



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR Y SU
INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE
PROPIEDAD INMUEBLE FORMALIZADOS MEDIANTE
DOCUMENTOS PRIVADOS, CIUDAD DE JAÉN, AÑO 2019.**

PRESENTADO POR:

NOÉ HERRERA SILVA

ASESORES:

DRA. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO

MG. CARLOS RODOLFO BULNES TARAZONA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

JAÉN, PERÚ

2021

Dedicatoria

Dedico con todo mi corazón mi tesis a mis padres, pues sin ellos no lo habría logrado. Ellos son los que me forjaron como una persona de bien y los que siempre me motivan a lograr mis anhelos.

Agradecimiento

Mi agradecimiento profundo a dios todo poderoso por otorgarme la oportunidad de vivir. Gracias a su enorme poder y bendición que recae siempre sobre mí y permite que mis sueños se conviertan en realidad.

También mi agradecimiento a todos mis hermanos por su apoyo incondicional en los momentos más difíciles de mi vida y sobre todo durante la etapa de mi formación profesional.

Reconocimiento

Mi reconocimiento a la Universidad Alas Peruanas por darme la oportunidad de ser profesional; y, a todos mis docentes que me han impartido sus conocimientos, experiencias y consejos.

ÍNDICE

Introducción	ix
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
1.1 Descripción de la Realidad Problemática	11
1.2 Delimitación de la Investigación	13
1.2.1. Social	13
1.2.2. Espacial	14
1.2.3. Temporal	14
1.2.4. Conceptual	14
1.3 Problema de Investigación	15
1.3.1 Problema general	15
1.3.2 Problemas específicos	15
1.4 Objetivos de la investigación	15
1.4.1 Objetivo general	15
1.4.2 Objetivos específicos	16
1.5 Supuestos y categorías de la Investigación	16
1.5.1 Supuesto principal	16
1.5.2 Supuestos secundarios	16
1.5.3 Categorías y sub categorías	17
1.5.3.1 Operacionalización de las categorías	17
1.6 Metodología de la Investigación	18
1.6.1 Tipo y nivel de investigación	18
a) Tipo de investigación	18
b) Nivel de la investigación	18
1.6.2 Método de la investigación	19

1.6.3	Población y muestra de la investigación	20
a)	Población	20
b)	Muestra	20
1.6.4	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	20
a)	Técnicas	20
b)	Instrumentos	21
1.6.5	Justificación, Importancia y Limitaciones de la investigación	21
a)	Justificación de la Investigación	21
b)	Importancia	22
c)	Limitaciones	23
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO		24
2.1	Antecedentes del estudio de investigación	24
2.2	Bases Legales	27
2.4	Definición de términos básicos	57
CAPÍTULO III PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS		59
3.1.	Análisis de resultados	59
3.2.	Discusión de resultados	68
3.3.	Conclusiones	71
3.4.	Recomendaciones	72
3.5.	Fuentes de información	73
ANEXOS		79

Resumen

El proyecto de investigación tuvo como problemática ¿De qué manera, la seguridad jurídica del comprador incide en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, ciudad de Jaén, año 2019?, planteando como objetivo Analizar la seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble efectuados mediante documentos privados, Jaén, 2019. Asimismo, el supuesto principal planteado es si la seguridad jurídica del comprador incide negativamente en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, ciudad de Jaén, año 2019. La muestra de la presente investigación se consideró a expertos en materia civil, los cuales fueron entrevistados. Se obtuvo como resultados que la mayoría de los entrevistados mencionan que el contrato de compraventa mediante documento privado incide negativamente en los usuarios, por tal motivo. Concluyendo que, los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados inciden negativamente en la seguridad del comprador, generando inestabilidad porque fomenta la informalidad, la evasión tributaria y no permite solicitar un crédito hipotecario, se recomienda recurrir al sistema registral para que exista una publicidad frente a terceros y no exista una doble venta de mala fe.

Palabras Claves: Seguridad jurídica, documento privado y compraventa.

Abstract

The research project had as a problem: In what way does the legal security of the buyer affect the contracts for the sale of real property formalized through private documents, city of Jaén, year 2019? Incidence in real property purchase and sale contracts made through private documents, Jaén, 2019. Likewise, the main silver assumption is if the buyer's legal security has a negative impact on real property sales contracts formalized through private documents, city of Jaén year 2019. The sample of this research was considered experts in civil matters, who were interviewed. It was obtained as results that most of the interviewees mention that the contract of sale by means of a private document has a negative impact on users, for this reason. Concluding that, real estate sale contracts formalized through private documents have a negative impact on the buyer's security, generating instability because it encourages informality, tax evasion and does not allow applying for a mortgage loan, it is recommended to resort to the registry system so that there is a advertising against third parties and there is no double sale in bad faith.

Keywords: Legal security, private document and sale.

Introducción

La presente investigación trata de la seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, Jaén, 2019, teniendo como objetivo analizar la problemática de la seguridad jurídica y los contratos de compraventa. El tema a investigar es una problemática actual que se debe estudiar a fondo para absolver las dudas frente a los vacíos legales en la legislación peruana y sugerir posibles modificaciones para el mejor desarrollo de la circulación inmobiliaria y evitar inconvenientes al momento de comprar un bien inmueble.

El estudio se hace con la finalidad de fortalecer el ordenamiento jurídico peruano para establecer leyes que generen eficacia y garantía jurídica entre individuos, reajustando las normas a la realidad social en la medida que sea necesaria para promover formalidades adecuadas en los actos jurídicos.

El tema de investigación promueve que en la celebración del contrato de compraventa el adquirente obtenga plena seguridad jurídica, fomentando la publicidad registral, garantizando al propietario las transferencias de sus propiedades inmuebles sin ningún riesgo o inconveniente. Asimismo, el estudio se utilizará como referencia bibliográfica para próximos estudios.

La metodología empleada fue de diseño no experimental, de tipo básico y nivel descriptivo. Además, el enfoque utilizado fue cualitativo, por ello, los métodos usados fueron el deductivo y el analítico. En base a ello, se emplearon las técnicas de análisis documental y entrevista, por lo que, los instrumentos correspondientes fueron la guía de análisis documental y la guía de entrevista.

Las limitaciones del estudio fueron las constantes actualizaciones de las fuentes de información en base a la seguridad jurídica y las transferencias de propiedad, dado que, no cuentan con bases doctrinarias que sustenten su confiabilidad. Así mismo, otra de las limitaciones fue que, en la ciudad de Jaén existen pocos profesionales especialistas en derecho civil que puedan aportar información relevante a la investigación.

El presente estudio se desarrolló en base a cinco capítulos. En el primer capítulo se estipula el planteamiento del problema; en el segundo capítulo se desarrolla la base teórica con respecto a las variables de estudio; en el tercer capítulo se detallan las hipótesis de investigación; en el cuarto capítulo se fundamenta la metodología empleada y; finalmente, en el quinto capítulo se plasma la administración del proyecto.

Con relación al segundo capítulo, referido al marco teórico se plasmó los antecedentes internacionales y nacionales que se utilizaron para el desarrollo del informe, asimismo, las normas jurídicas relacionadas al tema de seguridad jurídica y compraventa, por último, la base teórica consiste en el desarrollo de las teorías y conceptos del tema. Asimismo, el tercer capítulo, se llegó a determinar los supuestos de la investigación y categorías correspondientes al tema.

De igual modo el cuarto capítulo, precisa la metodología del trabajo sobre el tipo, nivel, método y diseño de la investigación, asimismo, la muestra consistió en 6 abogados colegiados con especialidad en materia civil, 3 notarios de la ciudad de Jaén y las normas vigentes sobre el tema de investigación, asimismo, la jurisprudencia fue parte elemental de la muestra. Las técnicas utilizadas para la investigación fueron el análisis de documentos y la entrevista, y los instrumentos son la guía de análisis de documentos y la guía de entrevista.

Y, finalmente el quinto capítulo, se desarrolló la administración del proyecto de investigación especificando los materiales y presupuesto utilizados, además, en la parte final del proyecto se detalla las referencias bibliográficas utilizadas y los anexos como la matriz de consistencia y guía de los instrumentos.

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la Realidad Problemática. -

Hoy por hoy, el boom inmobiliario ha crecido rápidamente generando la preocupación sobre la protección jurídica que el comprador obtiene al momento de comprar el bien inmueble. Por lo tanto, el tema de transferencias de inmueble es una problemática que debe revisarse para garantizar la seguridad jurídica, y a su vez, mejorar las relaciones entre individuos.

En España, el abogado Galiano (2018), especialista como agente inmobiliario, manifiesta que los individuos deben ser precavidos al momento de adquirir un bien inmueble, por lo tanto, es importante que dicho contrato garantice la seguridad jurídica del adquirente, debiéndose estudiar todas las cargas del bien inmueble y la normativa.

En México, al omitir la inscripción de una propiedad inmueble en el registro, perjudica al adquirente, pues no cuenta con garantía jurídica y carece de los derechos sobre el bien inmueble. Entonces, los problemas futuros que se pueden presentar sería el embargo del bien por causa de deudas del vendedor y la venta del bien a otro individuo sin el consentimiento del primer comprador (Zamarrón, 2019).

Por lo tanto, el registro del bien inmueble otorga al verdadero propietario la seguridad en cualquier circunstancia donde su derecho sea de discusión. Cabe mencionar que, la protección jurídica brindada no permitirá que ningún individuo tenga derecho sobre el bien inmueble adquirido a menos que sea con el consentimiento del propietario.

En Cuba, para la Especialista registral en la localidad de Cienfuegos expresa lo importante que el registro de la propiedad brinde a la entidad encargada un control sobre el tráfico inmobiliario. Asimismo, mencionó que registrar un bien es de interés tanto de personas naturales y jurídicas

porque ofrecen protección legal sobre el bien adquirido. Además, la especialista menciona que “El primero en el tiempo, el primero en derecho” es decir que los efectos jurídicos que surgen al momento del registro son oponibles a terceros (Toscano, 2020).

Además, en el Perú, se encuentra normado en el Código Civil de 1984, en su artículo 949, la figura de la enajenación de bien inmueble, donde determina que el acreedor se convierte inmediatamente en propietario del bien, con la simple venta, poniendo como salvedad, la existencia de algún pacto en contrario o disposición legal distinta. (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 1984)

Es así que, la relevancia del principio de voluntad con el acuerdo simple de voluntades entre los involucrados es lo necesario para la transferencia del bien, entonces, el consentimiento ejecuta la entrega del vendedor al comprador del bien inmueble.

Así mismo, en el artículo 1135 del Código Civil Peruano de 1985 refiere que, ante la existencia de diversidad de acreedores, se dará preferencia al acreedor que actuó de buena fe y cuyo bien inmueble lo haya registrado en Registros Públicos, independientemente de si fue el primer acreedor o segundo. Además, si no existiere registro de la propiedad, se considerará a aquel acreedor que tenga título de la propiedad con mayor antigüedad. (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 1984)

Por lo que, la problemática surge cuando existe una “doble venta”, es decir, cuando hay más de un acreedor de un mismo bien inmueble y es el segundo acreedor quien inscribe el bien en Registros Públicos, entendiéndose que quien pierde seguridad jurídica de su bien sería el primer acreedor dado que solo cumple con ser acreedor.

1.2 Delimitación de la Investigación. –

1.2.1. Social

El estudio se desarrollará: Distrito Jaén, Provincia de Jaén, Región Cajamarca y contará con la participación de abogados especialistas en materia civil. Se delimita específicamente en la ciudad de Jaén porque la problemática sigue vigente y provoca inseguridad jurídica en los ciudadanos, asimismo, los abogados especialistas participarán de la aplicación de los instrumentos con la finalidad de obtener resultados certeros.

1.2.2. Espacial

Este proyecto se realizará en las Notarías que existen en la ciudad de Jaén, específicamente con los trabajadores y notarios que desempeñan la función notarial.

1.2.3. Temporal

Este proyecto se empezó a realizar en setiembre del 2019 y finalizó en diciembre del mismo año.

1.2.4. Conceptual

Los temas de investigación que se realizará una exhaustiva revisión serán los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados y la seguridad jurídica del comprador.

La seguridad jurídica es la protección otorgada a la persona, a sus patrimonios y derechos no entrarán materia de agresión o que, y si llegaran a surgir, se verán asegurados por la normativa (Castellano, 2005)

Según las normas doctrinales, existe la definición de Arrázola, que establece el principio de seguridad jurídica. En el cual, implica la convicción jurídica del conocimiento de las normas que rigen una determinada situación y a su vez un cierto nivel de certeza respecto a la opinión sin cambiar qué tribunales y jueces marcarán las pautas de tal forma que se haya actuado sobre el principio de igualdad ante la norma, es decir que

ante hechos equivalentes deben seguir los correspondientes enunciados de competencia (Arrázola, 2014)

La compraventa es el contrato de más incidencia en el campo contractual, debido a que su función se circunscribe a un ejercicio practicado en forma cotidiana en la sociedad, ya que su práctica permite la satisfacción de requerimientos existenciales, suntuarias y comerciales de las personas (Braithwaite, 2018)

1.3 Problema de Investigación. -

1.3.1 Problema general

¿De qué manera, la seguridad jurídica del comprador incide en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, ciudad de Jaén, año 2019?

1.3.2 Problemas específicos

¿Cuál es la problemática de los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados?

¿De qué modo la regulación de las formalidades del contrato de compraventa de propiedad inmueble en el actual Código Civil vulnera la seguridad jurídica del comprador?

¿Cuál es la importancia de regular en el Código Civil una formalidad específica para el contrato de compraventa de propiedad inmueble?

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 Objetivo general

Analizar la seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble efectuados mediante documentos privados, Jaén, 2019.

1.4.2 Objetivos específicos

Identificar la problemática en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados.

Comprobar si la regulación de las formalidades del contrato de compraventa en el actual Código Civil peruano vulnera la seguridad jurídica del comprador.

Determinar la importancia de regular en el Código Civil una formalidad específica para el contrato de compraventa de propiedad inmueble.

1.5 Supuestos y categorías de la Investigación

1.5.1. Supuesto principal

La seguridad jurídica del comprador incide negativamente en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, ciudad de Jaén, año 2019.

1.5.1 Supuestos secundarios

Los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados crean inseguridad jurídica al comprador en el ordenamiento jurídico peruano.

La regulación de las formalidades del contrato de compraventa en el actual Código Civil peruano vulnera seguridad jurídica del comprador.

La posible regulación en el Código Civil de una formalidad específica para el contrato de compraventa de propiedad inmueble otorgara plena seguridad jurídica al comprador.

1.5.2 Categorías y sub categorías. –

Categoría: Seguridad Jurídica

Sub categorías:

Oponibilidad frente a terceros

Publicidad registral.

Categoría: Compraventa

Sub categorías:

Consensualismo

Orden de Preferencia

1.5.2.1 Operacionalización de las categorías

Definición conceptual de las categorías

La seguridad jurídica: consiste en la protección otorgada a la persona, patrimonios y derechos, no entren en materia de agresión o que, y si llega a surgir, se verán afianzados por la sociedad, defensa y desagravio (Castellano, 2005, p. 4).

La compraventa: es el contrato de más incidencia en el campo contractual, debido a que su función se circunscribe a un ejercicio practicado en forma cotidiana en la sociedad, ya que su práctica permite la satisfacción de requerimientos existenciales, suntuarias y comerciales de las personas. (Braithwaite, 2018)

Definición operacional de las categorías

La seguridad jurídica: es la garantía o protección que poseen las personas, entendiéndose como una garantía para los seres humanos, sin que existan vulneración de sus derechos personales, patrimoniales y, en este caso, la empresa asegurará su protección e indemnización.

La compraventa: Se trata de un acuerdo que sólo se puede perfeccionar con el consentimiento de los involucrados, es decir, cuando el contrato entre el bien y el precio objeto de la transferencia sea válido, no debe confundirse que sirve para acreditar el contrato de compraventa.

1.6 Metodología de la Investigación

1.6.1 Tipo y nivel de investigación

a) Tipo de investigación

La investigación es básica consiste en el origen del marco teórico y mantiene su permanencia, teniendo como objetivo aumentar el

conocimiento científico, sin embargo, no se contrasta con ningún aspecto práctico (Muntané, 2010)

Esta investigación sobre la seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, Jaén, 2019, es una investigación pura porque hizo referencia a las construcciones teóricas del derecho respecto al tema investigado.

b) Nivel de la investigación

Descriptiva Simple: es descriptivo ya que intenta establecer las particularidades, características de individuos, conjuntos asociaciones, procedimientos, o algún otro fenómeno a analizar. (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014)

Esta investigación sobre la seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, Jaén, 2019., es de carácter descriptivo ya que se encargó de conseguir información acerca del tema y estudiar la seguridad jurídica y los contratos de compraventa.

1.6.2 Método de la investigación. -

a) Método de investigación

El método analítico consistió en el desarrollo de la investigación e interpretación de la información, empezando de lo general a lo específico, evaluando puntos principales del proyecto y la relación con las variables de estudio.

(deductivo, inductivo, analítico, sintético)

b) Diseño de la investigación

El diseño de la investigación es no experimental: consistió en la observación de los fenómenos, los que se muestran en su contexto natural para explorarlos en su totalidad, no genera ninguna situación, sino que se presta atención a las situaciones ya preexistentes y no son generadas de forma intencional en el estudio quien lo realiza (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014).

Esta investigación sobre la seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, Jaén, 2019., tuvo como diseño de investigación: no experimental, por lo tanto, no se realizó la manipulación de las variables y de los datos recolectados, solo se observó y analizó las variables.

Fórmula:

M -----□ O

M: Es la muestra en quien se realiza el estudio

O: Información relevante o de interés recogida

1.6.3 Población y muestra de la investigación. -

a) Población

Se conformó por abogados especialistas en materia civil y notarios de la ciudad de Jaén, y las fuentes del derecho relacionadas con el tema de estudio.

b) Muestra

El estudio tuvo como muestra a 6 abogados colegiados con especialidad en materia civil, 3 notarios de la ciudad de Jaén y las normas vigentes sobre el tema de investigación, asimismo, la jurisprudencia será parte elemental en la investigación.

1.6.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

a) Técnicas

Análisis de documentos: basada en el desarrollo de describir e interpretar textos de manera sistemática y unificada permitiendo obtener la información relevante para el estudio.

Entrevista: facilita al investigador interactuar con los participantes de la muestra de estudio, con la finalidad de conocer sus opiniones y criterios respecto al tema de investigación (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014).

b) Instrumentos

Guía de análisis de documentos: se utilizó para examinar las fuentes del derecho con el objetivo de analizar la problemática de estudio.

Guía de entrevista: esta guía permitió determinar la opinión de los especialistas respecto a la realidad actual sobre el tema de estudio, evaluando los objetivos planteados.

1.6.5 Justificación, Importancia y Limitaciones de la investigación

a) Justificación de la Investigación

La justificación se realizó considerando los siguientes aspectos:

Aspecto teórico

Aranzamendi (2010), indica que “todo estudio tiene respaldo teórico a la hora de crear, innovar, actualizar o criticar tendencias o precedentes jurídicos” (p, 140).

La justificación teórica radica en el manejo de información a través de las fuentes del derecho como la ley, principios, doctrina, jurisprudencia y costumbre. La relevancia del aspecto teórico permite recopilar la información y generar un debate académico sobre las teorías para luego corroborar los resultados obtenidos.

Aspecto metodológico

Aranzamendi (2010), señala que la investigación será útil si propone medidas técnicas y procesales para resolver cuestiones regulatorias y jurisdiccionales.

En la presente investigación cualitativa se justifica a través del desarrollo de los instrumentos de estudio; con la finalidad de describir, explicar, conocer e identificar la problemática, lo cual permitirá promover nuevos conocimientos de carácter jurídico.

Aspecto práctico

Aranzamendi (2010), señala que “el estudio jurídico se basa en la resolución de problemas específicos respecto al contexto social y jurisdiccional, detallado los mecanismos de solución de conflictos y procedimientos” (p, 140).

El estudio promueve que, la celebración del contrato de compraventa, el adquirente obtenga plena seguridad jurídica, fomentando la publicidad registral, garantizando al propietario las transferencias de sus propiedades inmuebles sin ningún riesgo o inconveniente. Asimismo, el estudio se utilizará como referencia bibliográfica para próximos estudios.

Aspecto legal:

Aranzamendi (2010), indica que se trata de analizar el aspecto jurídico o legal de la normativa aprobada, determinar cuál es el ordenamiento jurídico y sugerir modificaciones al término de la misma, argumentando sus razones, interpretando la legislación (p. 140).

La justificación legal radica en la importancia de nuestro normativo con la finalidad de establecer normas que generen eficacia e integridad en las relaciones jurídicas de los individuos. Por lo tanto, la regulación jurídica sobre el tema es relevante porque permite revisar la problemática y ajustar las modificaciones en la medida que sea

necesaria para fortalecer las formalidades existentes o para regular en el Código Civil una formalidad específica para los contratos de compraventa y así garantizar la seguridad jurídica del comprador.

b) Importancia

La importancia del estudio se centra en fortalecer la seguridad jurídica del comprador y evitar posibles conflictos jurídicos a causa de los vacíos legales en la normativa legal. Entonces, es fundamental estudiar el presente tema de investigación para fomentar o sugerir la regulación en el Código Civil una formalización específica de los contratos de compraventa y evitar que el consensualismo actual vulnere los derechos fundamentales de propiedad.

c) Limitaciones

La presente investigación tuvo las siguientes limitaciones durante su ejecución:

La primera limitación radica en la recolección de información, considerando que es un tema importante, se presentó la dificultad de la escasa doctrina, jurisprudencia y legislación comparada sobre el tema de estudio: seguridad jurídica y transferencia de propiedad en los casos de compraventa, lo cual limitó explayar el contenido del tema en el proyecto y desarrollo de la investigación.

Cabe resaltar, que la coyuntura no permitió acceder a las bibliotecas físicas de las universidades, y las bibliotecas virtuales no se encontraban actualizadas sobre el tema.

Además, debido a la coyuntura actual, fue una limitación el poder aplicar adecuadamente la guía de entrevista a los profesionales especializados en derecho civil, por lo que, se tuvo que aplicar entrevista vía virtual, siendo esta limitada, así como también, el acceso a las bibliotecas físicas de las universidades no fue posible, y

en cuanto a las bibliotecas virtuales, no se encontraban actualizadas respecto al tema de investigación.

La tercera limitación es sobre la población de la investigación; siendo la delimitación espacial la Ciudad de Jaén se considera que los pocos habitantes reducen la muestra que se debería tomar en una investigación, por ende, la colaboración de los participantes para la aplicación de los instrumentos fue muy escasa. Asimismo, mencionar que la coyuntura dificultó el acceso de los instrumentos a los participantes de la investigación

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes del estudio de investigación

Internacional

Ojeda Pablo Javier (2016), con la Tesis “Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real?”, para optar el grado de Licenciado de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de Austral de Chile. Valdivia, Chile.

El autor concluye que es necesario fortalecer la seguridad jurídica de nuestro sistema de registro, y, a su vez, por los siguientes motivos específicos: la naturaleza abstracta de los derechos de propiedad y los requisitos de exigibilidad universal constituyen medios adecuados para que todos tengan la posibilidad de conocer quiénes son los propietarios; la importancia legal, social y económica de los derechos de propiedad. Por lo tanto, todos los sistemas de registro, no solo los que se dirigen a bienes inmuebles, están diseñados para brindar seguridad jurídica por medio de la publicidad de los actos registrados.

Flores Juárez Othón (2016), con la Tesis “Análisis del contrato de compraventa de activos y del derecho inmobiliario en el marco jurídico mexicano”, para optar el grado de Licenciado en Derecho. Universidad Panamericana. Mexicano.

El autor concluye que como resultado obtenido menciona que, en la práctica y en las transacciones inmobiliarias que tienen como objetivo carteras de inversión que incluyen propiedades múltiples, las partes no se limitan a firmar escrituras públicas para transmitir el dominio de dichos inmuebles (aunque la ejecución de las escrituras son un requisito sine qua non para la transmisión de la propiedad), por el contrario, ahora se suele

generar un contrato marco de compraventa de activos, mediante el cual se pueden definir las responsabilidades de las partes, las obligaciones de las partes y los prerrequisitos y demás condiciones que determinan la venta. Por lo tanto; la ley inmobiliaria está conformada por un conjunto de pautas que tipifican el nacimiento, modificación, difusión, adquisición y extinción de los derechos de propiedad y otros derechos inmobiliarios, así como la obligatoria publicidad en la realización de los negocios jurídicos erga omnes sobre los derechos anteriores.

Ortiz Mendieta Claudia Yaneth (2016), con el Título “Complejidades registrales inmobiliarias en Colombia y actos sobre inmuebles no sujetos a registro: una perspectiva de comprensión dogmática”, para obtener el grado de Abogado. Universidad Católica de Colombia. Facultad de Derecho. Bogotá, Colombia.

La autora concluye en su investigación: Complejidades registrales inmobiliarias en Colombia y actos sobre inmuebles no sujetos a registro: una perspectiva de comprensión dogmática. Bogotá, Colombia. El método de investigación fue cualitativo, diseño transversal no experimental, nivel descriptivo, como herramienta para el análisis de la literatura. Por lo tanto, Los resultados muestran que se debe generar un esquema de especificación estricto, a través del cual se puedan aclarar los comportamientos del programa que requieren registro y no registro. Concluye que, se registra que los actos que se efectúan en la transferencia no son objeto de registro, asimismo, existen razones que no facilitan el registro, en los aspectos generales que revisan los requisitos jurídicos de los actos y, además, las causales específicas por la entidad.

Barea Medrano Emilio (2015), en su investigación “La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria”. Revista Ciencia y Cultura. La Paz, Bolivia.

El autor concluye que el resultado claramente obtenido, en la situación de venta doble de propiedades, situando que el inmueble pertenece a la primera persona que haya registrado al bien en el Registro de la Propiedad, se le dará el principio de prioridad registral. Por lo tanto, la compra del segundo comprador en comparación al primero, que obtuvo por medio del respectivo sistema general de transmisión, y que correspondiera haber conseguido el dominio de modo regular, no es suficiente un título o contrato traslativo del dominio, por el contrario, es importante tener en cuenta el cumplimiento de todos los requisitos necesarios.

Nacional

Bermejo Ríos Ramiro Aníbal (2019), con su Tesis Inconveniencia de Mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, en el Código Civil Peruano, y su influencia en la Seguridad Jurídica del Comprador en Tacna, Año 2016, para optar el grado académico de Magister en Derecho. Universidad Privada de Tacna. Tacna.

El autor concluye, en su investigación: Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, en el Código Civil Peruano, y su influencia en la seguridad jurídica del comprador, en Tacna, año 2016. Tacna, Perú. El estudio es cualitativo, diseño no experimental transversal, nivel descriptivo, como instrumento se utilizó el cuestionario. Como resultado obtenido expresa que, las encuestas aparecen claramente que, si ha existido solemnidad de contrato de compraventa y un porcentaje minoritario de los encuestados si ha sido conocedor de este hecho; al no tener uso frecuente en

las dependencias que se celebran contratos y su poca frecuencia de celebración en ámbitos ajenos a las Notarías. Concluye que, si la previsión legal estipula expresamente la celebración de esta forma de contrato, resulta perfectamente legal que los ciudadanos lo efectúen, pero debe informarse de esta situación de ajenidad al comprador, atendiendo al principio de buena fe contractual y de conocimiento total de la información sobre todos los extremos de la vinculación contractual.

Braithwaite Gadea Sara Noemí (2018), en su tesis “La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana”, para optar el grado de Doctor en Derecho. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima.

El autor concluye que la compraventa que la formalidad establecida en el contrato de compraventa, influye significativamente en el respeto de los principios registrales. Por lo tanto, existe una incidencia significativa en la seguridad jurídica relacionada con la compraventa de acuerdo al ordenamiento jurídico peruano.

Morales Antón Nora Isabel (2018), en su Tesis “La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”, para optar el Título de Abogado. Universidad Autónoma del Perú. Lima.

El autor concluye que el sistema consensualista no otorgó seguridad jurídica a los compradores de bienes raíces. Por lo tanto, la transmisión del tratado de compra-venta de propiedades avala el carácter total de los derechos de posesión inmobiliaria y la seguridad jurídica del comprador.

Chanduví Daphne Beatriz (2017), en su Tesis “Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs Seguridad Jurídica”, para optar el Título de Abogado. Universidad Privada del Norte. Trujillo.

El autor concluye que nuestro sistema se prioriza el tráfico jurídico y la circulación de riqueza, a la seguridad jurídica, lo cual genera grandes problemas, que posteriormente se fundamentarán. Por lo tanto, el sentido del pacto de los acreedores inmobiliarios, la contradicción entre el consenso del contrato inmobiliario de compraventa y la prelación de la posesión tiene un impacto negativo en la seguridad jurídica de ambas partes. Apoyar la propiedad relativa en lugar de garantizar que los derechos de propiedad y su exigibilidad a terceros estén completamente excluidos.

2.2 Bases Legales. -

Constitución Política del Perú

La primera normativa que regula el derecho de propiedad dada por el Congreso Constituyente Democrático (2017), en la Constitución Política del Perú en el art. 2 inc. 16 precisando: que cualquier sujeto tiene derecho [...] A la propiedad y a la herencia”.

Asimismo, en la Carta Magna el art. 70 precisa Inviolabilidad del derecho de propiedad:

“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...).”.

Conforme, con la Carta Magna, el gobierno protege y garantiza la inviolabilidad de los derechos de propiedad. Debido a esto, es esencial la seguridad brinda este derecho a su titular, se señala anteriormente en el desarrollo del presente estudio, considerando que tan ansiada defensa se

avale con publicidad necesaria sobre el contrato de compraventa, en el registro.

Código Civil

La norma reconoce a los propietarios las facultades que garantizan su protección jurídica:

En el art 923^o.explica la noción de propiedad: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Código Civil, 2015, Art. 923).

La declaración brinda la disposición de los derechos de propiedad de forma más viable, respecto del alcance permitido por la norma. Respecto a lo anterior, preciso que la norma no tipifica en sí, sino que también estipula que los demás tienen el deber de respetar el bien inmueble de la persona que muestra el derecho.

En adelante, la norma contempla forma de la transmisión de la propiedad de un inmueble: "Art. 949.- Transmisión de la propiedad de un inmueble que regula: la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (Código Civil, 2015, art. 949).

Previamente, enfatizo en la elaboración de este estudio, el único consentimiento de las partes hace que el acreedor sea el dueño del inmueble.

En el art. 1351^o contempla la noción del contrato: el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial." (Código Civil, 2015, Art. 1351). Además, es útil

resaltar que, con respecto al Código Civil, el contrato tiene como objetivo, en principio, contraer obligaciones.

En este ámbito, no debe prever la celebración de un contrato cuyo objeto no sea el contraer una obligación, ya que sería diferente a su naturaleza. El art. 1352° regula la perfección de contratos: los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes (...) (Código Civil, 2015, Art. 1352). En este sentido, conviene aclarar que la aprobación a que se refiere este art. es la forma de mejorar los contratos. Debido a que esta forma es la expresión del referido acto jurídico, en su defecto, la voluntad de las personas que intervengan sería un acto espiritual puro, trivial y confuso para la Ley.

En el art. 1529° regula la conceptualización de la compraventa: por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. (Código Civil, 2015, Art. 1529).

En relación a este artículo., cabe indicar que con lo que respecta a la percepción de la compraventa, la doctrina es muy clara, mostrando dos maneras en las que se percibe. Desde un punto de vista, la doctrina apoya el sistema de "unidad contractual". La transferencia de propiedad está incluida en el contrato de compraventa; desde otro punto de vista, la doctrina que puede demostrar que se trata de un sistema de "separación contractual", debido a que el contrato de compraventa obligatorio, para la transferencia de la propiedad, debe combinarse con el contrato de transmisión en sí.

Nos basamos en la teoría del sistema denominada como "separación del contrato" porque no consideramos legalmente adecuado que un derecho real pueda ser transferido a través de un acuerdo obligatorio.

De acuerdo al art. 2014, en donde se contempla el principio de publicidad registral: el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún

derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho (...). (Código Civil, 2015, art. 2014).

Y con respecto al art. 2016, en donde se menciona acerca del principio de prioridad registral: a prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. (Código Civil, 2015, Art. 2016).

La veracidad y diligencia de los garantizan la postura relación a las ventajas que suministra la publicidad respecto a inscribir la compraventa de propiedades en el concerniente registro.

El art. 1135º.- Concurrencia de acreedores de bien inmueble: cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primero (...) (Código Civil, 2015, art. 1135).

Así mismo, Art. 2022.- (...) es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común (Código Civil, 2015, Art. 2022).

Asimismo, ¿cómo podemos decir que la transmisión de bienes opera con el consentimiento de las partes, pero por otro lado opta por el derecho suscrito sobre el no suscrito? Creemos que el sistema de transmisión de bienes inmuebles dejó atrás inadvertidamente que el principio de libertad define con precisión la defensa y seguridad de las negociaciones sobre la transmisión de bienes inmuebles (Código Civil, 2015, Art. 2022).

Al respecto, a lo largo de este trabajo se han retomado las explicaciones, mediante las cuales se considera que la formalización de la transmisión

del contrato de compraventa y la venta del inmueble es la vía más adecuada para disfrutar del carácter relevante de la titularidad absoluta.

Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. -

En el art. N° 2 de la presente ley regula el registro de propiedad inmueble, el reglamento de Registros agrupa los tipos de registros que se puede realizar dentro del ordenamiento jurídico, esta clasificación permitirá organizar de manera ordenada los diferentes títulos que se inscriben en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Asimismo, en la presente norma se encuentran regulados los principios registrales que son las columnas esenciales que constituyen un sistema de registro explícito, que lo diferencia o es similar al de otros sistemas de registro, por lo que se convierte en la herramienta a través de la cual, de manera coherente o mediadora, se logra la finalidad de la publicidad registral legal, la tan deseada seguridad jurídica. En ese orden de opiniones se encuentran los principios de registro, es decir, las pautas para un sistema de registro claro.

2.3 Bases teóricas

2.3.1. Seguridad Jurídica

2.3.1.1. Concepto

El término seguridad equivale a tranquilidad, confianza y protección, por lo que esta palabra representa la indagación de la defensa sobre diversas amenazas. A su vez, se relaciona con un estado de credulidad y calma entre las personas de manera recíproca.

La seguridad jurídica se concreta como la permanencia del orden jurídico que impera en el Estado, además debe contar con leyes o normas que

tengan una estabilidad indiscutible, y al mismo tiempo garantizar el equilibrio de la diplomacia dentro del Gobierno y la comunidad (Ortecho, 2010)

De igual manera se expresa el Dr. Cáceres, la define como un principio jurídico que concede consistencia y confianza, el cual posee como motivo el ordenamiento jurídico el cual garantiza la imparcial diligencia de las reglas encaminadas a resguardar los derechos de los individuos (Caicedo, 2010)

Por otra parte, se mantiene que, la seguridad jurídica puede tener como significado, la convicción que deberían poseer los órganos de la sociedad mediante el cual el sistema jurídico resguardara competentemente sus derechos, o que su problema de intereses o su inseguridad jurídica pueden tornar cierto valor de predicción (Cárdenas, 2010)

Según las normas doctrinales, existe la definición de Arrázola, que establece el principio de seguridad jurídica. En el cual, implica la convicción jurídica del conocimiento de las normas que rigen una determinada situación y a su vez un cierto nivel de certeza respecto a la opinión sin cambiar qué tribunales y jueces marcarán las pautas de tal forma que se haya actuado sobre el principio de igualdad ante la norma, es decir que ante hechos equivalentes deben seguir los correspondientes enunciados de competencia (Arrázola, 2014)

Castellano, refiriéndose a Delos, con respecto a la seguridad, nos indica que se define como la protección que se le brinda a la sustancia que su persona y sus bienes y derechos no serán objeto de agresión o que, de surgir, serán fortalecidos por la sociedad, defensa y corrección (Castellano, 2005)

A su vez, alcanza ser alcanza ser precisada como un valor que posee por ente la certeza y confianza de que las acciones y omisiones humanas

ejecutadas de aprobación al orden jurídico determinado son y serán resguardadas por los poderes y puestos del Gobierno y de que los actos y olvidos ejecutados hacia el orden determinado estarán sancionados. Así pues, la seguridad jurídica otorga un lado de sosiego psicológica, debido a que entendemos que el derecho resguarda nuestro interés (Huanca, 2013, pág. 296)

De lo anterior expuesto, podemos decir como propio concepto que la seguridad jurídica, en nuestro régimen, es apreciada como un principio constitucional el cual se encarga de la defensa, por parte de orden jurídico, de los derechos contra diversas perturbaciones o amenazas, en este escenario permite al sujeto vivir en un estado de calma y confianza, las cuales estas permiten hacer sus acciones normalmente.

- El significado de seguridad legal tiene tres diferentes dimensiones, las que deben ser entendidas: como la convicción de la acción del Gobierno y de sus agentes, a su vez como de las personas; como la convicción y firmeza del mismo derecho, libremente del ordenamiento compuesto por el contenidos del material de las pautas; y como la seguridad deriva del derecho, generadas por la normas ya establecidas, y en relación a uno o más bienes jurídicos resguardados, resulta en seguridad derivado del derecho.

- La seguridad jurídica es esencial para cualquier orden jurídico, y a su vez su vinculación con el derecho es primordial garantista y legitimadora, debido a que es por medio de la seguridad legal que los otros principios del derecho se plasman y son resguardados, consiguiendo así un conforme trabajo de cualquier sistema jurídico.

2.3.1.2. Naturaleza de la Seguridad Jurídica. -

Cuando describimos la esencia de "algo", se está describiendo la esencia de "algo", es decir, algo que se ha verificado adecuadamente. En este

sentido, intentaré definir qué es legalmente cierto, lo que significa determinar si es un principio, un valor o una finalidad.

Como Fin

La seguridad legal es uno de los propósitos del derecho y conforma el propósito principal para cualquier clasificación. A su vez, se considera que el propósito del Gobierno es la justicia, la seguridad y el interés común. Por lo tanto, es responsabilidad del Gobierno trabajar para el propósito impuesto por la comunidad, y su acatamiento determina su motivo de ser (Castellano, 2005)

En ese perfil se obtiene a la Constitución Española, que afirma que la Constitución encarna el deseo del país de instaurar la igualdad, la autonomía y la "seguridad" (Ávila, 2012)

Como Valor

El término "valor" representa un estado ideal buscado por muchas razones, por lo que pueden ser sociales, culturales, económicas, etc. Se debe considerar que estos valores no son normativos, pero sí son efectivos como incentivos para principios o ciertos ordenamientos jurídicos.

En este sentido, la seguridad legal será un valor, porque toda comunidad busca los arreglos más previsibles para su desarrollo.

Las personas deben poseer valores legales como la seguridad, el orden y la paz, y deben ser compensadas de acuerdo con imperativos superiores, que es el valor más alto de la "justicia". En este caso, la seguridad jurídica será nuestra herramienta de valor para alcanzar el valor último de la justicia.

Por otro lado, Humberto Ávila define a la seguridad como un valor que, unido al de la paz social y justicia, influye en algún orden jurídico. Debido

a que, si no se tienen convicción, actividad y carencia de arbitrariedad, entonces no se hablaría de un sistema jurídico (Ávila, 2012, p. 108).

En muestra de lo aludido apelamos a la Constitución de la República Federativa de Brasil de 1988, la que, en su Preámbulo, que en su preámbulo valora la independencia, el bienestar, el progreso, la equidad, la imparcialidad y la “seguridad” como pertinentes valores sobresalientes de la comunidad (Ávila, 2012, p. 33). A su vez, cuenta con normas a nivel constitucional que declaran la seguridad legal como un derecho básico, y establecen cauciones que afirmen los pertinentes derechos.

Como Principio

Los juicios precedentemente explicados son legítimos, pues pensamos que la seguridad jurídica puede ser mirada tanto como un valor y a su vez un fin; debido a que es innegable que el concepto de seguridad legal siempre será emparentado con la finalidad de que una explícita clasificación busca y con las diferentes organizaciones que éste tiene.

Sin embargo, a partir de la explicación anterior, optamos por darle seguridad jurídica al principio de calidad, porque, aunque no tiene diferencia en el orden jurídico, está arraigado en él, porque como todo principio, es fundamental para la organización jurídica del país. A su vez, estos principios también se han desarrollado normativamente en diferentes niveles del orden jurídico.

Una sentencia basada en la seguridad jurídica como principio legal es una sentencia adelantada en legislación comparada. Como ejemplo, se tiene una declaración de la Corte Constitucional de la Corte Suprema de San José y Costa Rica, que menciona en el art. 267-12 lo siguiente: “(...) La Sala ha señalado reiteradamente que la seguridad jurídica es un principio constitucional.

Desde el punto de vista general, incluye garantías a las personas de que sus bienes y derechos personales no serán objeto de agresiones violentas,

y si es que ocurren, la sociedad asegurará protección e indemnización. La situación de las personas que son sujetos activos y pasivos de las relaciones sociales, es decir, que conocen o pueden saber cuáles son las leyes y reglamentos vigentes, y tienen expectativas fundamentales para el cumplimiento de estas leyes y reglamentos. (...)"

Nuestro Tribunal Constitucional ha mencionado este punto y cree que la seguridad jurídica es un principio constitucional incluso sin un registro claro. Por tanto, el documento N°016-2002-AI / TC se define de la siguiente manera: "(...) 3. El principio de seguridad jurídica es vital para el estado de derecho constitucional".

La previsibilidad de acciones (especialmente acciones de los poderes públicos) anverso a los aparentes anticipadamente determinados por el Derecho, es una evidencia que se conecta a todo el orden jurídico y fortalece la oposición a las injusticias (...) "El principio in comento no sólo presume la total inacción de los poderes estatales, mientras no se muestren los aparentes legales los cuales accedan afectar en la realidad legal de las personas, sino que requiere de estos la contigua mediación ante las revueltas ilegales de los casos jurídicos, mediante la "predecible" reacción, para avalar la persistencia del statu quo, debido a que así el derecho lo consideraba preestablecido, o, en su situación, para dar cabida a las correspondientes reformas, si tal fue el sentido de la previsión legal".

A su vez, Gonzales (2004), no define a la seguridad jurídica como un correspondiente principio adecuadamente dicho, sino que solo la subordina al principio de derecho y paz, que es el propósito que persiguen todas las personas del grupo a través de reglas comunes de convivencia y arbitraje del Estado.

En esta definición se trata de seguridad jurídica, que puede entenderse como la seguridad la cual considera estándares legales explícitos, su debida diligencia es justa y está protegida por el tribunal de manera clara

(a través de registro, sentencia o establecido por contrato) (Gonzales G. , Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley N° 30313, 2016)

Efectivamente, aunque considero distinguir a la seguridad jurídica como un principio, esta también es considerada como un valor relacionado a la justicia, es por ello que tenemos que tener en cuenta los demás criterios expuestos. De igual modo, no olvidarnos que una de los propósitos del estado es brindar seguridad jurídica a sus pobladores mediante sus leyes e instituciones.

2.3.1.3. Elementos de la Seguridad Jurídica

El doctor Ortecho (2010) reconoce a modo de principios constitutivos de la seguridad jurídica los sucesivos (págs. 17-18):

- La seguridad jurídica: Se define como la realidad de una comprensión certera, precisa e indiscutible de las leyes jurídicas existentes
- La eficacia del derecho: Se da a entender que las reglas jurídicas, las cuales han sido decretadas o expedidas, tengan el volumen de dar un buen resultado, en otras palabras, que logren orientar adecuadamente la relación entre órganos y dependencias del Estado con las personas y estos entre sí.
- La ausencia de arbitrariedad: Esto representa que en la expedición de las normas legales como en su diligencia, predomine la imparcialidad, la razón y no la voluntad de quien tenga el poder.

Por otro lado, Humberto Ávila menciona si se quiere que se establezca la seguridad legal convendrán mostrarse los correspondientes elementos:

- Cognoscibilidad: Es la habilidad de la persona de que perciba los sentidos posibles de una cita normativa (Ávila, 2012, p. 105).

Se debe especificar que la persona común, en otras palabras, cualquiera que no sea experto en Derecho, sin mala fe, prudente y conocedor, tiene que ser el que pueda percibir las reglas.

Esto concuerda con lo que Ortecho define como seguridad jurídica.

- **Confiabilidad:** Involucra que el ordenamiento legal tiene que ser el guardián de expectativas y garante de permutas constantes. Además, simboliza un estado perfecto en el que una persona puede conocer posibles cambios y evitando que sus derechos se vean privados (Ávila, 2012, p. 582).

- **Previsibilidad,** Es la capacidad de predecir los efectos jurídicos de eventos o hechos, asumiendo los términos de la mediación del Poder Público sobre los actos que se ejecuta, conociendo, previamente, el espacio de discrecionalidad presente para los hechos gubernativos (Ávila, 2012, p. 107).

2.3.1.4. Aspectos de la Seguridad Jurídica

Aspecto Objetivo

Si citamos al aspecto imparcial, se está insinuando al objeto de la seguridad legal. Debido a esto, el sistema manifiesta lo sucesivo - Cuando la esencia de la seguridad legal es una regla, el objeto debería ser alcanzar las secuelas jurídicas de hechos o actos. De tal manera que, hay seguridad legal cuando la persona tiene la cabida de conocer y deducir las consecuencias que el Derecho imputará a sus actos (Avila, 2012, p. 117). Su diligencia puede hacer referencia a una norma general, legal o reglamentaria, a un acto funcionario o a un fallo funcionario o judicial.

La seguridad jurídica personifica un estado excelente de convencimiento absoluto como posibilidad de que la persona obtenga prever, con precisión, el contenido de las reglas a las que está y estará sometido, al igual que los resultados exactos que se les imputarán a sus actos (Ávila, 2012, p. 141).

De tal manera, la seguridad es igual a la convicción del contenido de la regla y a la previsibilidad puntual de los efectos que hay que atribuir a los hechos ejecutados (Ávila, 2012, p. 141).

- Si el objeto no es una regla, abarca el ordenamiento jurídico, de este modo, la clasificación jurídica debe ser claro, formal y materialmente; debe tener constancia y permanencia, el cual no tendrá reformas desiguales y confusas.

Aspecto Subjetivo

Este se refiere a los titulares o personas del derecho la seguridad legal o jurídica.

De esta manera, los sujetos activos de estos derechos son personas y entidades de la llamada sociedad civil, las anteriores son organizaciones con mucha estabilidad, las cuales son enviadas para proteger el estado de derecho no solo constituyen implícitamente el conjunto de programas de servicio público, también representa las demandas que buscan representar en su nombre, por lo que tienden a repetir los intereses de otros miembros de la sociedad. (Ortecho, 2010, p. 24).

Entre ellos contamos con asociaciones profesionales, sindicatos, organizaciones empresariales, partidos políticos, organizaciones no gubernamentales, autoridades regionales y municipales. La seguridad legal logra tomar una dimensión ajustadamente propia, cuando se usa tiene el fin de proteger el interés particular de la persona, en pocas palabras un sujeto determinado. Como modelo, tenemos aquellas reglas que resguardan los derechos obtenidos, o aquellas que establecen los efectos del ente calificado (Ávila, 2012, p. 130).

A su vez puede tomar una dimensión colectiva. En otras palabras, en un solo acto otorga defensa a la población. Un ejemplo de ello es, cuando el T.C., expone la inconstitucionalidad de una ley.

En desenlace, se considera que la seguridad legal se ve encaminada a resguardar a todo sujeto, ya sea natural o jurídico. En tal sentido Humberto Avila mantiene que el Estado puede ser favorecido con dicha seguridad jurídica, en tal sentido, define que, el Gobierno no posee fundamento individual, a excepción de cuando se manifieste como persona legal. El Gobierno es un organismo objetivo, no un sujeto; no practica libertad, sino capacidad y dominio; no tiene decencia; no es receptor de las reglas, más bien las dicta. Así que, el Estado no logra valerse de la norma de defensa de la cordialidad (Ávila, 2012, p. 131).

2.3.1.5. Órganos del Estado encargados de garantizar la seguridad jurídica

Es el Estado el encargado de ofrecer y dar seguridad legal a las personas, esta labor la da por medio de sus órganos:

-Al Poder Legislativo, se le otorga la promulgación de leyes, En consecuencia, ofrece seguridad legal al instituir los presupuestos de hecho, los resultados generalmente ocasionan variadas actividades. Por ello, la comunidad conoce cómo están resguardados sus derechos y que efectos se les realizaran a aquellas personas que intenten perjudicarlos. Para ofrecer una adecuada seguridad legal se debe consignar normas claras e imparciales.

- El Poder Ejecutivo posee la capacidad de decretar normas, un ejemplo de ello son los Decretos Legislativos, también los Decretos de urgencia, además de las correspondientes otras normas administrativas. Debido a esta capacidad específica, corresponderá practicarla entre los límites distinguidos, como ocurren en los asuntos que el Poder Legislativo le otorga la autorización de establecer consignando decretos legislativos. Por igual ocurre con los Decretos de Urgencia, aquellos sólo logran poseer reglas en temas económicos además de financieros.

Si no se respetaran estos términos, se formaría inseguridad jurídica.

- El Poder Judicial, consigna su diligencia a comprobar sucesos pasados ejecutados por las partes, en su fallo se guía de reglas actuales y eventos sucedidos. Por lo expuesto, para resguardar la seguridad legal, mantiene la responsabilidad de motivar suficiente y lógicamente sus decisiones, impedir permutas jurisprudenciales retroactivos que perturben la confianza fidedigna o manejar elementos de medida en la reforma de los antecedentes (Ávila, 2012, p. 135).

Debido a ellos si no emplean los magistrados dichas normas comprendidas en los derechos al debido juicio y a la defensa jurisdiccional efectiva, transgreden hacia la seguridad legal (Ortecho, 2010, p. 30), por el motivo del quebrantamiento de los derechos básicos.

Entre demás órganos que asimismo se facultan de ofrecer seguridad jurídica, entre ellos:

- El T.C., al poseer a su cargo la fiscalización constitucional, exclusivamente la ejecución del control constitucional de leyes por el cual la acción de inconstitucionalidad, desempeña la tarea de brindar seguridad legal, cuando se ejerce como representante nocivo, en pocas palabras expone la inconstitucionalidad de las reglas legales que quebrantan a la Constitución (Ortecho, 2010, p. 32).

Originando de este modo un amparo a los derechos esenciales, lo que involucra conceder seguridad jurídica.

- El Ministerio Público, debe supervisar, los procedimientos penales y casualmente civiles, y que se acate y obedezca la seguridad jurídica (Ortecho, 2010, p. 34).

- El J.N.E electorales, manifiesta seguridad en materia electoral.

- Se le considera a la Defensoría del Pueblo, como la encargada de proteger la seguridad legal, pues acorde al art. 162 de la C.P., se le confía

la defensa de los derechos legislativos y esenciales de la persona y la sociedad; a su vez controla el acatamiento de las obligaciones de la dirección estatal y la ayuda de los servicios públicos a la sociedad.

2.3.1.6. Importancia de la seguridad jurídica

La seguridad jurídica es primordial para los sujetos, debido a que representa la defensa de los derechos de la población. Como se dijo posteriormente, logra ser definida como un ideal o un valor que toda sociedad anhela.

Además, que es fundamental debido a que se puede utilizar de herramienta para efectuar otro valor, ya que, al valer de presupuesto para regir a las personas, por consecuente consiente el respeto hacia el ejercicio de la autonomía y decencia de la persona (Ávila, 2012, p. 148), pues dado que la persona puede desarrollarse completamente si se tiene la convicción de la seguridad de sus derechos, lo que conlleva a poder proyectar su futuro.

Por ello Humberto Ávila, estableció que la seguridad jurídica puede realizar los derechos básicos de libertad y propiedad, pues si las acciones del Estado no son estables o mensurables, la persona no podrá ejercer su derecho a la libertad y autodeterminación para vivir con dignidad (Ávila, 2012, p. 580).

Es por ello que se define que el valor de seguridad jurídica reside en la utilidad para establecer no solo la vida individual del sujeto, y asimismo la vida en sociedad, sin dejar que la comunidad simpatice en un ambiente de injusticia.

2.3.1.7. Fundamentación de la seguridad jurídica

El término de seguridad jurídica se manifiesta en el sistema constitucional (Ávila, 2012, p. 170), debido a que la Constitución, como regla superior, avala la correspondiente validez de los derechos esenciales.

Aparte de ello, esta instituye algunas normas un ejemplo claro es el proceso legislativo, el cual se encarga de establecer aptitudes, instrucciones y fijar las materias y fuentes determinadas a fin de elaborar

normas. A su vez, instituye normas acerca de la diligencia del Poder Ejecutivo; y asimismo normas de la diligencia del Poder Judicial, por ello ofrece a la persona la información de saber conocer quien calificará su asunto, las opciones que se puedan utilizar a fin de proteger sus intereses, el cual brinda seguridad de que no se sorprenderá por las limitaciones arbitrarias de sus derechos.

A nivel nacional, aunque la Constitución claramente desconoce la seguridad jurídica, y el expositor de la Constitución en su declaración, es decir el Tribunal Constitucional, la ha asentado como un principio constitucional.

2.3.2. Sistema de Transferencia de Inmuebles

2.3.2.1. Teorías

Tradicción causalizada o del título y modo

La presente teoría reside en la afluencia de suposiciones (título y modo); a su modo se deduce primero como el acto derivado del deber de enajenar, mejor dicho, el cimiento jurídico válido propósito transmisivo (Gonzales, 2005), el secundario, se refiere a la práctica, en la forma en la que infaliblemente se va a ceder el bien. Por ejemplo, considerando al título como, la compraventa, según la teoría, forma el deber únicamente de enajenar, de no realizarse la tradición (modo), el enajenante aun pertenecerá al dueño y la persona que lo llegue a comprar mostrará el derecho de reclamar a su merecedor el acatamiento del deber.

Según Gonzales (2005) a su vez, si es que no hay presencia de un título al realizar la tradición, no se demostrará la transferencia, el tomador del bien obtendrá solamente la propiedad, debido a que causará una simple cesión posesoria.

Asimismo, por sí sola la tradición no es idónea para la transferencia del bien, debido a que la transferencia del bien en sí mismo es un acto sin

notabilidad e impreciso, al que se otorga el acto jurídico precedentemente tratado por todas las partes relacionadas, el mismo que demostraría la transferencia del bien (Díez Picazo, 1983)

Debido a ellos es preciso señalar para la presente hipótesis se entrelacen el título y el modo para que sea viable legalmente la transferencia del bien.

Tradicición

A diferencia de las teorías previamente establecidas, esta corriente ideológica se caracteriza principalmente por la realización de la ley de los objetos en especie, que intenta promover cosas obtenidas a través de la tradición.

Durante el derecho romano, se buscaba la acción del derecho, ya que, en la tradición, el comprador declaraba el dominio real del bien, la esencia primordial de la tradición se concentra en la acción del derecho, para hacerse realidad (Gonzales, 2005).

Entonces, ¿por qué esta teoría se origina en el derecho romano? Brum (1995), señaló que su personalización de los romanos entre los derechos de propiedad y los bienes de los que depende la propiedad les hizo pensar que la propiedad era proporcionada por una sola asumir que aquél se transfiriera por la mera aprobación, debido a que la cosa sólo podía ser cedida a otra, por medio de un acto material (citado por Morales, 2018).

Este es un hecho por el que no se puede llegar a un consenso, el titular de la transferencia cede la potestad fáctica del asunto al titular directo. La defensa de esta teoría es que el derecho real requiere algún tipo de proliferación para buscar su respeto.

2.3.2.2. Sistemas clásicos de transferencias

Al respecto de la transferencia de pertenencia, resulta ser un tema difícil a partir del principio, por lo que se revisaron las normas del derecho

francés y romano, ya que nuestro ordenamiento jurídico respecto a la propiedad se amparó en las ya mencionadas tendencias legales históricas.

Sistema romano

Señala Romero (citado por Morales, 2018) que en el Derecho Romano, se debía de conceder el bien para que se relegue el bien o propiedad, debido a que anteriormente de la práctica la propiedad era parte del dominio del deudor, entretanto el mercedor le incumbía solo el privilegio de garantía. La aprobación de los sometidos no era idónea para la cesión de la pertenencia; lo preciso fue siempre la traditio.

En este período del derecho, la transferencia del bien se efectuaba de dos maneras, ya sea por un acto formal o material (Osterling, et al, 2011), no independientemente a la cual se quiere traspasar. Pero tras el transcurrir del tiempo, la transferencia de mercancías se realizaba íntegramente por tradición. La venta en derecho romano constituye el deber del comerciante, transferir el art., y, por tanto, el cliente está obligado a pagar el precio y está a la par de la tradición.

La mayoría de la doctrina mantiene que la comercialización en el derecho romano, no tiene como deber el transportar el derecho romano, más bien avala su propiedad tranquila y eterniza, y gestiona al cliente una propiedad que se pueda extender.

La explicación para este enfoque reside en que la compraventa se afina con la “tradición”, ya que no se puede transferir el bien con solo la obligación jurídica, es preciso un hecho tangible, como se menciona anteriormente.

Sistema francés

Debido a los sucesos políticos y sociales por el cual paso Francia, es fundamental señalar que el pensamiento con respecto a la transferencia de la propiedad tiene dos partes, el pensamiento del antiguo Derecho

Francés, el cual fue similar al Derecho Romano, y el pensamiento acogido en el Código Civil de Napoleón del año de 1804.

Según Osterling & Castillo (2000), el Código Civil francés establece que el contrato de compraventa es un acuerdo en virtud del cual una persona está obligada a entregar la cosa y la otra paga en su valor monetario. A su vez, instituye que la propiedad es obtenida de pleno derecho por el cliente, y desde el momento en que se acuerda sobre el bien.

Teniendo en cuenta lo anterior, definimos que la venta debe mejorarse en base al consenso entre las otras partes involucradas, por lo que es necesario tratar el monto de entrega y pago como un contrato cuando la situación que se da en el sistema romano es diferente. El derecho se ejerce mediante la transferencia de propiedad, es decir, la tradición.

Osterling & Castillo (2000), menciona que debido a esto, se conoce la supremacía de la independencia de la voluntad frente a la puntualidad perfeccionada por el Derecho, instituye que un cierto modelo de la evolución de pensamiento adecuado del espíritu revolucionario.

Se da un efecto de obligación y real del contrato de compraventa, dado que el proveedor se obliga frente al cliente, en cambio el efecto secundario, da la transferencia de la propiedad, insistimos, debido a que la única obligación es el consenso entre los involucrados en el contrato

El sistema francés se caracteriza por el consensualismo, lo que origina que el cliente y proveedor tengan una relación a la cesión contigua del bien.

Sistema alemán

En este sistema, el contrato de compraventa se completa mediante el registro del negocio legal, por lo que la transferencia de propiedad debe ser registrada por el derecho, porque, de hecho, si se completa en ese momento, el cliente solo tendrá la propiedad obligatoria.

Se basa en confirmar al comprador los derechos de propiedad que está intentando ejercitar, su enajenación, y todos sus derechos, especialmente todos los obstáculos que tenga frente a todo. Esta situación quedará plenamente garantizada registrándose en el correspondiente formulario de registro para difundir.

El que consigue y quiere adquirir algo material no necesariamente para sacar provecho o poseerla temporalmente, más bien, se obtiene con carácter terminante e incondicional logrando así disponer de ella; en consecuencia, solo con el pago del bien el vendedor no ha cumplido su deber completamente (Osterling, et al, 2011, p.14).

Debido que, al entregar los bienes, el adquirente frente al vendedor, podrá ejecutar su derecho obligacional, porque se declaró, la inscripción del derecho como un requisito sine qua non.

Con estas ideas, debemos aseverar que en este sistema ha formalidades, formando efectivos canales para la publicidad, viabilizando y avalando el adiestramiento pleno del derecho existente con respecto a la pertenencia en su dimensión erga omnes.

Sistema peruano

Según el presente Código Civil, nos incrustamos a la regulación del sistema francés en relación a la transferencia de bienes inmuebles. Debido a esto, antes de elaborar esta sección, es necesario examinar nuestro antecedente con más antigüedad.

Según el Código Civil de 1852, en el art. 571°, sostenía que, a través de la enajenación, se realizaba la transferencia de una propiedad de otro individuo, a nombramiento oneroso, realizando la perfección con la tradición.

Es por ello que decimos que el ya mencionado Código, se formaba con la tradición romana, ya que, al momento de conceder el bien, daba por finalizada la transferencia de la propiedad.

La regulación especial poseía la cesión de la posesión gracias al contrato de compraventa, por ello, se alcanzaba el consentimiento entre las partes en relación al bien y al precio para que se afine la venta lográndose ceder el bien posteriormente.

Sin embargo, en el vigente Código Civil en el art. 949, probablemente considerado como uno de los más polémicos, ya que, mediante los trabajos iniciales de la reforma del Código, desenvueltos juristas desacordaron y discutieron sus enfoques en relación a lo que creían que era régimen adecuado al entregar los bienes inmuebles. Una parte, era quienes se arriesgaban por la anotación registral siendo requisito sine qua non de la transferencia de la propiedad inmueble, la otra parte, insinuaban el régimen consensualista.

Por último, prosperó la tesis consensualista ya que fue estimada como la más conveniente debido que extendió la transferencia de la fortuna y redujo costos.

En este sentido, reflejamos que, para defender la naturaleza absoluta de los derechos de propiedad real y su efectividad universal, debemos enfocarnos en cambiar la transferencia de propiedad inmueble para defender consistentemente nuestros derechos de propiedad.

La medida sobre el tema que nos distrae en el presente estudio, no es el adecuado, porque creemos que superponer la promoción de la industria inmobiliaria con la seguridad jurídica del intermediario en el contrato de compraventa no es la forma más rentable de normalizar las transacciones inmobiliarias.

A medida que avanzase el presente estudio, se intentara determinar que, en la actualidad, el régimen consensual en el que nos hallamos incluidos, funge como un sistema permisible, dúctil, no garantista, que forma más desventajas que beneficios.

Compraventa

Concepto

La compraventa es el contrato de más incidencia en el campo contractual, debido a que su función se circunscribe a un ejercicio practicado en forma cotidiana en la sociedad, ya que su práctica permite la satisfacción de requerimientos existenciales, suntuarias y comerciales de las personas. (Braithwaite, 2015).

Según el Código Civil Peruano en su art. 1529°, para lo que es compraventa, se les obliga al vendedor a transferir su propiedad al comprador, y al comprador a pagar un dinero por este.

Además, en la Casación N°1368-99-Junín, determinó que, Que la compraventa en el Derecho Privado se considera como un acuerdo consensual, es decir que hay un consentimiento por ambas partes, lo que quiere decir que se aplica el pacto entre la propiedad que se va a transferir y su precio, esto se debe diferencia del elemento que se utiliza para ensayar el mencionado contrato de compraventa.

De la Puente (2006), define que el término venta y el término compra se relacional indiscutidamente, las cuales perciben dos aspectos de una igual situación doctrinaria. De este modo, afirmaríamos sencillamente venta y compra, por lo que la primera afecta continuamente en la segunda y viceversa.

Debido a esto, nos toca dar a continuación nuestro significado: por medio de esta entidad jurídica el propietario, de acuerdo a la autoridad que esta le confiere a su titularidad, es obligado a transponer su derecho de propiedad a la esfera de posesión de un tercero a cambio de un tributo monetaria.

Caracteres de la compraventa

El contrato de compraventa muestra estos caracteres:

Es un contrato consensual; una de las partes queda sujeta a transferir en propiedad un bien determinado, en tanto que la otra parte debe pagar el precio de dicho bien; el carácter consensual se presenta en el instante en que por el contrato, ambas partes -vendedor y comprador- se obligan a entregar el bien y pagar el precio, y de momento no lo hacen, respetando la existencia de una tradición jurídica, de tal forma que “se perfecciona por el mero consentimiento, sin necesidad de que la cosa ni el precio sean entregados” (Albadejo, 1997, p. 11).

Es bilateral; genera obligaciones recíprocas para quienes contratan, cada obligación de cada contratante (entrega del bien y pago del precio) es condición una de la otra, las obligaciones deben ser conceptuadas en forma conjunta, al pagar el precio del bien como correlato se debe entregar la cosa comprada y debe ser entregada por que se ha cumplido con el pago.

Es un contrato oneroso; porque implica la afectación del patrimonio de los contratantes; el vendedor se desprende de la propiedad de un bien determinado a cambio de recibir el pago y el comprador se desprende del dominio de cierta cantidad de dinero a fin de adquirir la propiedad del bien materia de contrato.

Es por lo general conmutativo; ya que las prestaciones de las partes se asumen como equitativas y equivalentes, pese a que no lo sean. Puede ser también aleatorio, en casos por ejemplo que el contrato de compraventa tenga como objeto cosas futuras y se configure a riesgo del comprador: Sin embargo, debe consignarse que ni el carácter conmutativo o aleatorio es requisito indispensable para el nacimiento del contrato.

Es un contrato principal; se relaciona con la autonomía e independencia, porque para su existencia y para producir sus efectos, no requiere de otro contrato.

Es nominado; al estar regulado bajo un nombre especial y perfectamente determinado.

Es traslativo de dominio; porque su finalidad está dirigida a la transferencia de la propiedad del bien materia de compraventa, que se incorpora en el patrimonio del comprador.

Elementos de la compraventa

Son elemento de la compraventa: la cosa y el precio

a) La cosa

Conceptos generales

Es el elemento fundamental, pues el comprador celebra el contrato de compraventa con la finalidad de incorporar el bien en su patrimonio. Por cosa debe entenderse todo lo que pueda pertenecer al patrimonio y ser enajenado por el pago de un precio. Es factible también venderse derechos, de allí que lo vendido puede ser una cosa o un derecho. “en la actualidad se señala la corriente jurídica de que la compraventa consiste en la enajenación onerosa de cualquier derecho o cosa que tenga una valoración económica” (Villar, 1983, p. 57).

La cosa como uno de los elementos del contrato de compraventa debe cumplir ciertos requisitos, es así que “la importancia de la cosa para estar relacionada con el contrato se llega a la siguiente conjetura es que la triple condición de existir o poder existir, ser de lícito comercio y estar determinada o ser susceptible determinación” (Badenes, 1995, p. 115).

Existir o ser posible de existir

La cosa materia de compraventa debe tener existencia real y existir en el momento en que las partes celebran el contrato, con excepción de cuando se venda cosas futuras, debiendo las partes considerarlas como tales (futuras), pero al menos con la posibilidad de que lleguen a existir. Si la cosa vendida no existe no puede configurarse el contrato de compraventa, por tal razón la cosa que se vende debe existir o ser posible de existir.

Comercio lícito

La venta no será lícita, si el objeto vendido se ubica fuera del comercio de los hombres es decir que sea permitido legalmente y aquellas en que, teniendo comercio restringido, esta restricción alcanza a la venta en

general. Para que la cosa pueda ser objeto del contrato de compraventa debe ser lícita.

Estar determinado o ser determinable

La cosa que se vende debe ser determinada o susceptible de determinación, porque si la cosa fuera indeterminada y no podría determinarse, el contrato de compraventa carecería de objeto. En el caso de que la cosa sea determinable, basta que ello ocurra para que la compraventa produzca todos sus efectos.

“La indeterminación de las cosas que pertenecen a un género determinado no impide la perfección del contrato, con la correspondiente vinculación de las partes, pero afecta a su consumación y a quien ha de soportar los riesgos” (Puig, 1997, p. 362).

c) El precio

Conceptos generales

Considerando el desarrollo económico actual, el precio ha adquirido gran importancia para la celebración del contrato de compraventa, tanto más si el contrato tiene como objeto cosas apreciables en dinero. Al ser el contrato de compraventa uno de carácter oneroso, el precio viene a ser la contraprestación a que se obliga el comprador de la cosa, la cual está representada por una cantidad de dinero.

Estar representado por una suma de dinero

Se funda en el hecho de que, en la compraventa, por un lado el vendedor está obligado a transferir el dominio de un objeto y a su vez el comprador a pagar su precio; que debe tratarse de determinada cantidad de dinero, pues de lo contrario la compraventa perdería su naturaleza jurídica y se confundiría con el contrato de permuta.

Debe ser verídico

Las partes que contratan deben tener no sólo la intención sino cumplir con pagar el precio y recibirlo. No existiría veracidad si el pago y su percepción

fueran aparentes, ya que la compraventa devendría en un contrato simulado.

Cierto, determinado o determinable

El precio debe precisarse cuantitativamente en el momento de la celebración del contrato, no obstante, queda la posibilidad de que el precio pueda determinarse con posterioridad a la celebración del contrato.

“La fijación del precio se somete a la autonomía de los contratantes. No es preciso su fijación en el momento del contrato, sino que bastan que se den los elementos precisos para su fijación posterior” (Santos, 1975, p. 56), lo que no significa la celebración de un nuevo contrato.

Perfección del contrato de compraventa

En el contrato de compraventa existen dos etapas que determinan su configuración: el de perfección y el de consumación. Se dice que el contrato de compraventa queda perfeccionado, en el instante en que las partes, de común acuerdo, han aceptado el compromiso de cumplir las obligaciones que del contrato se derivan; y se tiene por consumado al contrato de compraventa cuando los contratantes han cumplido con las obligaciones.

Estas fases por la que transita el contrato de compraventa, se ven confundidas en los casos de compraventa reales, ya que, cumplida una fase, casi sin gran intervalo de tiempo se pasa y se cumple la segunda fase. Esto se verifica cuando el vendedor y comprador al ponerse acuerdo sobre el precio y el bien vendido de forma inmediata se verifica la entrega del bien y el pago de su precio.

Obligaciones del vendedor y comprador

Mediante el contrato de compraventa se generan obligaciones para las partes: comprador y vendedor, siendo que estas obligaciones asumidas

con la celebración del contrato permitirán la consumación de la compraventa cuando sean perfectamente ejecutadas. Estas obligaciones que adquiere el comprador y vendedor, por el lado del vendedor la transferencia de la propiedad del bien que se vende y por el lado del comprador el pago del valor del bien mediante cierta cantidad de dinero; en suma, la finalidad del contrato de compraventa, es que el comprador adquiera la propiedad del bien objeto de venta, cumpliendo para esto con el pago del valor del bien vendido.

Los documentos privados de propiedad inmueble

Según Orejuela (2010), “es la manifestación del pensamiento de manera escrita; además, es el contrato que consiste en un acuerdo de voluntades, oral o escrito, entre sujetos jurídicos que están obligados al cumplimiento del documento” (p. 71).

Es la manifestación de voluntad que provoca deberes y derechos entre los sujetos jurídicos. El instrumento privado consiste de una relación patrimonial se encuentra involucrado en los diferentes temas negocios jurídicos (Gonzales, 2016, p. 9).

Diferencias entre los documentos públicos y el documento privado

a. Documentos públicos: consiste en documentos remitidos por empleados de entidades estatales y gozan de fe, en otras palabras, se entienden que son ciertos, y para que se compruebe falsedad debe probarse la falsedad del instrumento público (Orejuela, 2010, p. 71).

b. Documentos privados: son efectuados mediante el acuerdo de voluntades de sujetos jurídicos entre sí, el cual genera derechos y deberes entre los manifestantes, y no posee una función pública” (Orejuela, 2010, p. 72).

2.4 Definición de términos básicos

Bienes inmuebles Es el atributo de los derechos existentes; precisándolos como toda entidad, intangible o tangible, las cuales son tomadas en cuenta por la ley, es todo lo que dispone o puede disponer objeto de relaciones jurídicas subjetivas (Avendaño, 2008).

En Roma, se clasificó los bienes en dos: bienes muebles y bienes inmuebles, siendo estos últimos, naturalmente inmovilizados, dado que no pueden ser desplazados sin realizar daño o menoscabo en su integridad. (Torres, 2006).

Buena fe: consiste en la convicción que tiene un sujeto de que su comportamiento sea correcto, es decir, la buena fe jurídica se relaciona con la confianza en la apariencia de un acto lícito. Implica honradez y rectitud en el trato y presume una manera de accionar en que las partes deben atenerse en el desenvolvimiento de la celebración jurídica (Solarte, 2004).

La buena fe es comprendida como una imposición de la conveniencia y de la solidaridad social, además para la doctrina alemana es entendida como la conducta de una persona a colaborar con lo que desea la otra parte. (Espinoza, 2011)

Compraventa es el contrato de más incidencia en el campo contractual, debido a que su función se circunscribe a un ejercicio practicado en forma cotidiana en la sociedad, ya que su práctica permite la satisfacción de requerimientos existenciales, suntuarias y comerciales de las personas. (Braithwaite, 2015).

Históricamente, es el contrato más representativo de lo demás contratos, es así que se le denomina contrato por excelencia en el ámbito jurídico y comercial; pues se encuentra presente ante los intereses y necesidades de la sociedad. (Seco, 2009)

Derecho inmobiliario registral: es el conjunto de normas de carácter civil y administrativo; las primeras regulan el nacimiento, modificación, transferencia, extinción, efectos y eficacia de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias; y las segundas determinan la organización, funcionamiento, principios y procedimientos del Registro de la Propiedad como instrumento de publicidad (Caicedo, 2010).

Se considera históricamente como Derecho hipotecario, sin embargo, la creación del derecho inmobiliario registral es de acuerdo a un órgano específico, más conocido como el Registro de la propiedad, donde se basa en la publicidad del estado jurídico en el que se encuentre el bien inmueble. (De Reina, 2012).

Doble venta: se desarrolla cuando el vendedor vende el bien inmueble a diferentes compradores, el problema radica en solucionar quien tiene el mejor derecho de propiedad del bien comprador ratificando la venta (Tuyume, 2016).

Es la circunstancia en la que una persona se obliga con otras personas a concederles un mismo bien, entregándolo con títulos diferentes, es decir, a uno se lo transfiere a través de un documento privado y a otro a través de documento de fecha cierta. (Mendoza, 2016)

Documentos privados: son efectuados mediante el acuerdo de voluntades de sujetos jurídicos entre sí, el cual genera derechos y deberes entre los manifestantes, y no posee una función pública” (Orejuela, 2010, p. 72).

Documentos públicos: consiste en documentos remitidos por empleados de entidades estatales y gozan de fe, en otras palabras, se entienden que son ciertos, y para que se compruebe falsedad debe probarse la falsedad del instrumento público (Orejuela, 2010, p. 71).

Principio de prioridad: considerado un principio importante en el Sistema de Registro, brinda garantía a las personas que registran de buena fe su bien, dando preferencia al primero en el registro siendo mejor en el derecho (Torres, 2018).

Principio de Publicidad registral es el instrumento para la formalización de la transferencia del contrato de compraventa; de este modo lograremos otorgar, a ese suceso, el carácter absoluto intrínseco del respectivo derecho real de posesión (Araneda, 2015, p. 32).

El Registro público de la propiedad se basa en brindar seguridad jurídica frente a terceros, por ello, los derechos que otorga la inscripción, tales como la existencia de un bien inscrito y la oponibilidad frente a otro no inscrito, le corresponde al principio de publicidad registral. (Pérez, 1990)

Seguridad Jurídica es la “certeza del derecho” que tiene un sujeto acerca de que no será cambiada la situación jurídica. Además, para asegurar que no se vulnere su persona, sus derechos y propiedad, se otorga una garantía a la persona, si sucede esto, la Sociedad acreditará la reparación y la protección de los demás.

CAPÍTULO III PRESENTACIÓN, ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

3.1. Análisis de resultados.

PREGUNTAS:	ESPECIALISTA Nº 01: RESPUESTAS DE ENTREVISTADO:
1) A su opinión ¿Qué tan importante es la inscripción de un bien inmueble en el Perú?	Si resulta importante para acreditar que el comprador es el único propietario del bien adquirido.
2) ¿Considera usted que nuestro sistema consensual declarativo brinda seguridad en los contratos de compraventa formalizados mediante documento privado?	Es declarativo cuando el acto o el derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y le otorga seguridad,
3) Cree Ud. ¿Qué el contrato de compraventa formalizado mediante documento privado regulado por nuestra legislación, en la actualidad se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual?	Si es un acto jurídico celebrado por las partes a la vez se sigue un orden que es el contrato privado pero no puede estar en riesgo el comprador con tan solo contar con un contrato de compraventa, porque corre peligro que pueda haber otra persona que lo inscriba primero en registros públicos y se iniciaría un juicio para determinar quién tiene derecho a la propiedad.
4) ¿A su opinión, Considera Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica?	Los derechos adquiridos esta teoría buscan proteger la seguridad de los derechos de las personas a través de los contratos privados que firman las partes si genera seguridad jurídica pero debe inscribirse en registros públicos para que sea plena seguridad jurídica.
5) ¿Considera Ud. Necesario que se adopte alguna otra formalidad adicional, complementaria a la manifestación de voluntad de enajenar para asegurar el derecho de propiedad?	Si debería darse adicionalmente más publicidad de la adquisición del bien inmueble frente a terceros.

PREGUNTAS:	ESPECIALISTA Nº 02: RESPUESTAS DE ENTREVISTADO:
1) A su opinión ¿Qué tan importante es la inscripción de un bien inmueble en el Perú?	Si es importante porque la inscripción ante los registros públicos, permite brindar seguridad jurídica ante la compra de un bien inmueble.
2) ¿Considera usted que nuestro sistema consensual declarativo brinda seguridad en los contratos de compraventa formalizados mediante documento privado?	La característica principal de sistema declarativo se puede resumir en la no obligatoriedad de la inscripción registral y donde el comprador pasa a ser propietario del bien adquirido en el momento de la firma del contrato de compraventa, si brinda seguridad pero en parte. Sin embargo la inscripción registral resulta imprescindible
3) Cree Ud. ¿Qué el contrato de compraventa formalizado mediante documento privado regulado por nuestra legislación, en la actualidad se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual?	Un contrato firmado ante la notaria solamente sin inscribirlo a los registros públicos, no brinda una garantía que responda como seguridad, por lo que toda persona o la sociedad sabe que ante cualquier mala fe puede prestarse para querer acreditar que le pertenece el inmueble aunque tenga que irse a un juicio.
4) ¿A su opinión, Considera Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica?	El derecho adquirido es aquél derecho que ha entrado al patrimonio de una persona natural o jurídica y que hace parte de él, y que por lo mismo, no puede ser arrebatado o vulnerado por quien lo creó o reconoció legítimamente.
5) ¿Considera Ud. Necesario que se adopte alguna otra formalidad adicional, complementaria a la manifestación de voluntad de enajenar para asegurar el derecho de propiedad?	Si es necesario que se agregue a la manifestación de voluntad un video donde se acredite la solemnidad del contrato y sirva como medio probatorio.
PREGUNTAS:	ESPECIALISTA Nº 03: RESPUESTAS DE ENTREVISTADO:
1) A su opinión ¿Qué tan importante es la inscripción de un bien inmueble en el Perú?	Si es importante la inscripción de un bien inmueble, para evitar el despojo de un inmueble, La falsificación de documentos o suplantación de identidad son algunas modalidades por las cuales se puede intentar registrar un inmueble que ya tiene propietario. Sin embargo, este acto puede ser evitado a través de la Alerta Registral, un servicio gratuito brindado por la SUNARP. Para protegerla de una venta ilegal Digamos que alguien quiere vender una propiedad que por diversos motivos tiene dos dueños, sin embargo, solo uno de ellos cuenta con el Certificado Registral Inmobiliario. Para evitar conflictos con anteriores propietarios

	Si el inmueble tiene una inscripción previa y no se ha regularizado a nombre del nuevo propietario, este se arriesga a que el anterior titular pueda disponer del bien, ya sea vendiéndolo o gravándolo.
2) ¿Considera usted que nuestro sistema consensual declarativo brinda seguridad en los contratos de compraventa formalizados mediante documento privado?	El sistema declarativo propio de los sistemas jurídicos francés e italiano este sistema señala que con el simple consentimiento se perfecciona la transferencia de propiedad, otorgando a sí incertidumbre jurídica a terceros ya que no se puede determinar con seguridad quien es el propietario de un inmueble ni las cargas que le afecten como podemos darnos cuenta este sistema no es el adecuado para la transferencia de la propiedad.
3) Cree Ud. ¿Qué el contrato de compraventa formalizado mediante documento privado regulado por nuestra legislación, en la actualidad se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual?	los contratos privados de actos de disposición se Protocolicen notarialmente puesto que otorga seguridad frente a terceros, mediante el Estado promueva la reforma de la ley del notariado en cuanto a la protocolización obligatoria de instrumentos privados, que nuestra legislación ostenta de vacíos jurídicos en el resguardo de la compra venta de inmuebles en documentos privados limitando la seguridad de los mismo.
4) ¿A su opinión, Considera Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica?	Derecho que ha entrado en el patrimonio de una persona natural o jurídica y qué hace parte de él, y que por lo mismo no se le puede quitar o vulnerar por quién lo creo o reconoció de manera genuina. Es por tanto la ventaja o el beneficio cuya conservación o integridad está garantizada en favor del titular del derecho por una acción o por una excepción.
5) ¿Considera Ud. Necesario que se adopte alguna otra formalidad adicional, complementaria a la manifestación de voluntad de enajenar para asegurar el derecho de propiedad?	Si otra formalidad complementaria de la manifestación de voluntad es charlas informativas a la sociedad en general sobre la gran importancia de la adquisición de los bienes inmuebles y la seguridad que puede otorgar la inscripción Registral en las transferencias inmobiliarias.

PREGUNTAS:	ESPECIALISTA Nº 01: INTERPRETACIÓN DE RESPUESTA DE ENTREVISTADO:
1) A su opinión ¿Qué tan importante es la inscripción de un bien inmueble en el Perú?	Si es fundamental que el comprador acredite ante cualquier persona natural o jurídica ser el único propietario del bien inmueble.
2) ¿Considera usted que nuestro sistema consensual declarativo brinda seguridad en los contratos de compraventa formalizados mediante documento privado?	Si brinda seguridad el sistema declarativo en los casos de compraventa es importante el primer paso, de firmar documentos privados ante notaria.
3) Cree Ud. ¿Qué el contrato de compraventa formalizado mediante documento privado regulado por nuestra legislación, en la actualidad se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual?	Si un contrato privado responde a las necesidades sociales de la realidad actual porque primero es un contrato privado entre las partes que debe seguir esta formalidad para afirmar que el bien es de la propiedad de la persona compradora para luego inscribirlo ante registros públicos.
4) ¿A su opinión, Considera Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica?	Si la doctrina establece los derechos adquiridos para que la persona que tenga el bien inmueble lo acredite como suyo a través de un documento, si reúne seguridad jurídica cuando se inscribe en registros públicos.
5) ¿Considera Ud. Necesario que se adopte alguna otra formalidad adicional, complementaria a la manifestación de voluntad de enajenar para asegurar el derecho de propiedad?	Si aparte lo fundamental es la manifestación de voluntad necesita más publicidad de adquisición del bien inmueble para que se pueda saber que es la persona propietario frente al conocimiento de terceros.
PREGUNTAS:	ESPECIALISTA Nº 02: INTERPRETACIÓN DE RESPUESTA DE ENTREVISTADO:
1) A su opinión ¿Qué tan importante es la inscripción de un bien inmueble en el Perú?	Si es importante porque las leyes así lo señalan que culmina un trámite de compra venta cuando está inscrita ante los registros públicos. Si es importante su inscripción.
2) ¿Considera usted que nuestro sistema consensual declarativo brinda seguridad en los contratos de compraventa formalizados mediante documento privado?	Si teniendo en cuenta que un sistema declarativo es la no obligatoriedad de la inscripción registral y donde le comprador pasa a ser propietario solo con documento privado, si brinda seguridad jurídica en tanto los propietarios domicilien en forma física permanente en el inmueble.
3) Cree Ud. ¿Qué el contrato de compraventa formalizado mediante documento privado regulado por nuestra legislación, en la actualidad	En parte brinda seguridad la compra venta firmada y responde ante la necesidad social de la realidad actual, pero estos casos que existen son más

se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual?	vulnerables que pueda un tercero de mala fe querer apropiarse de su inmueble aunque se vayan a juicio para que el Juez acredite quien es el propietario.
4) ¿A su opinión, Considera Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica?	Si en principio cuando se formaliza y se realiza una compra venta el nuevo propietario se hace acreedor de los derechos adquiridos y garantiza la propiedad y se hace plena seguridad jurídica cuando se encuentra inscrita ante los registros públicos.
5) ¿Considera Ud. Necesario que se adopte alguna otra formalidad adicional, complementaria a la manifestación de voluntad de enajenar para asegurar el derecho de propiedad?	Si aparte de ser fundamental la manifestación de voluntad, debería también formalizarse con un video o grabación donde sirva de medio probatorio de la solemnidad realizada.
PREGUNTAS:	ESPECIALISTA Nº 03: INTERPRETACIÓN DE RESPUESTA DE ENTREVISTADO:
1) A su opinión ¿Qué tan importante es la inscripción de un bien inmueble en el Perú?	Si es importante la inscripción de un bien inmueble, para evitar el despojo de un inmueble, La falsificación de documentos o suplantación de identidad, Para protegerla de una venta ilegal, Para evitar conflictos con anteriores propietarios, Si el inmueble tiene una inscripción previa y no se ha regularizado a nombre del nuevo propietario, este se arriesga a que el anterior titular pueda disponer del bien, ya sea vendiéndolo o gravándolo.
2) ¿Considera usted que nuestro sistema consensual declarativo brinda seguridad en los contratos de compraventa formalizados mediante documento privado?	El sistema declarativo propio de los sistemas jurídicos francés e italiano este sistema señala que con el simple consentimiento se perfecciona la transferencia de propiedad, otorgando así incertidumbre jurídica a terceros ya que no se puede determinar con seguridad quien es el propietario de un inmueble ni las cargas que le afecten como podemos darnos cuenta este sistema no es el adecuado para la transferencia de la propiedad.
3) Cree Ud. ¿Qué el contrato de compraventa formalizado mediante documento privado regulado por nuestra legislación, en la actualidad se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual?	los contratos privados de actos de disposición se Protocolicen notarialmente puesto que otorga seguridad frente a terceros, mediante el Estado, promueva la reforma de la ley del notariado en cuanto a la protocolización obligatoria de instrumentos privados, que nuestra legislación ostenta de vacíos jurídicos en el resguardo de la

	compra venta de inmuebles en documentos privados limitando la seguridad de los mismos. En efecto un documento privado en parte responde a la necesidad social de la realidad actual.
4) ¿A su opinión, Considera Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica?	Si a través de los derechos adquiridos, acreditanse propietarios los que compran o adquieren una propiedad por herencia, y es una preferencia que tiene el propietario que gozan de plena capacidad jurídica.
5) ¿Considera Ud. Necesario que se adopte alguna otra formalidad adicional, complementaria a la manifestación de voluntad de enajenar para asegurar el derecho de propiedad?	Si debe escribirse otra formalidad adicional de la manifestación de voluntad que es la difusión mediante charlas para que las personas que son propietarias puedan conocer su verdadero derecho como debe estar con plena seguridad jurídica.

PREGUNTAS:	INTERPRETACIÓN GENERAL:
1) A su opinión ¿Qué tan importante es la inscripción de un bien inmueble en el Perú?	Si es importante porque la inscripción ante los registros públicos, permite brindar seguridad jurídica ante la compra de un bien inmueble, para evitar el despojo de un inmueble, La falsificación de documentos o suplantación de identidad son algunas modalidades por las cuales se puede intentar registrar un inmueble que ya tiene propietario. Sin embargo, este acto puede ser evitado a través de la Alerta Registral, un servicio gratuito brindado por la SUNARP. Para protegerla de una venta ilegal, Digamos que alguien quiere vender una propiedad que por diversos motivos tiene dos dueños, sin embargo, solo uno de ellos cuenta con el Certificado Registral Inmobiliario. Para evitar conflictos con anteriores propietarios Si el inmueble tiene una inscripción previa y no se ha regularizado a nombre del nuevo propietario, este se arriesga a que el anterior titular pueda disponer del bien, ya sea vendiéndolo o gravándolo.
2) ¿Considera usted que nuestro sistema consensual declarativo brinda seguridad en los contratos de compraventa formalizados mediante documento privado?	Es declarativo cuando el acto o el derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y le otorga seguridad, en el momento de la firma del contrato de compraventa, si brinda seguridad pero en parte. Sin embargo la inscripción registral resulta imprescindible

<p>3) Cree Ud. ¿Qué el contrato de compraventa formalizado mediante documento privado regulado por nuestra legislación, en la actualidad se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual?</p>	<p>Un contrato firmado ante la notaria solamente sin inscribirlo a los registros públicos, no brinda una garantía que responda como seguridad, los contratos privados de actos de disposición se Protocolicen notarialmente puesto que otorga seguridad frente a terceros, mediante el Estado, promueva la reforma de la ley del notariado en cuanto a la protocolización obligatoria de instrumentos privados, que nuestra legislación ostenta de vacíos jurídicos en el resguardo de la compra venta de inmuebles en documentos privados limitando la seguridad de los mismos.</p>
<p>4) ¿A su opinión, Considera Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica?</p>	<p>El derecho adquirido es aquél derecho que ha entrado al patrimonio de una persona natural o jurídica y que hace parte de él, y que por lo mismo, no puede ser arrebatado o vulnerado por quien lo creó o reconoció legítimamente.</p>
<p>5) ¿Considera Ud. Necesario que se adopte alguna otra formalidad adicional, complementaria a la manifestación de voluntad de enajenar para asegurar el derecho de propiedad?</p>	<p>Si debería darse adicionalmente más publicidad de la adquisición del bien inmueble frente a terceros.</p>

3.2. Discusión de resultados

En el primer objetivo pretende identificar la problemática en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, teniendo como resultados que los contratos de compraventa mediante documentos privados se adoptan a la necesidad social en el ámbito económico porque se encuentra alcance de todos, sin embargo, no brinda la seguridad jurídica para los usuarios que pueden ser afectados a través de una doble compra y no contar con un crédito hipotecario.

La presente investigación guarda relación con la investigación de Barea (2015) titulada: La buena fe como requisito sine qua nom en la preferencia registral inmobiliaria. La Paz, Bolivia. El estudio es cualitativo, diseño no experimental transversal, nivel descriptivo, como instrumento se utilizó el análisis de documentos. Como resultado claramente obtenido, en la

situación de venta doble de propiedades, situando que el inmueble pertenece a la primera persona que haya registrado al bien en el Registro de la Propiedad, se le dará el principio de prioridad registral, claramente se registra la problemática de la doble venta y la accesibilidad económica. Según Orejuela (2010), “es la manifestación del pensamiento de manera escrita; además, es el contrato que consiste en un acuerdo de voluntades, oral o escrito, entre sujetos jurídicos que están obligados al cumplimiento del documento” (p. 71), son efectuados mediante el acuerdo de voluntades de sujetos jurídicos entre sí, el cual genera derechos y deberes entre los manifestantes, y no posee una función pública.

En el segundo objetivo busca comprobar si la regulación de las formalidades del contrato de compraventa en el actual Código Civil peruano vulnera la seguridad jurídica del comprador, teniendo como resultados que el contrato de compraventa formalizado mediante documentos privados vulnera la seguridad jurídica del comprador, sin embargo, plantean sugerencias para una mejor adaptación para lo sociedad sin ser tan costoso, pero enfatizan que el contrato de compraventa inscrito en registros te brinda más beneficios y sobre todo seguridad jurídica.

Ortiz (2016). En su investigación: Complejidades registrales inmobiliarias en Colombia y actos sobre inmuebles no sujetos a registro: una perspectiva de comprensión dogmática. Bogotá, Colombia. Los resultados muestran que se debe generar un esquema de especificación estricto, a través del cual se puedan aclarar los comportamientos del programa que requieren registro y no registro. Concluye que, se registra que los actos que se efectúan en la transferencia no son objeto de registro, asimismo, existen razones que no facilitan el registro, en los aspectos generales que revisan los requisitos jurídicos de los actos y, además, las causales específicas por la entidad. La presente investigación guarda relación con el antecedente en el sentido de que no existen mecanismos claros para un sistema de transferencia seguro y claro.

En el tercer objetivo pretende determinar la importancia de regular en el Código Civil una formalidad específica para el contrato de compraventa de propiedad inmueble, teniendo como resultados que la inscripción registral es de vital importancia en la transferencia de bien inmueble, y es el mecanismo más idóneo para adquirir una propiedad y no verse afectado por personas que actúan de mala fe y efectúan doble venta del mismo bien.

El estudio guarda relación con la investigación de Ojeda (2016), titulada: Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real? Universidad de Austral de Chile. Valdivia, Chile. Los resultados muestran que es necesario fortalecer la seguridad jurídica de nuestro sistema de registro, y, a su vez, por los siguientes motivos específicos: la naturaleza abstracta de los derechos de propiedad y los requisitos de exigibilidad universal constituyen medios adecuados para que todos tengan la posibilidad de conocer quiénes son los propietarios; la importancia jurídica, económica y social de los derechos de propiedad, por ende, se debe resaltar la importancia en el ordenamiento jurídico peruano para un adecuado tráfico de bienes muebles prevaleciendo la seguridad jurídica.

Cabe mencionar que los documentos públicos son los más idóneos en este tipo de transferencias de propiedad inmueble y consiste en documentos remitidos por empleados de entidades estatales y gozan de fe, en otras palabras, se entienden que son ciertos, y para que se compruebe falsedad debe probarse la falsedad del instrumento público (Orejuela, 2016, p. 71).

En el objetivo general se planteó analizar la seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble efectuados mediante documentos privados, Jaén, 2019, teniendo como resultados que la mayoría de los entrevistados mencionan que el contrato de compraventa mediante documento privado incide

negativamente en los usuarios, por tal motivo, se recomienda recurrir al sistema registral para que exista una publicidad frente a terceros y no exista una doble venta de mala fe.

Chanduví (2017). En su investigación: Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs Seguridad Jurídica. Lima, Perú. Como resultado obtenido expresa que, nuestro sistema se prioriza el tráfico jurídico y la circulación de riqueza, lo cual genera grandes problemas, en el sentido del pacto de los acreedores inmobiliarios, la contradicción entre el consenso del contrato inmobiliario de compraventa y la prelación de la posesión tiene un impacto negativo en la seguridad jurídica de ambas partes, guarda relación con el estudio realizado por que el sistema declarativo de la norma no brinda seguridad jurídica al comprador.

3.1. Conclusiones

PRIMERO: Se determinó que la seguridad jurídica del comprador se ve en peligro cuando formaliza un contrato de compraventa, mediante un documento privado, pese a que se ajusta a la realidad y necesidad social.

SEGUNDO: Se identificó que los contratos de compraventa de bien inmueble formalizados mediante documento privado, carecen de seguridad jurídica, dado que consiste en una declaración voluntaria de las partes sin mayor formalismo, dejando así desprotegido al comprador frente a una doble venta fraudulenta.

TERCERO: Se comprobó que la normativa Civil, vulnera la seguridad jurídica del comprador, dado que no exige al vendedor, otorgar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, bajo sanción de nulidad, salvo pacto distinto.

CUARTO: Se determinó la importancia de regular en el Código Civil peruano, la exigencia al vendedor de otorgar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, bajo sanción de nulidad, salvo pacto distinto; puesto que, de esta forma se garantizará la seguridad jurídica del comprador de una propiedad inmueble.

3.2. Recomendaciones

PRIMERO: Se recomienda a la Superintendencia de Registros Públicos, la difusión de campañas, charlas informativas respecto a la importancia de la inscripción de los bienes inmuebles frente a terceros.

SEGUNDO: Identificar la problemática en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados.

TERCERO: En toda transferencia de propiedad inmueble, es necesario interpretar y relacionar el artículo 949 del Código Civil, con otras normas que brindaran una serie de garantías y corregirá los defectos que pudiera acarrear la solitaria aplicación del artículo 949, considerando los siguientes artículos: 1135, 1551, 2012, 2013, 2014, 2016 y 2022 del Código Civil Peruano.

CUARTO: Se recomienda la modificación del artículo 1551 del Código Civil con respecto a que el vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, bajo sanción de nulidad, salvo pacto distinto; puesto que los documentos y títulos le permitirán al comprador acceder a la inscripción registral.

3.3. Fuentes de información

- 1.
2. Agudelo, L. P. (2018). *Investigación jurídica*. Colombia: Universisa Pontificia Colombia.
3. Albadalejo, M. (1997). *Derecho de Bienes*. Barcelona: Derecho Civil.
4. Araneda, C. (2015). *La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú*. Trujillo: Universidad Privada "Antenor Orrego". Obtenido de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1223/1/ARANEDA_CANDY_SEGURIDAD_JUR%c3%8dDICA_CONTRATACI%c3%93N.PDF
5. Aranzamendi, L. (2010). *La investigación jurídica*. Lima: Grijley.
6. Arrázola, F. (2014). *El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho*. Lima: Revista de Derecho Público.
7. Avendaño, F. (2008). *Los efectos de un sistema registral eficiente en el sistema de transferencia de propiedad*. Lima: Palestra Editores.
8. Avila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Madrid: Marcial Pons.
9. Badenes, R. (1995). *El contrato de compraventa*. Barcelona: José María Bosh S. A.
10. Baena, G. (2017). *Metodología de la Investigación*. México: Grupo Editorial Patria 3ra. Edición.
11. Barea, E. (2015). *La buena fe como requisito sine qua nom en la preferencia registral inmobiliaria*. La Paz: Universidad Católica Boliviana "San Pablo". Obtenido de http://www.scielo.org.bo/pdf/rcc/v19n35/v19n35_a02.pdf
12. Bermejo, R. A. (2019). *Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno, en el Código Civil Peruano, y su influencia en la seguridad jurídica del comprador, en Tacna, año 2016*. Tacna: Universidad Privada de Tacna. Obtenido de <http://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/UPT/1311/1/Bermejo%20R%20C3%ADos%2C%20Ramiro.pdf>
13. Braithwaite, S. N. (2018). *La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana*. Lima: Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Obtenido de http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/2442/DOCT_DERECHO_SARA%20NOEM%20C3%8D%20BRAITHWAITE%20GADEA.pdf?sequence=2&isAllowed=y
14. Brum, R. (1995). Tradición. *Revista de la Facultad de Derecho*(1), 169-207.
15. Cáceres, J. (1998). *La Seguridad Jurídica que debe brindar los asientos registrales*. Lima: Derecho Registral II.

16. Caicedo, E. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral y Registro de la Propiedad Inmueble*. Medellín: Dialnet. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5620605.pdf>
17. Cárdenas, B. (2010). *El principio de buena Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia*. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad.
18. Castellano, R. (2005). *Estado de derecho y seguridad jurídica. Factores de desarrollo*. Brasil: XV Congreso Internacional de Derecho Registral. Obtenido de <http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Castellano.pdf>
19. Chanduví, D. B. (2017). *Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs Seguridad Jurídica*. Trujillo: Universidad Privada del Norte. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/10610/Chanduv%C3%AD%20Urcia%20Daphne%20Beatriz.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
20. Coca, S. (30 de marzo de 2021). *Los bienes inmuebles y muebles en el Código Civil peruano*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/bienes-inmuebles-muebles-codigo-civil-peruano/>
21. Código Civil. (2015). *Código Civil*. Lima: Congreso Nacional. Obtenido de <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ec/ec078es.pdf>
22. Congreso Constituyente Democrático. (2017). *Constitución Política del Perú promulgada el 29 de diciembre de 1993*. Lima: Congreso de la República. Obtenido de <http://www.congreso.gob.pe/Docs/files/documentos/constitucionparte1993-12-09-2017.pdf>.
23. Córdova, N. (30 de marzo de 2021). *Reflexiones críticas en torno a la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú*. Obtenido de *Derecho y Cambio Social*: <https://www.derechoycambiosocial.com/revista010/transferencia%20propiedad%20inmueble.htm#:~:text=%5B9%5D%20Art%C3%ADulo%20949%20del%20C%C3%B3digo,diferentes%20o%20pacto%20en%20contrario%E2%80%9D>.
24. De la Puente y Lavalle, M. (2011). *El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, Tomo III*. Lima: Palestra Editores, Lima, 2011.
25. De La Puente, M. (2006). *Perfeccionamiento de la transferencia de la Propiedad*. *Revista Folio Real*.
26. De Reina, G. (2012). El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. *La notaria*, 49-66. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4034057>
27. Díez Picazo, L. (1983). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Tecnos.
28. Espinoza, J. (2011). El principio de la Buena Fe. *Advocatus*, 245-260.

- Obtenido de <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/3187/3097>
29. Flores, O. (2016). *Análisis del contrato de compraventa de activos y del derecho inmobiliario en el marco jurídico mexicano*. Ciudad de México: Universidad Panamericana. Obtenido de <http://biblio.upmx.mx/tesis/153090.pdf>
 30. Forno Flores, H. (1993). *El contrato con efectos Reales. En: Ius Et Veritas*. Lima: Revista de los estudiantes de la facultad de Derecho de la PUCP. Numero 7.
 31. Galiano, D. (13 de agosto de 2018). 10 consejos prácticos para que la compraventa de una vivienda no genere problemas. *Confilegal*. Obtenido de <https://confilegal.com/20180813-10-consejos-practicos-para-que-la-compraventa-de-una-vivienda-no-genere-problemas/>
 32. Gonzales, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.
 33. Gonzales, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: JURISTA Editores.
 34. Gonzales, G. (2016). *Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley N° 30313*. Lima: Editorial Ediciones Legales.
 35. Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación*. México: McGRAW-HILL. Obtenido de <https://www.uca.ac.cr/wpcontent/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
 36. Huanca, G. (2013). *La oponibilidad de derechos reales*. Lima: Diálogo con la Jurisprudencia.
 37. Mendoza, G. (2016). Doble venta u oponibilidad. *Derecho PUCP: Revista de la Facultad de Derecho*, 415- 420. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5783372>
 38. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (1984). *Código Civil - Decreto Legislativo N°295*. Lima, Perú: MINJUS. Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
 39. Minjus. (1984). *Código Civil - Decreto Legislativo N°295*. Lima, Perú: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
 40. Morales, N. I. (2018). *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente*. Lima: Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/614/1/NORA%20ISABEL%20MORALES%20ANTON.pdf>
 41. Muntané, J. (2010). *Introducción a la investigación básica*. Córdoba: Centro de investigación.

42. Ojeda, P. J. (2016). *Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real?* Valdivia: Universidad Austral de Chile. Obtenido de <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2016/fjo.39r/doc/fjo.39r.pdf>
43. Orejuela, J. (2010). *Derecho Notarial y Registral*. Perú: Editorial Ediciones Juristas.
44. Ortecho, V. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. Lima: Rodhas.
45. Ortiz, C. Y. (2016). *Complejidades registrales inmobiliarias en Colombia y actos sobre inmuebles no sujetos a registro: una perspectiva de comprensión dogmática*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/13768/4/Complejidades%20registrales%20inmobiliarias%20en%20Colombia%20y%20actos%20sobre%20inmuebles%20no%20sujetos%20a%20registro.pdf>
46. Osterling, F., & Castillo, M. (2000). Historia del sistema francés de transmisión de la propiedad inmueble. *Estudio Castillo Freyre*(1), 1-43. Obtenido de http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/historia_del_sistema_frances.pdf
47. Osterling, F., Vidal, F., Castillo, M., Ramos, C., Varsi, E., & Vidal, R. (2011). *Libro de Ponencias del VI° Congreso Nacional de Derecho Civil*. Lima: Estudio Mario Castillo Freyre.
48. Paredes, C. (2015). *La transferencia de bienes inmueble y los procesos de tercería de propiedad*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Obtenido de <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-1/paper02.pdf>
49. Pérez, B. (1990). Derecho Registral. *Revista digital de derecho*, 71-114. Obtenido de <http://www.acervonotarios.com/files/Principios%20Registrales.pdf>
50. Puig, J. (1997). *Compendio de Derecho Civil – Volumen II*. Madrid: Editorial Bosch.
51. Sampieri, R. H. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Mc . Graw Hill 5 edición.
52. Santos, J. (1975). *Derecho Civil, teoría y práctica*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
53. Seco, E. (2009). *El contrato mercantil de compraventa*. Madrid: Marcial Pons. Obtenido de <https://www.marcialpons.es/media/pdf/100845237.pdf>
54. Solarte, A. (2004). *La buena fe contractual y los deberes secundarios de conducta*. Bogotá: VNIVERSITAS. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/825/82510807.pdf>
55. Tantaleán, R. (2016). *Tipología de las investigaciones jurídicas*. Cajamarca: Derecho y Cambio Social.

56. Torres, F. (2018). *Principios registrales*. Perú: Derecho y Cambio Social. Obtenido de <https://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>
57. Toscano, T. B. (21 de febrero de 2020). Registro de la Propiedad en Cienfuegos: primero en el tiempo, primero en derecho. *Diario Digital de Cienfuegos*. Obtenido de <http://www.5septiembre.cu/cienfuegos-registro-de-propiedad-primero-en-derecho/>
58. Tuyume, B. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Obtenido de http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf
59. Vidal Ramos, R. (30 de marzo de 2021). *EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE*. Obtenido de “JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN MATERIA CIVIL Y PROCESAL CIVIL”: <http://repositorio.amag.edu.pe/bitstream/handle/123456789/356/ANEXO%20DE%20LECTURA%20JURISPRUDENCIA%20CIVIL%20I%20NIVEL%20%281%29.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
60. Villar, L. (1983). Sobre el estado y el derecho en Marx. *Estudios De Derecho*, 42(104), 178-185. Obtenido de <https://revistas.udea.edu.co/index.php/red/article/view/332644>
61. Zamarrón, H. (19 de agosto de 2019). ¿Qué pasa si no inscribes tu vivienda en el Registro Público de la Propiedad? *El Milenio*. Obtenido de <https://www.milenio.com/bienes-raices/pasa-inscribes-vivienda-registro-publico-propiedad>

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTOS	VARIABLE	METODOLOGÍA
<p>PROBLEMA GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿De qué manera, la seguridad jurídica del comprador incide en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, ciudad de Jaén, año 2019? <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Cuál es la problemática de los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados? - ¿De qué modo la regulación de las formalidades del contrato de compraventa de propiedad inmueble en el actual Código Civil peruano vulnera la seguridad jurídica del comprador? - ¿Cuál es la importancia de regular en el Código Civil una formalidad específica para el contrato de compraventa de propiedad inmueble? 	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analizar la seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble efectuados mediante documentos privados, Jaén, 2019. <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificar la problemática de los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados. - Comprobar si la regulación de las formalidades del contrato de compraventa en el actual Código Civil peruano vulnera la seguridad jurídica del comprador. - Determinar la importancia de regular en el Código Civil una formalidad específica para el contrato de compraventa de propiedad inmueble. 	<p>SUPUESTO PRINCIPAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - La seguridad jurídica del comprador incide negativamente en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, ciudad de Jaén, año 2019. <p>SUPUESTOS SECUNDARIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados crean inseguridad jurídica al comprador en el ordenamiento jurídico peruano. - La regulación de las formalidades del contrato de compraventa en el actual Código Civil peruano vulnera seguridad jurídica del comprador. - La posible regulación en el Código Civil de una formalidad específica para el contrato de compraventa de propiedad inmueble otorgara plena seguridad jurídica al comprador. 	<p>Variable independiente Seguridad Jurídica</p> <p>Variable dependiente Compravent as</p>	<p>Tipo de investigación Mixta</p> <p>Diseño de investigación No experimental</p> <p>Nivel de investigación Descriptiva</p> <p>Enfoque de investigación Dogmática - Jurídica</p> <p>Técnicas de recolección de datos Análisis de documentos Entrevista</p> <p>Instrumentos de recolección de datos Guía de análisis de documentos Guía de entrevista</p>



Anexo 2: Guía de entrevista

ENTREVISTA

LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR Y SU INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE FORMALIZADOS MEDIANTE DOCUMENTOS PRIVADOS, JAÉN, 2019.

Objetivo: Obtener información relevante para el proyecto de investigación

Dirigido a: Abogados Especialistas en Materia Civil y Notarios de la Ciudad de Jaén

1. A su opinión ¿Qué tan importante es la inscripción de un bien inmueble en el Perú?
2. ¿Considera usted que nuestro sistema consensual declarativo brinda seguridad en los contratos de compraventa formalizados mediante documento privado?
3. Cree Ud. ¿Qué el contrato de compraventa formalizado mediante documento privado regulado por nuestra legislación, en la actualidad se adapta o responde a la necesidad social de la realidad actual?
4. ¿A su opinión, Considera Ud. que los derechos adquiridos con esta formalidad gozan de una plena seguridad jurídica?
5. ¿Considera Ud. Necesario que se adopte alguna otra formalidad adicional, complementaria a la manifestación de voluntad de enajenar para asegurar el derecho de propiedad?
6. ¿Qué opinión le merece la prelación de mejor derecho de propiedad establecida en el art 1135 del Código Civil en caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles?
7. ¿De qué manera los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados inciden negativamente en la seguridad jurídica del comprador

Anexo 3: Guía de análisis de documentos

Ficha de Análisis de documentos: Jurisprudencia Peruana

Fundamento de hecho					
Fundamento de derecho					
Resuelve					
Opinión					

Anexo 4:

ANTEPROYECTO DE LEY

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de independencia”

PROYECTO DE LEY PARA MODIFICAR EL ARTICULO 1551 DEL CÓDIGO CIVIL.

1. IDENTIDAD DEL AUTOR. –

El autor **NOÉ HERRERA SILVA**, egresado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y el inciso 3) del artículo 76 del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente proyecto de ley.

2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. –

Que, el presente proyecto de ley pretende modificar el artículo 1551 de nuestro Código Civil Peruano, el cual establece que el vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o uso del bien vendido, salvo pacto distinto. Puesto que, para dotar de mayor seguridad jurídica al comprador al momento de celebrar un contrato de compraventa de bien inmueble, el vendedor debe estar obligado a suscribir la escritura pública, bajo sanción de nulidad.

3. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL. -

El presente proyecto de ley pretende la modificación del artículo 1551 del Código Civil Peruano, a fin de que, al momento de celebrar un contrato de compraventa de bien inmueble, el vendedor se obligue a suscribir a favor del comprador la escritura pública correspondiente, bajo sanción de nulidad, la que generaría en el comprador una mayor seguridad jurídica en comparación con un documento privado.

4. ANÁLISIS COSTOS BENEFICIOS. -

El presente proyecto no demandará ni generará gasto alguno para el erario nacional, sino que por el contrario evitará la vulneración del derecho de propiedad reconocido como derecho fundamental, permitirá una mayor seguridad jurídica al comprador.

En el Perú se espera como beneficio de las normas la reducción de la carga procesal en los juzgados civiles, del mismo modo que como mayor beneficio que pueda resultar de la norma propuesta es el respeto del derecho de propiedad en el Perú.

FÓRMULA LEGAL

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO N° 1551 DEL CÓDIGO CIVIL.

TEXTO ACTUAL:

Artículo 1551.- entrega de documentos y títulos de propiedad.

“El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto.

PROPUESTA MODIFICATORIA:

Artículo 1°.- Modifíquese el artículo 1551 del Código Civil, en consecuencia tendrá el texto siguiente:

Artículo 1551.- entrega de documentos y títulos de propiedad.

“El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, bajo sanción de nulidad, salvo pacto distinto.

INFORME N° 79-2021 JPHC-TC

AL : **Mg. Mario Carlos Anibal Nugent N'egrillo**
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : **Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero.**
Docente Asesor
Código N° 054156

REFERENCIA: Resolución Decanal N°492-2021-FDYCP-UAP

ASUNTO : Asesor Metodológico: Tesis

BACHILLER : **NOÉ HERRERA SILVA**
Título: TESIS
“LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR Y SU INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE FORMALIZADOS MEDIANTE DOCUMENTOS PRIVADOS, CIUDAD DE JAÉN, AÑO 2019”

FECHA : 18 de Mayo de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO.

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN.

Con relación al título: **“LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR Y SU INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE FORMALIZADOS MEDIANTE DOCUMENTOS PRIVADOS, CIUDAD DE JAÉN, AÑO 2019”**. Si está bien planteado el título, ya que cumple con los requisitos establecidos, para un trabajo de investigación a nivel de pregrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas.

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con referencia a este punto, metodológicamente se consideramos trascendental, ya que de este se deriva todo el desarrollo del trabajo de investigación, en consecuencia, describimos los puntos más resaltantes:

- Descripción de la realidad problemática



Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero
Asesora Metodológico

En cuanto se refiere a este aspecto, el bachiller **NOÉ HERRERA SILVA** plantea de forma correcta el problema, y como se desarrolla en la sociedad en el marco jurídico del contexto actual, cuenta con los requisitos y naturaleza de un estudio coherente.

– Delimitación de la Investigación

Delimitación de la investigación, se hizo de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.

– Problemas de la Investigación

Respecto a este punto fundamental, el bachiller **NOÉ HERRERA SILVA** ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, de acuerdo a una adecuada operacionalización de las categorías, observándose una correcta relación lógica entre el problema general y el título de la investigación.

– Objetivos de la Investigación

Se observa un planteamiento adecuado de los mismos, tanto del objetivo general, como de los específicos, además fueron redactados con verbo infinitivo, tal como advierte la teoría.

– Supuestos y Categorías

Está bien planteada en forma afirmativa.

– En cuanto a la metodología se explica los pasos de una verdadera investigación y los enfoques respectivos.

– Justificación e importancia de la investigación. Señala la importancia y por qué se desarrolla esta investigación, considera su justificación de acuerdo a los criterios establecidos por la teoría de la investigación científica



Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero
Asesora Metodológica

EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

– Antecedentes de la Investigación

Si se consignan los antecedentes respectivos, sean internacionales o nacionales.

– Bases teóricas

Se desarrolla teoría científica con el problema planteado.

– Bases Legales

Empezando por la Constitución Política y demás normas legales que tienen relación con el problema planteado.

– Definición de Términos Básicos

Consignan los respectivos términos científicos básicos.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

– Análisis de Tablas

Las tablas, están correctamente interpretadas.

- **Discusión de Resultados**
La discusión está bien encaminada al hacer un resumen general y contrastar con los antecedentes y con las teorías planteadas.
- **Conclusiones**
Si están bien planteadas y guardan relación directa con los objetivos de la investigación.
- **Recomendaciones**
Dichas recomendaciones están bien planteadas con las necesidades que la investigación plantea.
- **Fuentes de información**
Existe una correcta aplicación de las técnicas APA.

ANEXOS

Matriz de Consistencia

- En cuanto se refiere a la matriz de consistencia si se consigna.

Instrumentos

- Se consignan los instrumentos respectivos, con la respectiva validación por expertos.

LENGUAJE UTILIZADO EN EL TRABAJO

- Se ha identificado las normas legales aplicables al tema de investigación, sustento legal para resolver las preguntas planteadas en el problema y respondidas en la discusión, arribando sus propias conclusiones y recomendaciones. Se ha empleado fuente bibliográfica, tanto de legislación nacional como derecho comparado, existiendo coherencia en la redacción del tema de investigación

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al Aspecto metodológico de la tesis titulada: "**LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR Y SU INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE FORMALIZADOS MEDIANTE DOCUMENTOS PRIVADOS, CIUDAD DE JAÉN, AÑO 2019**" considero que el Bachiller **NOÉ HERRERA SILVA** ha realizado el trabajo de investigación modalidad de Tesis, conforme a las exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,


Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero
Asesora Metodológico

INFORME N° 0034-CRBT-T-2021

AL : **Dr. Mario Carlos Aníbal Nugent Negrillo**
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : **Mg. Bulnes Tarazona, Carlos Rodolfo**
Docente Asesor
Código N° 051225

REFERENCIA : Resolución Decanal N° 492-2021-FDYCP-UAP

ASUNTO : Asesoría temática: Tesis

BACHILLER : **HERRERA SILVA, NOE**
Título: “LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR Y SU INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE FORMALIZADOS MEDIANTE DOCUMENTOS PRIVADOS, CIUDAD DE JAÉN, AÑO 2019”

FECHA : 26 de junio de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título: **“LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR Y SU INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE FORMALIZADOS MEDIANTE DOCUMENTOS PRIVADOS, CIUDAD DE JAÉN, AÑO 2019”**

Consideramos que sí está bien planteado, ya que cumple con los requisitos establecidos, para un trabajo de investigación a nivel de pregrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas.

DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- Descripción de la realidad problemática

En cuanto a este aspecto, el bachiller **HERRERA SILVA, NOE**, plantea de forma correcta el problema, desplegando los aspectos prominentes para el tipo de investigación llevado a cabo, dando énfasis en desarrollar una alternativa normativa al problema investigado, a la vez que se desarrolla en el marco jurídico del contexto actual; consecuentemente, cuenta con los requisitos de un estudio coherente.

- Delimitación de la investigación

Ésta se desarrolló de acuerdo con los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.

- Problemas de la investigación

Sobre este punto el bachiller ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, asimismo el objetivo general y los específicos de acuerdo con una adecuada operacionalización de supuestos y categorías, observándose una correcta relación lógica entre el problema general y el título de la investigación.

- Justificación e importancia de la investigación

La investigación se justifica porque se señala la importancia de una alternativa normativa a la problemática actual de sentencias contradictorias a nivel de la Corte Suprema de Justicia.

DEL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

- Antecedente de la Investigación

Considera adecuadamente los antecedentes nacionales e internacionales, tomando en cuenta para el efecto, el sistema de referencia APA.

- Bases Teóricas

El fundamento teórico del trabajo de investigación toma en cuenta la importancia de los temas a partir de los supuestos y categorías de la investigación, considerando las normas APA, específicamente en cuanto al sistema de referencias bibliográficas.

- Bases Legales

Se considera la normatividad vigente, respecto al tema investigado, tomando en cuenta su jerarquía Kelsiana de los diferentes cuerpos legales existentes, tanto en el país como en el extranjero.

- Definición de Términos Básicos

Conceptúa los términos relacionados con los supuestos y categorías del tema en estudio.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

– Análisis de tablas

Las tablas están correctamente interpretadas cumpliendo con los requisitos exigidos por la Universidad Alas Peruanas.

– Discusión de Resultados

Se desarrolla de acuerdo con las exigencias de un trabajo de investigación de nivel universitario, presentando un resumen general y contrastarlo con los antecedentes y con las teorías planteadas.

– Conclusiones

Son formuladas en forma coherente de acuerdo con los objetivos de la investigación

– Recomendaciones

Estas guardan relación con las conclusiones


– Fuentes de información

Las fuentes de referencia citadas corresponden al formato de las normas APA

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al aspecto temático, considero que el bachiller **HERRERA SILVA, NOE**, ha realizado la tesis conforme exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Mg. Carlos Bulnes Tarazona
Cód. 051225

RESOLUCIÓN No. 492-2021-FDYCP-UAP

Lima, 22 de febrero de 2021

VISTO:

La resolución No. 22652-2020-R-UAP del 27 de abril de 2020 que, dejara en estado de pendiente con cargo a regularizar algunos documentos de tramitación, se presenta el Bachiller **NOE HERRERA SILVA**, para solicitar se le designe asesor temático y metodólogo, para ejecutar la tesis titulada: **“LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR Y SU INCIDENCIA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE FORMALIZADOS MEDIANTE DOCUMENTOS PRIVADOS, CIUDAD DE JAÉN, AÑO 2019”**.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley No. 30220 Ley Universitaria, en su artículo 45.2 establece que para obtener el Título Profesional se requiere el Grado de Bachiller y la aprobación de una Tesis o trabajo de suficiencia profesional.

Que, el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Alas Peruanas, en sus artículos 19° y siguientes, establece los procedimientos para el desarrollo de la Tesis y las funciones de un asesor temático y metodológico, respectivamente.

Que, con la solicitud de visto, el interesado solicita que se le designe un asesor temático y metodológico, para levantar las observaciones formuladas por la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, para ello, deberá cancelar el pago por derecho de asesoramiento en las cuentas corrientes de esta Casa Superior de Estudios.

Estando a lo recomendado y en virtud de las atribuciones de las que está investido el Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política conferidas en la Resolución Rectoral No. 1529-2003-R-UPA, del 31 marzo 2003.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO UNICO. - Estando a lo señalado anteriormente y habiéndose constatado que el Bachiller **NOE HERRERA SILVA** ha cancelado el costo por derecho de asesoramiento, se DISPONE A designar a los siguientes docentes como su asesor metodológico y temático, para que asuman las funciones precisadas en la presente resolución.

Asesor Metodólogo : DRA. JESSICA PILAR HERMOZA CALERO
Asesor Temático : MG. CARLOS RODOLFO BULNES TARAZONA

Regístrese, comuníquese y archívese.