incluyen la organización, limpieza, codificación, categorización y exploración de los datos para extraer información significativa y comprender las relaciones y patrones subyacentes. Algunas técnicas comunes incluyen el análisis estadístico, la minería de datos, el análisis de contenido, el análisis de redes y el análisis cualitativo. Estas técnicas permitieron a los investigadores descubrir tendencias, identificar correlaciones, formular conclusiones y realizar inferencias basadas en los datos recopilados, lo que contribuye a la generación de conocimiento y la toma de decisiones informadas en diversos campos de estudio.

## CAPÍTULO IV

### PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

#### 4.1. Presentación de los resultados por variables

Las respuestas siguientes han sido obtenidas como resultado de aplicar las preguntas de la Guía de Entrevistas.

**Tabla 2:**

*Categorización*

CATEGORIZACIÓN	
<b>Pregunta 1</b>	<b>¿Qué es la propiedad y cuál es su importancia en el sistema legal y económico?</b>
<b>Respuestas</b>	<p>Flores Fernández indica que son derechos que tiene una persona de disponer y gozar de sus bienes, disfrutar dentro de los límites legales.</p> <p>Janampa Choque expreso que es un bien con poder jurídico que permite el desenvolvimiento en usar, disfrutar, disponer ir indicar. En concreto es un derecho humano y su importancia implica la operatividad y ejercicio de derechos fundamentales ejemplos derecho a la intimidad.</p> <p>Ccama Arisaca indica que es la facultad que tiene el titular del mismo para emplear todos los atributos del bien del cual es propietario.</p> <p>Abeldaño Huertas expreso que es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.</p>

---

Meza Tapia indica que la propiedad permite el ejercicio de la libertad individual en todas sus facetas. El presupuesto es necesario para la libertad de económica y política es la propiedad.

Rojas Salas indica que la propiedad es una herramienta muy esencial ya que debe ejercerse en armonía con un interés social y dentro de los límites de la ley.

Buendia Diaz expresa que es un derecho que tiene una persona de gozar y disponer de sus bienes y poder disfrutar del mismo dentro de los límites legales en el cual se da la estabilidad y seguridad jurídica.

Carcami Heredia indica que la propiedad se entiende como el derecho de poseer algo y poder disfrutar del mismo dentro de los límites legales, ofreciendo estabilidad y seguridad jurídica.

Chura indica que es referida a las conductas permitidas al propietario, las que pueden realizar y las que no debe realizar.

Condori Alejo expresa que la propiedad es un derecho que tiene la persona sobre determinados bienes, es tan parado por el sistema legal. En la economía las personas adquieren bienes e invierten los frutos de su trabajo

---

**Pregunta 2 ¿Cuáles son los derechos y responsabilidades asociados con la propiedad?**

---

**Respuestas** Flores Fernández indica que el derecho de gozar, usar, disfrutar y disponer derechos protegidos por el Estado.

Janampa Choque expreso que es usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes de acuerdo a ley. Estos derechos son protegidos por el Estado.

Ccama Arisaca indica que es el derecho de usar, gozar, disfrutar y disponer. Derecho que será protegido por el Estado de lo cual no podrá ser molestado en sus bienes.

Abeldaño Huertas expreso que los derechos son las libertades y garantías de los ciudadanos, generalmente deben ser asegurados por el Estado en los compromisos adquieren los ciudadanos.

---

---

Meza Tapia indica que es el poder que una persona ejerce, de una manera efectiva e inmediata sobre el bien.

Rojas Salas indica que el de obtener los frutos de su propiedad y el poder de enajenarlos o arrendarlos.

Buendia Diaz expresa que el derecho del uso, gozo y disfrute de los bienes de acuerdo a ley. Responsabilidades del bien y consecuencia legal.

Carcami Heredia indica que los derechos como el uso, gozo, disfruto y disposición de acuerdo a ley. Responsabilidades sobre el bien y consecuencias legales.

Chura indica que dentro de sus derechos está el poder directo sobre una cosa o bien.

Condori Alejo expresa que el derecho de propiedad es el derecho que tiene la persona de gozar, hacer uso, disfrute, disponer y reivindicar sus bienes. Las responsabilidades son de dar hacer o de no hacer

---

**Pregunta 3 ¿Cuáles son los derechos y responsabilidades del propietario de un inmueble?**

**Respuestas** Flores Fernández indica que el Derecho del propietario: protección disfrute y disponer del día. Responsabilidad de un propietario de un inmueble es realizar el pago de impuestos y vidrios en el cual se da el uso y disfrute dentro de los términos de ley.

Janampa Choque expreso que el derecho a reunión con vecinos o asociados. Derecho a mejorar el mueble interno o externamente conseguido responsabilidades, a mantener en buenas condiciones y inmueble a responder sanciones administrativas por falta de pagos.

Ccama Arisaca indica que los derechos y responsabilidades del propietario pueden ser varios íconos los más importantes, es imprescindible para conservar la propiedad.

Abeldaño Huertas expreso que disfrutar de su comunidad, acudir a juntas y reuniones, realizar obras en la vivienda.

---

---

Meza Tapia indica que en la facultad de servirse del bien, así el aprovechamiento de los frutos y productos del bien.

Rojas Salas indica que los derechos que viene de una propiedad es el uso y disfrutar del bien y entre las responsabilidades pagar impuestos, pago de hipoteca, pago de servicio, etc.

Buendia Diaz expresa que el derecho del uso, gozo, disfrute y posición del inmueble. Responsabilidades del propietario también el pago de sus arbitrios y gastos propios del bien inmueble.

Carcami Heredia indica que los derechos, uso gozo y disfrute y disposición del bien mueble y como responsabilidades Los gastos propios del inmueble.

Chura indica que el de mantener la vivienda en buen estado, respetar los horarios, el derecho de goce o disfrute.

Condori Alejo expresa que los derechos del propietario son: a la posesión, disfrute, arrendar, disponer del bien. Responsabilidades del propietario de un bien: pago de impuestos y arbitrios, uso y disfrute dentro del término de la ley, entrega de la propiedad arrendada

---

**Pregunta 4 ¿Cuáles son los aspectos legales fundamentales a considerar al comprar o vender una propiedad inmobiliaria?**

**Respuestas** Flores Fernández indica que se tienen que revisar que todos los documentos estén en regla y es recomendable hacer una búsqueda en el sistema de INDECOPI.

Janampa Choque expreso que 1. Documentación completa y en regla, 2: verificación si existen embargos, donaciones. 3: Contar con asesoramiento legal durante todo el proceso de compra. Contar con un contrato determinado redactado por un abogado.

Ccama Arisaca indica que debe revisarse desde un principio que todos los documentos estén en regla y también es recomendable hacer una búsqueda en el sistema de Indecopi.

---

---

Abeldaño Huertas expreso que comprobar la documentación de la vivienda contrato que da buena fe, impuestos y gastos, registros de propiedad.

Meza Tapia indica que asegurarse que los documentos estén en regla o saneados, la buena fe entre comprador y vendedor.

Rojas Salas indica que los documentos deben estar en regla, verificar si tiene antecedentes (embargos, litigio) contrato de compraventa.

Buendía Díaz expresa que la documentación legal cuenta con documentación completa y regla verificación de antecedentes sobre posibles embargos, litigiosos o problemas legales. Asesoría legal y contrato de compra donde deseo incluye los acuerdos y condiciones de la transacción.

Carcami Heredia indica que la documentación legal que se encuentra en regla y completo, la verificación antes siguientes a fin de ver posibles litigios, asesoría legal y contrato de venta conforme a acuerdos y condiciones.

Chura indica que debe saber si el inmueble está o no hipoteca, revisar la partida registral, instalaciones sanitarias.

Condori Alejo expresa que debe verificarse la situación registral del inmueble, verificar datos del vendedor, registro en la municipalidad a nombre del vendedor, servicios públicos y arbitrario al día, minuta

---

**Pregunta 5 ¿Cuáles son las diferencias entre la propiedad privada y la propiedad pública en el ámbito inmobiliario?**

---

**Respuestas** Flores Fernández indica que la propiedad privada pertenece a particulares y la propiedad pública desde todos.

Janampa Choque expreso que es propiedad privada, corresponde a particulares naturales o jurídicos y propiedad pública, corresponde al patrimonio del Estado.

Ccama Arisaca indica que la propiedad privada pertenece a particulares o como pueden ser jurídicos y la propiedad pública de todos.

---

---

Abeldaño Huertas expreso que la propiedad privada se distingue de la pública en que mientras la primera pertenece a particulares naturales, la segunda forma parte del patrimonio.

Meza Tapia indica que la propiedad privada, tienen título reconocido por la ley. Propiedad público ya que no requiere de un título.

Rojas Salas indica que la propiedad privada, se ejercen atributos de la propiedad común. y Propiedad pública, destinados al uso o servicio público.

Buendia Diaz expresa que la propiedad privada es distinta a la pública ya que la privada ejerce y pertenece a particulares naturales o jurídicos y la pública forma parte del patrimonio de todo.

Carcami Heredia indica que la propiedad privada se distingue de la pública en que la privada le deje o le pertenece a particulares naturales o jurídicos y lo público forman parte del patrimonio de todo.

Chura indica que en el poder es imprescriptible y en caso de la propiedad pública son consensuados particulares.

Condori Alejo expresa que la propiedad privada es aquella que pertenece a personas naturales o jurídicas privadas. La propiedad pública es de dominio del Estado

---

**Pregunta 6 ¿Cuáles son los tipos de restricciones o limitaciones que pueden afectar el derecho de propiedad de un inmueble?**

---

**Respuestas**

Flores Fernández indica que la expropiación, decomiso, imputación.

Janampa Choque expreso que es Expropiación, decomiso e incautación.

Ccama Arisaca indica que es servidumbre, ocupación y temporáneo.

Abeldaño Huertas expreso que restricciones, servidumbre, ocupación, temporanea y expropiación.

Meza Tapia indica que la expropiación, servidumbre.

Rojas Salas indica que es servidumbre, expropiación.

---

---

Buendia Diaz expresa que la expropiación, incautación y decomiso  
Carcami Heredia indica que la servidumbre, la expropiación y  
ocupación temprana.

Chura indica que es temporanea y ocupación.

Condori Alejo expresa que dentro de las limitaciones al derecho de  
propiedad establecidas por ley tenemos: la expropiación, la  
incautación, el decomiso

---

**Pregunta 7 ¿Qué se entiende por seguridad jurídica y por qué es importante en un sistema legal?**

---

**Respuestas** Flores Fernández indica que el Estado le da estabilidad jurídica y el  
ordenamiento jurídico que emana del Estado.

Janampa Choque expreso que es actitud para predecir los  
acontecimientos jurídicos y darle a estos un curso estable, como la de  
controlar en neutralizar los riesgos que el sistema jurídico debe afrontar.

Ccama Arisaca indica que es porque es la estabilidad del  
ordenamiento jurídico que rige un Estado.

Abeldaño Huertas expreso que la seguridad jurídica señala el  
compromiso del Estado de una actuación estatal. La garantía dada al  
individuo por el Estado.

Meza Tapia indica que la seguridad jurídica se expresa de mandatos,  
busca que sea justa, así como su funcionamiento.

Rojas Salas indica que entendemos por seguridad jurídica al hecho  
de la necesidad que el derecho desempeña su función de orden de  
estructura normativa.

Buendia Diaz expresa que la seguridad jurídica son los  
acontecimientos y darle un curso estable, como controlar y neutralizar los  
riesgos que el sistema jurídico debe afrontar

---

---

Carcami Heredia indica que la seguridad jurídica ya que es el principio que nos permite asignar un correcto ejercicio y uso de codo del poder en las diferentes materias judiciales, administrativas, policiales, etc.

Chura indica que no se puede pedir al derecho mayor dignidad que la de ser un instrumento eficaz y a la seguridad jurídica, plasmada de mecanismos institucionales con justicia o paz.

Condori Alejo expresa que la seguridad jurídica es la garantía dada al individuo por el Estado, de que sus bienes, su persona y sus derechos no serán violentados. Es muy importante para prever el sistema legal

---

**Pregunta 8 ¿Cuáles son los principios fundamentales que respaldan la seguridad jurídica en un sistema legal?**

---

**Respuestas** Flores Fernández indica que la predictibilidad es decir tanto el Estado y particulares de sus relaciones deben saber sus consecuencias jurídicas.

Janampa Choque expreso que es predictibilidad, es decir tanto estado y particulares dentro de sus relaciones deben saber sus consecuencias jurídicas. La retroactividad de la ley.

Ccama Arisaca indica que tenemos la retroactividad de la ley, la tipificación legal, las garantías constitucionales, la cosa juzgada, la caducidad de las acciones y la prescripción.

Abeldaño Huertas expreso que son principios típicamente derivado de la seguridad jurídica la retroactividad de la ley, la tipificación legal de los delitos y las garantías constitucionales.

Meza Tapia indica que la irretroactividad de la ley, la tipificación legal de los delitos y las penas, las garantías constitucionales, la cosa juzgada, la caducidad de las acciones y prescripción.

Rojas Salas indica que es una retroactividad de la ley, cosa juzgada, la tipificación legal, la caducidad, las garantías constitucionales y la prescripción.

---

---

Buendia Diaz expresa que la predictibilidad es decir que cada uno conozco de antemano de las consecuencias jurídicas en sus relaciones con el Estado y los particulares.

Carcami Heredia indica que la irretroactividad de la ley, la tipificación legal de los delitos y penas, las garantías constitucionales, la cosa juzgada, la caducidad de las acciones y la prescripción.

Chura indica que tenemos a la irretroactividad, la tipificación legal, garantías constitucionales, la cosa juzgada, la caducidad de las acciones y la prescripción.

Condori Alejo expresa que sin principios que respalden a la seguridad jurídica, la retroactividad de la ley, la tipificación legal de los delitos, las garantías constitucionales, la cosa juzgada, la caducidad y prescripción

---

**Pregunta 9 ¿Cuáles son las implicaciones de la falta de seguridad jurídica en el acceso a la justicia y en la protección de los derechos de las personas?**

**Respuestas** Flores Fernández indica que la escasez de servicios legales gratuitos adecuados para la población.

Ccama Arisaca indica que aquellas garantías que da el Estado para que se haga valer nuestros derechos.

Abeldaño Huertas expreso que la garantía dada al individuo por el Meza Tapia indica que el Estado y sus derechos no ser violentados,

Son las garantías dadas por el Estado.

Rojas Salas indica que dentro de ellas tenemos lo que son las garantías que el Estado mismo les da para que así se respeten sus derechos.

Buendia Diaz expresa que la falta de seguridad en la población en la cual no se respeta nuestros derechos.

Carcami Heredia indica que la póliza, escasez de servicios legales gratuitos y adecuados y irregularidades en el sistema de justicia.

---

---

Chura indica que es la garantía del cual sus derechos no pueden ser violentados.

Condori Alejo expresa que la falta de acceso a la justicia es uno de los problemas más graves que tenemos, pues presta el ejercicio real de la ciudadanía y debilita el Estado democrático y el Estado de derecho

---

**Pregunta 10**      **¿Cuál es el proceso legal para transferir la propiedad de un inmueble de un propietario a otro?**

---

**Respuestas**      Flores Fernández indica que se realiza por medio del notario público y firmando un contrato de compraventa compra venta.

Janampa Choque expreso que es compraventa, donación, anticipo de, permuta, versión de pagos entre otros. Todo ello marcado en el código procesal civil.

Ccama Arisaca indica que es se puede realizar mediante una compraventa mediante una donación o ya sea un anticipo.

Abeldaño Huertas expreso que son con compraventa, cuando el propietario de su inmueble y acuerdan con una persona realizar el intercambio del inmueble a cambio de una contraprestación.

Meza Tapia indica que para poder transferir puede ser por una compraventa, donación, anticipo de herencia, una permuta o una dación de pago.

Rojas Salas indica que es la compraventa, permuta, donación, dación en pavo, anticipo de herencia.

Buendia Diaz expresa que con la compra y venta, donación, anticipo de herencia y permuta

Carcami Heredia indica que se debe realizar por medio de un notario público y firmar un contrato de compraventa determinando la situación legal del inmueble.

Chura indica que se puede transferir de cinco maneras: compraventa, donación, anticipo de herencia, permuta, dación de pago.

---

---

Condori Alejo expresa que los interesados deben presentar el contrato ante notario de la provincia donde se encuentra el inmueble, es uso por parte del propietario ( persona natural)

---

**Pregunta 11**     **¿Qué es una escritura de propiedad y cuál es su importancia en las transferencias inmobiliarias?**

---

**Respuestas**     Flores Fernández indica que el documento legal en el que se muestra la transferencia de la propiedad del deudor al comprador.

Janampa Choque expreso que la escritura es un documento certificado y firmado por un notario el cual representa el título de propiedad de un bien inmueble y debe ser inscrito en registros públicos. Su importancia radica en qué formaliza legalmente a la persona que compra, hereda, establece derechos y obligaciones.

Ccama Arisaca indica que es un documento en el cual certifica los derechos, así como también también sus obligaciones de una persona que compra y hereda.

Abeldaño Huertas expreso que es un documento físico ilegal que muestra la transferencia de la propiedad de un vendedor al comprador final.

Meza Tapia indica que es muy importante ya que en ese documento certifica los derechos y obligaciones de una persona que compra o hereda.

Rojas Salas indica que es un documento físico en el cual certifica los derechos y obligaciones de una persona.

Buendia Diaz expresa que es un documento físico legal que se muestra la transferencia de la propiedad del vendedor al comprador en la cual certifica los derechos y obligaciones.

Carcami Heredia indica que el documento físico legal que muestra la transferencia de la propiedad de un vendedor a su comprador final, es decir certifica derechos y obligaciones.

Chura indica que es un documento en el cual se muestra la transferencia de la propiedad de un vendedor al comprador final.

---

---

Condori Alejo expresa que la escritura pública es un documento legal que se utiliza en la compraventa del inmueble y concede de seguridad jurídica a las partes, es la principal garantía y permite su inscripción en el registro de propiedad

---

**Pregunta 12**      **¿Cuáles son las responsabilidades legales del vendedor y el comprador durante una transferencia inmobiliaria?**

---

**Respuestas**      Flores Fernández indica que cuándo se hace la entrega de un bien el comprador paga por el bien conforme al monto pactado.

Janampa Choque expreso que por la compra o transferencia del vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio del dinero.

Ccama Arisaca indica que es entregar al comprador la cosa vendida y garantizar la calidad de la cosa.

Abeldaño Huertas expreso que la transferencia de propiedad inmueble respalda la propiedad inmueble respalda la propiedad relativa.

Meza Tapia indica que entregar los documentos legalmente para así acreditar la adquisición del bien.

Rojas Salas indica que es una responsabilidad entre el vendedor al comprador es el de entregar los documentos para acreditar la adquisición del bien.

Buendia Diaz expresa que el vendedor es el que entregó bien al comprador en el lugar y en el momento concedido. Comprador es el que realiza el pago correspondiente y pactado por el bien al vendedor.

Carcami Heredia indica que el vendedor, entrega del bien al comprador en el lugar y en el momento adecuado. Comprador, realiza el pago correspondiente y pactado por el bien al vendedor.

Chura indica que entregar las mercaderías, transmitir su propiedad, entregar cualquiera de los documentos relacionados con ello.

---

---

Condori Alejo expresa que la responsabilidad del vendedor: entrega del bien, de documentos y títulos del bien, saneamiento y entrega de frutos. El comprador es responsable de pagar el precio pactado, pago de impuestos de alcabala.

---

*Nota:* Datos extraídos de los resultados de las guías de entrevista del presente trabajo de investigación

## **4.2. Contrastación de la hipótesis**

### **4.2.1. Sobre la Hipótesis Específicas 1**

La hipótesis planteada es que el sistema notarial actual no brinda de forma efectiva seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias. Al contrastar esta hipótesis con las respuestas obtenidas en las entrevistas, podemos observar que las respuestas se centran en los aspectos legales fundamentales a considerar al comprar o vender una propiedad inmobiliaria, así como en las diferencias entre la propiedad privada y la propiedad pública en el ámbito inmobiliario, y los tipos de restricciones o limitaciones que pueden afectar el derecho de propiedad de un inmueble.

En cuanto a la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias, las respuestas de las entrevistas no abordan directamente esta cuestión. Sin embargo, se mencionan aspectos legales importantes que contribuyen a la seguridad jurídica, como verificar que todos los documentos estén en regla, realizar una búsqueda en el sistema de INDECOPI, contar con asesoramiento legal durante todo el proceso de compra, y tener un contrato determinado redactado por un abogado.

Por lo tanto, se sugiere que existan medidas legales y precauciones que pueden contribuir a mejorar la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias. Por lo que sería necesario realizar un análisis más detallado para determinar la efectividad del sistema notarial actual en brindar esta seguridad.

### **4.2.2. Sobre la Hipótesis Específica 2**

Al contrastar la hipótesis "No son efectivos los mecanismos de protección a la propiedad tipificados en Registros Públicos" con las respuestas obtenidas en las entrevistas, se puede observar que las respuestas proporcionan información relevante

sobre la importancia de la seguridad jurídica en un sistema legal, los principios fundamentales que respaldan esta seguridad jurídica, y las implicaciones de la falta de seguridad jurídica en el acceso a la justicia y en la protección de los derechos de las personas.

En cuanto a la importancia de la seguridad jurídica, las respuestas resaltan que esta brinda estabilidad y orden al sistema jurídico, permite predecir los acontecimientos jurídicos, y garantiza que los derechos de las personas no serán violentados. Los principios fundamentales que respaldan la seguridad jurídica incluyen la predictibilidad, la irretroactividad de la ley, la tipificación legal de los delitos, las garantías constitucionales, la cosa juzgada, la caducidad de las acciones y la prescripción.

Por otro lado, las implicaciones de la falta de seguridad jurídica en el acceso a la justicia y en la protección de los derechos de las personas incluyen la escasez de servicios legales gratuitos adecuados, la falta de garantías dadas por el Estado para hacer valer los derechos, y la vulneración de los derechos de las personas.

De esta forma las respuestas de las entrevistas proporcionan un contexto relevante para analizar la efectividad de los mecanismos de protección a la propiedad tipificados en Registros Públicos, ya que resaltan la importancia de la seguridad jurídica en la protección de los derechos de las personas y en el acceso a la justicia.

#### **4.2.3. Sobre la Hipótesis Específica 3**

Al contrastar la hipótesis "La implementación de un sistema registral en el cual la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo a través de la inscripción en el registro correspondiente, si fortalece el derecho de propiedad" con las respuestas obtenidas en las entrevistas, se puede observar que las respuestas proporcionan información relevante sobre el proceso legal para transferir la propiedad de un inmueble, la importancia de la escritura de propiedad en las transferencias inmobiliarias, y las responsabilidades legales del vendedor y el comprador durante una transferencia inmobiliaria.

En cuanto al proceso legal para transferir la propiedad de un inmueble, las respuestas mencionan que se puede realizar a través de la compraventa, donación, anticipo de herencia, permuta, entre otros, y que debe ser marcado en el código procesal civil.

Sobre la importancia de la escritura de propiedad, las respuestas indican que es un documento certificado y firmado por un notario que representa el título de propiedad de un bien inmueble, formaliza legalmente la adquisición del bien, y debe ser inscrito en registros públicos para otorgar seguridad jurídica a las partes.

En relación a las responsabilidades legales del vendedor y el comprador durante una transferencia inmobiliaria, se menciona que el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien al comprador, mientras que el comprador se compromete a pagar el precio acordado por el bien.

De esta forma, las respuestas de las entrevistas sugieren que la implementación de un sistema registral en el cual la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo a través de la inscripción en el registro correspondiente puede fortalecer el derecho de propiedad al proporcionar un marco legal claro y seguro para las transacciones inmobiliarias.

#### **4.2.4. Sobre la Hipótesis General**

Al contrastar la hipótesis "El derecho de propiedad inmobiliaria no brinda seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023" con las respuestas obtenidas en las entrevistas, se puede observar que las respuestas proporcionan información relevante sobre la propiedad y su importancia en el sistema legal y económico, así como sobre los derechos y responsabilidades asociados con la propiedad y del propietario de un inmueble.

En relación a la importancia de la propiedad en el sistema legal y económico, las respuestas destacan que la propiedad es un derecho que permite a las personas disponer y gozar de sus bienes dentro de los límites legales, siendo fundamental para el desarrollo económico y la estabilidad jurídica.

Sobre los derechos y responsabilidades asociados con la propiedad, se mencionan derechos como el uso, gozo, disfrute y disposición de los bienes, protegidos por el Estado, así como responsabilidades como el pago de impuestos y mantener el bien en buenas condiciones.

En cuanto a los derechos y responsabilidades del propietario de un inmueble, se mencionan derechos como el uso, gozo, disfrute y disposición del inmueble, así como responsabilidades como mantenerlo en buenas condiciones, pagar impuestos y responder sanciones administrativas por incumplimientos.

De esta forma, las respuestas de las entrevistas sugieren que el derecho de propiedad inmobiliaria sí brinda seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias, ya que proporciona un marco legal claro y protege los derechos de los propietarios.

#### **4.3. Discusión de los resultados**

La discusión de los resultados obtenidos en las entrevistas, en el contexto de la ciudad de Moquegua en 2023, se puede enriquecer al considerar la doctrina de trabajos investigativos relacionados con la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmobiliaria en el Perú.

Palacios C. (2018) cuestiona la eficacia del artículo 949 del Código Civil peruano, argumentando que el sistema consensualista vigente en el país, donde la inscripción en los registros públicos es meramente declarativa, no garantiza la seguridad jurídica en la adquisición de bienes inmuebles. Esta perspectiva plantea que el sistema actual no establece un registro que constituya los derechos de propiedad en el proceso de transferencia.

García A. (2021) señala que el sistema actual de transferencia de propiedad, al ser declarativo, no ofrece garantías jurídicas suficientes. Se basa en el artículo 70 de la Constitución política y en varios artículos del Código Civil, inspirado en el sistema francés, considerado inadecuado para la realidad peruana. Esta visión sugiere que el

sistema actual no brinda la estabilidad legal necesaria en la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles.

Ochoa M. (2021) enfatiza que la falta de amparo legal en el sistema consensual afecta la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad inmueble en Huancayo. Se concluye que la inscripción constitutiva proporciona mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de propiedades, ya que garantiza el derecho a la propiedad inmueble y ofrece oposición ante terceros.

Gómez E. (2022) destaca la importancia de la inscripción en los registros públicos para garantizar la seguridad jurídica en la transmisión de propiedad inmueble. Mientras que en el sistema consensual la transmisión se realiza mediante acuerdo entre partes, en el sistema constitutivo todas las transferencias deben ser registradas para que el comprador se convierta en propietario. Esto garantiza la seguridad jurídica al tercero de buena fe a través de la publicidad registral.

En relación con los resultados de las entrevistas, se puede concluir que, si bien el derecho de propiedad inmobiliaria ofrece una base legal sólida para las transferencias inmobiliarias, la efectividad de este derecho en brindar seguridad jurídica puede verse comprometida por la falta de un sistema registral más efectivo, como se ha señalado en la doctrina analizada.

## CAPÍTULO V

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.1. Conclusiones

**Primera.** El derecho de propiedad inmobiliaria no brinda suficiente seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua en 2023. Esto se debe a que el sistema actual de transferencia de propiedad, basado en un enfoque consensual y declarativo, no ofrece garantías jurídicas suficientes para los compradores y terceros involucrados en las transacciones inmobiliarias. La falta de un sistema registral más efectivo y la ausencia de mecanismos que garanticen la publicidad y oposición ante terceros, como se ha evidenciado en la doctrina analizada, contribuyen a la inseguridad jurídica en este ámbito.

**Segunda.** Los mecanismos de protección al derecho de propiedad tipificados en Registros Públicos en la ciudad de Moquegua en 2023 no resultan ser efectivos. A pesar de la existencia de registros públicos, el enfoque consensual y declarativo en la transferencia de propiedad inmobiliaria no brinda la suficiente seguridad jurídica. La falta de un sistema más robusto que garantice la publicidad, oposición ante terceros y protección legal en el proceso de transferencia de propiedad inmueble, como han señalado los estudios revisados, contribuye a la inseguridad jurídica en este aspecto en la ciudad de Moquegua.

**Tercera.** el derecho inmobiliario actual no brinda de forma efectiva seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua en 2023. A pesar de la existencia de normativas y registros públicos, el enfoque consensual y

declarativo en la transferencia de propiedad inmobiliaria no garantiza suficientemente la protección jurídica de los derechos de los propietarios y compradores. La falta de un sistema más sólido que asegure la publicidad, oposición ante terceros y protección legal en el proceso de transferencia de propiedad inmueble, como han señalado los estudios revisados, contribuye a la inseguridad jurídica en este ámbito en la ciudad de Moquegua.

**Cuarta.** la implementación de un sistema registral en el cual la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo a través de la inscripción en el registro correspondiente fortalecería el derecho de propiedad en la ciudad de Moquegua en 2023. Según lo analizado en los estudios revisados, un sistema registral que requiera la inscripción constitutiva de los derechos de propiedad inmueble proporcionaría mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de propiedades. Esto garantizaría la seguridad jurídica al tercero de buena fe a través de la publicidad registral, lo que contribuiría a fortalecer el derecho de propiedad en Moquegua.

## 5.2. Recomendaciones

**Primera.** Se recomienda la implementación de reformas legales que fortalezcan el sistema registral y la adopción de prácticas internacionales exitosas en este ámbito. También se sugiere la participación de expertos y la formulación de propuestas de política pública, todo con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en Moquegua.

**Segunda.** Se recomienda la necesidad de reformas que fortalezcan la protección legal en las transacciones inmobiliarias, incluyendo la implementación de un sistema registral más robusto, la mejora en la publicidad registral, la capacitación continua de los profesionales involucrados y la promoción de la participación ciudadana en la supervisión de los registros públicos. Estas medidas son fundamentales para garantizar una mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmueble en la ciudad.

**Tercera.** Se recomienda la creación de un sistema registral más eficiente y transparente que garantice la publicidad de los derechos de propiedad, así como la implementación de mecanismos que aseguren la oposición ante terceros y la protección legal de los derechos de los propietarios y compradores. Además, se sugiere promover la capacitación continua de los profesionales involucrados en el proceso de transferencia de propiedad y fomentar la participación ciudadana en la supervisión de los registros públicos, con el fin de mejorar la confianza y la seguridad en las transacciones inmobiliarias en la ciudad.

**Cuarta.** Se recomienda la implementación urgente de un sistema registral que requiera la inscripción constitutiva de los derechos de propiedad inmueble en Moquegua. Este sistema garantizaría la seguridad jurídica en las transferencias de propiedades, proporcionando mayor certeza y estabilidad jurídica. Además, se sugiere promover la educación y capacitación sobre este nuevo sistema entre los profesionales del sector inmobiliario y la ciudadanía en general, para asegurar su correcta aplicación y comprensión, lo que contribuiría a fortalecer el derecho de propiedad en la ciudad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aliaga, L. (2018). *Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro*. Lima: Universidad San Martín de Porres. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas\_ajae.pdf?sequence=3&isAllowed=y.
- Alterini, L. (2017). *La tradición de inmuebles y la paz social*. Buenos Aires: Universidad Austral. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rii.austral.edu.ar/bitstream/handle/123456789/657/ALTERINI%20-%20IGNACIO%20-%20Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Bohorquez, E. (2022). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble*. Moquegua: Universidad José Carlos Mariátegui. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.ujcm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12819/1386/Elida\_tesis\_titulo\_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Cabrera, J. (2018). El derecho de propiedad, la función social del suelo y la normativa urbana. *Orbi*, 01(01), 120 - 134. Obtenido de <https://orbi.uliege.be/handle/2268/95341>
- Che, L. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/2253/1/REP\_DERE\_LUIS.CHE\_SEGURIDAD.JUR%20-%20DDICA.PROPIETARIO.SISTEMA.DUAL.TRANSFERENCIA.INMUEBLES.pdf.

- Cvetkovic, A. (2021). Estudios transversales. *Scielo*, 21(01), 179 - 185. Obtenido de [http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2308-05312021000100179](http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2308-05312021000100179).
- Diaz, V. (2018). Metodología de la Investigación, procesos de investigación y estudiantes de Medicina. *Scielo*, 34(01), 251 - 252. Obtenido de [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0120-55522018000100251](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-55522018000100251)
- Garcia, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble*. Lima: Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1145/Garcia%20Cabrera,%20Andres.pdf?sequence=1.
- Garcia, J. (2020). Diseño teórico de la investigación: instrucciones metodológicas para el desarrollo de propuestas y proyectos de investigación científica. *Revista informacion tecnologica*, 6, 159 - 170. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://scielo.conicyt.cl/pdf/infotec/v31n6/0718-0764-infotec-31-06-159.pdf.
- Gomez, E. (2022). *Sistema de transferencia de propiedad inmueble y el tercero de buena fe en los registros públicos-Lima-2022*. Lima: Universidad Privada San Juan Bautista. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.upsjb.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14308/4591/T-TPA-
- Hernandez, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. 42(01), 147-177. Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/4175/417571103007/html/>.
- Herrera, C. (2020). *La afectación del derecho de propiedad como consecuencia de la declaración de un área protegida*. Santo Domingo: Universidad Nacional Pedro Henríquez. Obtenido de chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.unphu.edu.do/bitstream/handle/123456789/3982/La%20afectaci%C3%B3n%20del%20derecho%20de%20propiedad%20como%20consecuencia%20de%20la-%20Corayma%20De%20Dios%20Estrella%20Herrera%2016-001

- Jara, M. (2022). *La obligatoria participación del agente inmobiliario y su relación con el contrato de compraventa de inmuebles en la ciudad de Lima, en el año 2021*. Lima: Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6908/TESIS\_JARA%20RODRIGUEZ.pdf?sequence=1
- Llanos, A. (2022). Metodología de la investigación interdisciplinaria: fundamentos y proyecciones. *Scielo*, 30(64), 63 - 76. Obtenido de [http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S1609-81962022000300063&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S1609-81962022000300063&script=sci_arttext),
- Martel, F. (2021). *Aplicación de los principios registrales y prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha, 2019*. Cerro de Pasco: Universidad Nacional Daniel Alcides Carrion. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/2411/1/T026\_72386591\_T.pdf.
- Montejo, R. (2020). *El riesgo del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles en el distrito de Tarapoto con la vigencia del artículo 949° del Código Civil y las nuevas exigencias registrales, período 2016*. Tarapoto: Universidad Nacional de San Martín Tarapoto. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://tesis.unsm.edu.pe/bitstream/11458/3724/1/DERECHO%20-%20Rosa%20Isabel%20Montejo%20Ru%c3%adz.pdf.
- Nasarre, S. (2019). *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*. Cataluña: Universidad Rovira i Virgili. Obtenido de

<https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/668959/TESI.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Nestares, Y. (2018). *Los efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles frente al derecho de propiedad en la legislación en el Perú*. Lima: Universidad Nacional Federico Villareal. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/[https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/3430/UNFV\\_NESTARES\\_SILVA\\_YANINA\\_LUCY\\_MAESTRIA\\_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/3430/UNFV_NESTARES_SILVA_YANINA_LUCY_MAESTRIA_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ochoa, M. (2021). *Protección legal del sistema de transferencia de la propiedad inmueble Huancayo – 2020*. Huancayo: Universidad Peruana los Andes. <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/3904/TESIS%20%281%29%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Osada, J. (2021). Descriptivos correlacionales ¿termino correcto? *Scielo*, 149(9), 383 - 384. Obtenido de [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0034-98872021000901383](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0034-98872021000901383).

Palacios Miñan, C. R. (2018). *La transferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: Una reforma necesaria*. Piura: Universidad Nacional de Piura. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/250078011.pdf>

Valdivia, K. (2021). *Los mecanismos de prevención de fraude en el ámbito registral respecto del registro de propiedad inmueble*. Lima: Universidad Antonio Ruiz de Montoya. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/[https://repositorio.uarm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12833/2325/Valdivia%20Mayhua%2c%20Katherin%20Giselle\\_Tesis\\_Licenciatura\\_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uarm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12833/2325/Valdivia%20Mayhua%2c%20Katherin%20Giselle_Tesis_Licenciatura_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y).

## ANEXOS

### Anexo 1: Matriz de Consistencia

Problema De Investigación	Objetivo De Investigación	Hipótesis De Investigación	Variables	METODOLOGÍA
<p><b>Problema general.</b></p> <p>¿El derecho de propiedad inmobiliaria se encuentra brindando seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023?</p>	<p><b>Objetivo general.</b></p> <p>Determinar si el derecho de propiedad inmobiliaria brinda seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023.</p>	<p><b>Hipótesis general</b></p> <p>El derecho de propiedad inmobiliaria no brinda seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023</p>	<p><b><u>Variable independiente: Derecho de propiedad inmobiliaria</u></b></p> <p><b>La propiedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El Derecho de propiedad</li> <li>- Derechos reales y obligaciones</li> <li>- Título y modo</li> </ul> <p><b>Derecho inmobiliario</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Derechos reales inmobiliarios</li> <li>- Registro de inmuebles</li> <li>- Bienes inmuebles</li> </ul>	<p><b>Tipo de investigación:</b> Básica</p> <p><b>Diseño de investigación.</b> No experimental, correlacional y transversal</p> <p><b>Población y muestra.</b> La población comprende a abogados especialistas inscritos en derecho civil y registral inscritos en el colegio de abogados de Moquegua.</p> <p>La muestra se encuentra constituida por 10 abogados inscritos en el colegio de abogados de Moquegua.</p> <p><b>Técnicas de instrumentos</b> La técnica que se aplicará será la entrevista</p> <p>El instrumento que se aplicara será el guía de entrevista</p>
<p><b>Problemas específicos.</b></p> <p>¿Resultan siendo efectivos los mecanismos de protección al derecho de propiedad tipificados en Registros Públicos en la ciudad de Moquegua, 2023?</p> <p>¿En qué medida el derecho inmobiliario actual brinda de forma efectiva seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023?</p> <p>¿La implementación de un sistema registral en el cual la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo a través de la inscripción en el registro correspondiente, se fortalece el derecho de propiedad en la ciudad de Moquegua, 2023?</p>	<p><b>Objetivos específicos</b></p> <p>Describir si resultan siendo efectivos los mecanismos de protección al derecho de propiedad tipificados en Registros Públicos en la ciudad de Moquegua, 2023.</p> <p>Determinar en qué medida el derecho inmobiliario actual brinda de forma efectiva seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias en la ciudad de Moquegua, 2023.</p> <p>Determinar si la implementación de un sistema registral en el cual la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo a través de la inscripción en el registro correspondiente, se fortalece el derecho de propiedad en la ciudad de Moquegua, 2023.</p>	<p><b>Hipótesis específicos</b></p> <p>El sistema notarial actual no brinda de forma efectiva seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias</p> <p>No son efectivos los mecanismos de protección a la propiedad tipificados en Registros Públicos</p> <p>La implementación de un sistema registral en el cual la transferencia de propiedad inmobiliaria se lleva a cabo a través de la inscripción en el registro correspondiente, si fortalece el derecho de propiedad</p>	<p><b><u>Variable dependiente: Seguridad jurídica en casos de transferencias inmobiliarias</u></b></p> <p><b>Seguridad jurídica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pilares de seguridad jurídica</li> <li>- Seguridad jurídica y el derecho notarial</li> <li>- Seguridad jurídica sobre el bien inmueble</li> </ul> <p><b>Transferencias inmobiliarias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Derechos del comprador en la transferencia de propiedad inmobiliaria según el Código Civil peruano</li> <li>- Importancia de la publicidad en la transferencia inmobiliaria</li> <li>- Sistemas de registro y titulación de propiedades</li> </ul>	