



**Ciencia Latina**  
Internacional

Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.  
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), julio-agosto 2024,  
Volumen 8, Número 4.

[https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v8i4](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i4)

**EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL SISTEMA  
REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE PREDIOS,  
EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA, 2022**

THE PROPERTY RIGHT AND THE REGISTRATION SYSTEM OF  
PROPERTY TRANSFER, IN THE JUDICIAL DISTRICT OF LIMA,  
2022

**Oscar Alexander Pimentel-Aranda**  
Universidad Nacional Federico Villarreal- EUPG

DOI: [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v8i4.12980](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v8i4.12980)

## El Derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima, 2022

Oscar Alexander Pimentel-Aranda<sup>1</sup>

[pclawyers@gmail.com](mailto:pclawyers@gmail.com)

<https://orcid.org/0009-0009-9182-784X>

Universidad Nacional Federico Villarreal- EUPG

Lima- Perú

### RESUMEN

El estudio analizó la relación entre el marco regulatorio del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios en Lima en 2022. Concluyó que un marco regulatorio sólido y adaptado a las realidades sociales y económicas es crucial para definir y proteger los derechos de propiedad, promoviendo un uso responsable y beneficioso para la sociedad. La coordinación entre las instituciones responsables de la regularización y el registro de la propiedad es fundamental para reducir la informalidad y los conflictos legales, proporcionando estabilidad al mercado inmobiliario. La investigación, de tipo básico y diseño descriptivo correlacional, encontró una correlación positiva media ( $r = 0.639$ ) entre el sistema registral y el derecho de propiedad. Se recomienda implementar acciones para mejorar la eficiencia y seguridad en las transacciones de bienes inmuebles en Lima. Esto incluye fortalecer el marco legal e institucional, mejorar los registros catastrales y facilitar la transferencia y gestión de la propiedad de manera transparente y eficiente. Es esencial que el marco regulatorio integre principios de las teorías del derecho de propiedad, equilibrando intereses individuales y sociales. Abordar la informalidad en el derecho de propiedad es prioritario, requiriendo medidas para reducir la desorganización y mejorar los registros y el marco legal. En resumen, se necesita un enfoque integral para garantizar mayor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, promoviendo un mercado más estable y confiable.

**Palabras clave:** sistema registral, transferencia de predios, derecho de propiedad

---

<sup>1</sup> Autor Principal

Correspondencia: [pclawyers@gmail.com](mailto:pclawyers@gmail.com)

# The Property Right and the Registration System of Property Transfer, in the Judicial District of Lima, 2022

## ABSTRACT

The study analyzed the relationship between the regulatory framework of property rights and the registration system for property transfers in Lima in 2022. It concluded that a robust regulatory framework, adapted to social and economic realities, is crucial for defining and protecting property rights, promoting responsible and beneficial use for society. Coordination between the institutions responsible for property regularization and registration is essential to reduce informality and legal conflicts, providing stability to the real estate market. The research, of a basic type and descriptive-correlational design, found a medium positive correlation ( $r = 0.639$ ) between the registration system and property rights. It recommends implementing actions to improve the efficiency and security of real estate transactions in Lima. This includes strengthening the legal and institutional framework, improving cadastral records, and facilitating transparent and efficient property transfer and management. It is essential that the regulatory framework integrates principles of property rights theories, balancing individual and social interests. Addressing informality in property rights is a priority, requiring measures to reduce disorganization and improve records and the legal framework. In summary, an integrated approach is needed to ensure greater legal security in real estate transactions, promoting a more stable and reliable market.

**Keywords:** registration system, land transfer, property rights

*Artículo recibido 12 julio 2024  
Aceptado para publicación: 15 agosto 2024*



## INTRODUCCIÓN

Los derechos de propiedad son fundamentales para el progreso económico y social de una sociedad. También es vital ya que rige las normas de la economía social. Es importante regular la propiedad de todos los bienes, siguiendo las normativas para protegerlos adecuadamente. Dentro de las normas, los bienes que una persona tiene están protegidos por el derecho de propiedad, así es vital considerar aspectos básicos para proteger a los ciudadanos afectados a quién les pertenece.

Se ha escrito mucho sobre cómo las estructuras institucionales que protegen los derechos de propiedad son clave para impulsar el desarrollo económico. Calabresi y Melamed exploran los efectos de regular la propiedad en transacciones que afectan la productividad. El texto establece normas de responsabilidad y derechos inalienables en la distribución y optimización de la propiedad. En su libro, De Soto explora las cualidades necesarias para que un sistema legal distribuya bienes y regule la propiedad en los mercados globales y los sistemas capitalistas. No desacreditando la regularización de los derechos de propiedad para impulsar el crecimiento económico, también puede emplearse en política social y fomento de inversiones. Proteger los derechos de propiedad impulsa el crecimiento económico al regular la distribución y mejora de la propiedad, siendo esencial según Calabresi, Melamed y De Soto. Ahora bien, proteger derechos de propiedad beneficia la economía, por ello es importante estudiar las normas de bienes raíces y su impacto en la eficiencia. De otra parte, definir reglas sobre responsabilidad y distribución de propiedad y algunos aspectos legales de la economía global que impulsan economía e inversión.

Es necesario más que solo incluir los derechos de propiedad en una constitución o ley, debido a su importancia y naturaleza. El marco legal e institucional de los derechos de propiedad debe fomentar su efectividad para impulsar el desarrollo económico. Esta necesidad se nota más al ver cómo la vivienda insegura provoca problemas en países en desarrollo. Según la ONU, unos mil millones de habitantes viven en asentamientos informales, representando el 32% de la población urbana global (ONU-Hábitat, 2006). En América Latina, la proporción de viviendas informales está disminuyendo en algunos países, con variaciones. La medida de la informalidad aún es controvertida, pero es crucial entenderla para desarrollar políticas de vivienda efectivas en las ciudades latinoamericanas. Los indicadores de informalidad basados en la falta de derechos de propiedad o de infraestructura son más comunes que los



basados en normativas de uso de la tierra o estándares de construcción. La falta de inversión pública y la pobreza son las causas principales de la informalidad persistente. También ha ayudado a entender mejor la importancia del marco regulatorio e institucional en este fenómeno. Los costos de transacción en los mercados de suelo urbano aumentan por la burocracia, la falta de reglas coherentes, la carencia de instituciones para los derechos de propiedad y la falta de coordinación entre entidades importantes en la formalización de la tierra. Estos factores empeoran las ineficiencias del mercado y mantienen la informalidad. En el Perú, las ciudades han experimentado un rápido crecimiento en años recientes. En las últimas dos décadas, las ciudades más grandes en Perú han experimentado un crecimiento cercano al 50% según un estudio sobre expansión urbana en el país. No obstante, menos del 10% de la expansión urbana es formal. Obtener una propiedad en el país es difícil, pero muchas personas lo logran de forma no oficial sin conocer las leyes que permiten adquirirla. Procedimientos largos y complicados, altas tarifas de registro y falta de divulgación desincentivan el registro de propiedades, exponiendo a fraudes e impidiendo la protección legal de la SUNARP. Los bienes tienen derechos otorgados por el registro para emprender acciones legales. El artículo 949 del Código Civil de mi país define la propiedad como la facultad de usar, gozar, disponer y aprovechar los bienes de acuerdo a los límites establecidos y en beneficio de la sociedad. El contenido legal en el sistema actual de transferencias es solamente declarativo y apoya la propiedad relativa, lo que no permite excluir a quienes alegan tener la misma propiedad; el enfoque adecuado es asegurar la protección jurídica de las actividades y promover la circulación dinámica de mercancías.

## **Derecho de propiedad**

### **Definición de Derecho de propiedad**

En términos jurídicos, propiedad significa poder absoluto sobre un objeto y su gestión legal. Es el derecho de propiedad más amplio que puede tener una persona. Albaladejo (2004) sostiene que la propiedad es el derecho jurídico más elevado a la propiedad. Todas las áreas y su uso están enteramente bajo nuestro control exclusivo.

### **Caracteres del derecho de propiedad.**

Desde el punto de vista doctrinal, las características del derecho a la propiedad son las siguientes:



- a) **Derecho real.** Según Gonzales (2008), este derecho implica ejercer poder directo sobre un bien para que permanezca en posesión de alguien.
- b) **Carácter absoluto.** Sobre Palacio (2004) indica una disminución en la fuerza de esta característica recientemente, lo que implica que el propietario tiene control total sobre su propiedad y puede utilizarla sin restricciones. De modo que, la propiedad actualmente se regula por el interés social. Su carácter absoluto es teórico, ya que está sujeto a restricciones significativas. El término "absoluto" se refiere a facultades exclusivas sobre un bien. Según Avendaño (2008), el carácter posee limitaciones debido al interés social y la necesidad pública.
- c) **Carácter exclusivo.** Ramírez, (2007) el derecho de propiedad requiere que solo el propietario disfrute y ejerza control sobre los bienes. Por tanto, únicamente el propietario puede sacar provecho del bien, afirma Empero Palacio (2004). Según De los Mozos (1993), el dueño tiene el uso exclusivo del bien propio.
- d) **Carácter perpetuo.** Águila y Capcha (2006) afirman que los derechos de propiedad no se pierden por falta de uso, salvaguardándolos contra la prescripción y asegurando procesos legales prolongados. La segunda escuela piensa que los activos deben generar riqueza mediante adquisiciones. Sanciones de abandono implican perder derecho si no se usa en plazo.

## **Registro de Predios**

### **Definición de Registro de predios**

Álvarez (2006) establece que el registro es una herramienta técnica esencial para el progreso económico y el desarrollo intelectual. Por ende, es una consecuencia inevitable de una gobernanza efectiva que busca identificar a los propietarios de manera adecuada, redistribuir la riqueza pública y repartir equitativamente tanto las cargas como la propiedad. El autor describe el registro como una herramienta práctica desarrollada por el Estado para proteger los derechos de propiedad. Las normas de registro en Perú establecen que el registro de propiedad es una sección que registra actividades o derechos amparados por el artículo 2019 del Código Civil y otras normas.



## **Características jurídicas del registro de predios.**

### **Principios registrales**

Villegas (2018) define los principios del registro de propiedad como los rasgos esenciales que distinguen y tornan transparente el sistema registral, que logra el propósito registral de manera indirecta o directa. Jorge Velarde Sussoni dice que el principio registral es una creación técnica que se realiza en la realidad. El Congreso Internacional sobre Derecho Registral (Argentina, 1972) estableció que los principios del registro son fundamentales y dan dirección en la resolución de asuntos legales. Se hizo en la Declaración Carta II de Buenos Aires de la Conferencia Internacional sobre Derechos de Registro en 1972. Los principios de registro son reglas fundamentales que guían las normas del sistema para asegurar la divulgación completa de las actividades y contratos de TLD registrados. En otras palabras, definen y guían el uso de las normas del sistema de registros. Cada sistema sigue ciertos principios de la Ley de Registro para establecer prioridades según sus características. El Perú ha elegido principios para el registro de la propiedad que se ajustan a sus necesidades. Ahora mismo:

- Principio Material
- Principio formal.
- Principio de Rogación o Instancia.
- Principio de Titulación Auténtica.
- Principio de Especialidad o determinación.
- Principio de Legalidad.
- Principio de Tracto Sucesivo.
- Principio de Legitimación Registral.
- Principio de Fe Pública registral.
- Principio de Prioridad Preferente.
- Principio de Prioridad Excluyente.

**Sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble.** De acuerdo con Sánchez (2016), los sistemas de registro de la propiedad varían según la situación de cada país para garantizar una protección legal adecuada en las transacciones. Manzano (1991) definió el registro público de la propiedad como

una institución especial promovida y utilizada por las autoridades públicas y los individuos para brindar seguridad legal, facilitar transacciones, respaldar créditos y cumplir objetivos sociales. Las autoridades de registro sufren cambios continuos en regulaciones y estructura a nivel nacional e internacional en nuestra legislación. Esto necesita revisar por qué la autoridad de registro se refiere a los derechos de propiedad.

Vidal (2021) el sistema de transferencia de propiedad en el Perú sigue el sistema idealista francés heredado de la influencia francesa según. En el Código Civil se establece que el acreedor se convierte en dueño de ciertos bienes inmuebles al obligarse a enajenarlos, a menos que se acuerde lo contrario, también presente en el artículo 574 del Código Civil de 1852. Artículos anteriores cambiaron de sistema legal romano a espiritista francés para transferir títulos sobre bienes.

**Problema principal de la investigación fue:**

¿Cuál es la relación entre el marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad con el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022?

Al respecto, como antecedentes nacionales mencionamos a Aliaga (2012) en su tesis, sugiere que el Registro de la Propiedad garantiza certeza jurídica protegiendo los derechos de propiedad mediante la información registrada en la institución. Los obstáculos para obtener el registro se presentan en 3 áreas: (i) los altos costos del proceso de registro, incluidos los de nombres registrables y las tarifas; y (ii) las altas tarifas de la oficina por procedimientos no pedidos y honorarios altos debido a solicitudes exageradas. La implementación de catastros multifuncionales complejos resulta costosa, dificulta el registro y fomenta la informalidad al priorizar límites y planes precisos para proteger los derechos de propiedad.

Díaz (2019) indicó que los operadores legales de estudio responsables de COFOPRI en las áreas mencionadas son insuficientes e ineficaces. La renuencia de los trabajadores para abordar conflictos en la formalización y transferencia de propiedad. La invasión de tierras surge de la falta de conocimiento sobre inscripción de propiedades en registros públicos. La gobernanza, los factores socioeconómicos y los niveles educativos no resuelven la ocupación informal y los problemas de propiedad en los asentamientos. Los documentos de título no garantizan que usted sea el propietario de la propiedad. En



efecto, resulta ser dueños absolutos sin acceso inmediato a servicios esenciales como agua, electricidad, escuelas, hospitales, etc.

Hidalgo (2019) consideró aceptable la inestabilidad de la formalización inmobiliaria debido a la desigualdad social y económica en el país. El fraude es común debido a los derechos de propiedad informales generalizados. La falta de formalidad en el sector inmobiliario ha provocado la disminución de los valores de las propiedades y ha generado varios impactos en la economía del país. El registro de negocios ofrece certeza legal y facilita la transferencia de derechos al registro público.

Portuguez (2018) el sistema registral peruano protege legalmente las transmisiones de propiedad al brindar información y seguridad para propiedades registradas, promoviendo estabilidad y confianza en las transacciones. En efecto, el sistema peruano de registro protege la propiedad según la ley, toda vez que información fundamental en el marco de la seguridad jurídica por la naturaleza de las propiedades registradas, en la que el mismo Estado fomenta la estabilidad y confianza en transacciones.

Fernández (2019) en su estudio señaló que el objetivo es determinar si la creación de registros de propiedad ayuda a proteger legalmente la venta de bienes usados. Se recopiló datos mediante encuestas públicas y entrevistas con jueces, secretarios y abogados. El grupo de estudio incluye al registrador, abogados, jueces y la Asociación de Piura. El artículo 949 del Código Civil peruano no brinda seguridad jurídica en transferencias de bienes, generando conflictos legales y posibles evasiones de acreedores de buena fe. Es importante por la seguridad jurídica en transferencia de bienes, es recomendable regular el sistema catastral en certificación notarial y registral.

Guerra (2020) sostiene que el sistema registral peruano proporciona protección legal para las transferencias de propiedad en 2018. El objetivo de la investigación es identificar la composición de la propiedad catastral para mejorar seguridad, respaldo financiero y publicidad en transacciones inmobiliarias. En conclusión, confirmó que la protección legal en el sistema de registros de Perú para la adquisición segura de bienes inmuebles.

Asimismo, como antecedentes internacionales se revisó los estudios de Ceballos (2016) en sus tesis, afirmó en un artículo que los agricultores sin derechos de propiedad o con derechos de propiedad inestables caen en una trampa de pobreza para evitar la inspección. Beneficios: La persona posee todos los derechos de propiedad para garantizar derechos de tierra en paz fomenta el desarrollo rural y la



participación pública, incluido el sector privado. En este enfoque, la formalización se extiende más allá de ser meramente instrumental y se convierte en crucial para mantener el orden público, mostrando un comportamiento estatal orientado al interés público y al logro de metas políticas. Artículo 1, sección 1, artículo 2 y artículo 58.

Cuguá (2018) en su tesis concluye que las operaciones registrales son primordiales para establecer seguridad jurídica en el registro de la propiedad. Desde la finalización del trabajo, hemos comprobado que el Registro General de la Propiedad del Distrito Central sigue un sistema de registro reconocido a nivel internacional y cumple con principios de registro ampliamente reconocidos, lo que asegura que la organización actúa acorde a la ley. La irregularidad en los criterios de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Central dificulta la seguridad jurídica en este proceso.

Macal (2017) en su tesis, llegó a la conclusión de que el propósito es evaluar si los registros en el país cumplen con los principios y garantías constitucionales de Guatemala, mencionando los siguientes detalles: analizar los registros temporales, su relación con los cambios, sistematización, adaptación y solución de problemas potenciales, situación. Alude al inicio de la actividad, así como al contenido con el trabajo. Al estudiar jurisprudencia extranjera, evitamos conflictos legales con leyes locales al emplear derechos y recursos de otros países en nuestros casos. Comparar el acceso a derechos y protecciones entre países puede facilitar el proceso de registro y mejorar la comprensión de los derechos individuales en países como España y adaptarse. Asegurar y reforzar la certeza jurídica y seguridad en los registros legales. Según los hallazgos, se sugieren principios para proteger derechos y garantías, con el fin de mejorar el registro en Guatemala.

Duarte (2018) concluye que, en un Estado liberal, el derecho a la propiedad privada se deriva de otros derechos constitucionales y regulaciones detalladas, junto con derechos laborales, de asociación y libertad de elección, profesión o cargo, seguridad de la propiedad por el estado. La sociedad refleja la libertad individual de buscar riquezas materiales y espirituales dentro de un marco legal. La posesión de bienes debe ser adquirida de manera lícita, sin perjudicar las finanzas públicas y la moral social, bajo pena de perder la propiedad.

Lucas (2017) en su artículo, afirma que la arquitectura regulatoria de Guatemala es compleja y fragmentada debido a las regulaciones específicas de cada registro público. La ley de registro se



independiza en Guatemala para asegurar libre acceso a registros públicos, según la constitución. La principal función del registro guatemalteco es proteger y dar a conocer actos registrados, oponiéndose a derechos de terceros con certificados de registros públicos. Hay casos de objetos duplicados en registros públicos como propiedad, catastral, estatal y personal. Esto típicamente conduce a un aumento en el gasto público y en programas para beneficiarios.

Herrera (2021) determina que el Registro Público muestra actos legales del derecho común otorgados por notarios. Esto infringe un principio clave del derecho: la certeza legal. Cuando un comprador de buena fe está informado sobre la verdadera condición y cargos de la propiedad, se protegen sus derechos simultáneamente. El registro es esencial en un sistema constitucional para crear leyes y derechos de acuerdo a la normativa. En este sistema, la legislación necesita ser registrada para ser válida, a diferencia de otros. El Registro Público da seguridad legal a bienes, garantías y protege a compradores y acreedores, defiende la legitimidad de los propietarios y publica información registrada.

La naturaleza de este estudio no tiene precedentes, por lo que aporta nuevos conocimientos en el campo de la ciencia, basados en metodología y variables relevantes, para arrojar luz sobre la importancia de los registros de transferencia y los registros catastrales en el bienestar jurídico que garantiza los derechos de todos los que permiten asociaciones. Los mecanismos de actualización ayudan en cierto sentido a reforzar la seguridad jurídica en diversas situaciones; el mismo que se justifica a través de la ley que garantiza todos los derechos legales legítimos en la sociedad. Por otro lado, el estricto respeto de los derechos protegidos también es metodológicamente importante por proporcionar actividades analíticas dentro del ámbito de responsabilidad.

Según Gómez (2006), la lógica es argumentar el proyecto de manera persuasiva, especificar los beneficios que la investigación traerá al tema propuesto y luego identificar quiénes se beneficiarán de ella para convencer al lector. El propósito de este estudio es revelar cómo el concepto actual de derecho de propiedad en la normativa interna de nuestro país se ve afectado por el sistema de registro básico de transferencias y el registro catastral actualizado, garantizando así la seguridad jurídica de la transferencia de bienes y su ejecución frente a terceros, todos, lo que lleva a la informalidad y la devaluación y a la incapacidad de los propietarios de activos para lograr el crecimiento económico.



Establecer cuál es la relación entre el marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad con el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022.

Los objetivos específicos fueron:

- Establecer de qué manera se relacionan el concepto jurídico del derecho de propiedad y sistema registral de transferencia de predios.
- Identificar en qué medida se relacionan los atributos del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios.
- Analizar de qué manera se relacionan las teorías de derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios.
- Describir en qué medida se relacionan la situación de informalidad del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios.

## **METODOLOGÍA**

El tipo de investigación fue básica, para Carrasco (2009) “se realiza con el objetivo inmediato de producir nuevos conocimientos” (p. 49).

El diseño que se empleó es el descriptivo correlacional, según Sánchez y Reyes (2006), descriptivo es aquel que “busca y recoge información contemporánea con respecto a una situación previamente determinadas, no presentándose la administración o control de un tratamiento” (p.102).

Así mismo, señala correlacional porque “se orienta a la determinación del grado de relación existente entre dos fenómenos observados” (p. 104).

Presentamos a continuación los problemas, motivo de estudio:

- ¿De qué manera se relacionan el concepto jurídico del derecho de propiedad y sistema registral de transferencia de predios?
- ¿En qué medida se relacionan los atributos del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios?
- ¿Cómo se relacionan las teorías de derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios?

- ¿En qué medida se relacionan la situación de informalidad del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios?

En la presente investigación la población y la muestra de investigación fue la misma, denominada muestreo censal, al respecto Ramírez (1997) afirma “la muestra censal es aquella donde todas las unidades de investigación son consideradas como muestra”

La muestra estuvo constituida por 130 personas que labora en el sistema registral de transferencia de predios, del distrito judicial de Lima.

## RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Los resultados de la investigación, se detalla a continuación:

El marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad es eficiente para sustentar el estado situacional del sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022.

**Tabla 1** Correlación de Pearson del sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad

		Sistema registral de transferencia de predios	
Correlación de Pearson	Derecho de propiedad	Coeficiente de correlación	,639**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad existe una correlación positiva media,  $r = 0,639$  y un valor de significancia de  $p=0,00$  y es menor de  $0,05$ . Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.

El concepto jurídico del derecho de propiedad no es esencial para interpretar la transmisión consensual dentro del sistema registral de transferencia de predios.

**Tabla 2** Correlación de Pearson del sistema registral de transferencia de predios y el concepto jurídico

		Sistema registral de transferencia de predios	
Correlación de Pearson	Concepto jurídico	Coeficiente de correlación	,322**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y el concepto jurídico existe una correlación positiva débil,  $r = 0,322$  y un valor de significancia de  $p=0,000$  y es menor de  $0,05$ . Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna

Los atributos del derecho de propiedad no son idóneos para justificar la existencia del registro predial dentro del sistema registral de transferencia de predios.

**Tabla 3** Correlación Pearson del sistema registral de transferencia de predios y atributos

		Sistema registral de transferencia de predios	
Correlación de Pearson	Atributos	Coefficiente de correlación	,661**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y atributos existe una correlación positiva media,  $r = 0,661$  y un valor de significancia de  $p=0,000$  y es menor de  $0,05$ . Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.

Las teorías de derecho de propiedad no son necesarias para considerar los beneficios que aporta el sistema registral de transferencia de predios.

**Tabla 4** Correlación Pearson del sistema registral de transferencia de predios y las teorías

		Sistema registral de transferencia de predios	
Correlación de Pearson	Teorías	Coefficiente de correlación	,636**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y las teorías existe una correlación positiva media,  $r = 0,636$  y un valor de significancia de  $p=0,000$  y es menor de  $0,05$ . Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. La situación de informalidad del derecho de propiedad es idónea para el sistema registral de

transferencia de predios.

**Tabla 5** Correlación Pearson del sistema registral de transferencia de predios y la informalidad

		Sistema registral de transferencia de predios	
Correlación de Pearson	Informalidad	Coefficiente de correlación	,289**
		Sig. (bilateral)	0,001
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y la informalidad existe una correlación positiva débil,  $r = 0,289$  y un valor de significancia de  $p=0,001$  y es menor de  $0,05$ . Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.

### En relación a la hipótesis general:

Los resultados en la presente investigación que corresponde a la hipótesis general, orientada a establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad, en el Distrito Judicial de Lima, periodo 2022; estadísticamente dan cuenta de una correlación positiva media ( $r= 0,639$ ), lo que permite señalar que existe una relación directa y significativa entre ambas variables.

### En relación a la hipótesis específica 1

Los resultados del presente trabajo de investigación correspondiente a la hipótesis específica 1, cuyo objetivo es establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y el concepto jurídico; en el distrito judicial de Lima, periodo 2022; conforme al resultado del

cálculo estadístico, informan de una correlación positiva débil ( $r= 0.322$ ), lo que permite señalar que existe una relación directa y significativa entre ambas variables.

El bajo nivel de correlación lo interpretamos como una evidencia de que una porción mayoritaria de la muestra percibe que en la actualidad, el concepto jurídico del derecho de propiedad es poco eficaz en relación al sistema registral de transferencia de predios. Empero, estos resultados también sugieren la relevancia del sistema de registro como mecanismo necesario para garantizar la seguridad y eficiencia en la transferencia de derechos de propiedad, al mismo tiempo que reflejan la complejidad y dinamismo de la conceptualización jurídica de la propiedad en la sociedad contemporánea. Ello respalda la necesidad de contar con un marco regulatorio robusto y actualizado que refleje adecuadamente los principios y características del derecho de propiedad a efectos de garantizar la eficiencia y seguridad del sistema registral de transferencia de predios en el Perú.

#### **En relación a la hipótesis específica 2**

Los resultados del presente trabajo de investigación correspondiente a la hipótesis específica 2, cuyo objetivo es establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y los atributos de la propiedad, en el distrito judicial de Lima, periodo 2022; según resultado del cálculo estadístico, informan de una correlación positiva media ( $r=0,661$ ), lo que permite establecer una relación significativa entre ambas variables.

Esto quiere decir, que la muestra materia de investigación meridianamente reconoce que la forma en que se registra la transferencia de propiedades está asociada de manera relevante con los derechos fundamentales de uso, disfrute, disposición y reivindicación que establece el Código Civil. Ello refuerza la importancia de comprender cómo el sistema registral impacta en la protección y ejercicio de los atributos del derecho de propiedad

#### **En relación a la hipótesis específica 3**

Los resultados del presente trabajo de investigación correspondiente a la hipótesis específica 3, cuyo objetivo es establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y las teorías, en el distrito judicial de Lima, periodo 2022; según resultado del cálculo estadístico, informan de una correlación positiva media ( $r=0,636$ ), lo que permite establecer una relación significativa entre ambas variables.



Se puede sustentar la compensación entre el sistema registral de transferencia de predios y las teorías de la propiedad. El sistema registral facilita la aplicación práctica de las teorías de la propiedad al definir y proteger los derechos de propiedad, promoviendo un entorno legal y económico propicio para el ejercicio de los derechos de propiedad de acuerdo con los principios de las diferentes teorías. Por lo tanto, la correlación positiva media entre el sistema registral y las teorías de la propiedad sugiere que el sistema registral contribuye a la aplicación efectiva de los principios teóricos de la propiedad en la práctica legal y económica.

#### **En relación a la hipótesis específica 4**

Los resultados del presente trabajo de investigación correspondiente a la hipótesis específica 4, cuyo objetivo es establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y la informalidad, en el distrito judicial de Lima, periodo 2022; conforme al producto del recuento estadístico de las encuestas, informan de una correlación positiva débil ( $r= 0,289$ ), lo que nos permite evidenciar que existe relación significativa entre ambas variables.

Esto quiere decir que para la muestra objeto de estudio, es posible identificar, -con mediana claridad- que, la posesión informal es un fenómeno extendido a pesar de los esfuerzos estatales de titulación y formalización, lo cual sugiere que las políticas implementadas hasta ahora no han sido completamente efectivas para abordar este problema.

#### **CONCLUSIONES**

Entre el sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad existe una correlación positiva media, en conclusión, el derecho de propiedad como un poder absoluto sobre un objeto y su gestión legal subraya la importancia de contar con un concepto claro de propiedad para asegurar su protección en todas sus manifestaciones. Además, la consideración de los atributos del derecho de propiedad y la necesidad de internalizar los fundamentos de las teorías que lo sustentan destacan la importancia de un marco regulatorio sólido que promueva un uso responsable de la propiedad en beneficio de la sociedad. Asimismo, la preocupación por la informalidad en el derecho de propiedad y la falta de registros catastrales adecuados enfatizan la urgencia de mejorar tanto la precisión y accesibilidad de los registros catastrales como la regulación para reducir los conflictos y disputas legales



en las transacciones de bienes inmuebles. En resumen, es imperativo brindar mayor seguridad jurídica en este ámbito para promover el desarrollo y la estabilidad en el sector inmobiliario.

Entre el sistema registral de transferencia de predios y el concepto jurídico existe una correlación positiva débil, esta falta de vinculación sugiere una percepción generalizada de que el marco legal actual no es completamente eficaz en relación con el sistema registral, aunque resalta la importancia del registro como salvaguarda para la seguridad y eficiencia en las transacciones de propiedad. Se evidencia la necesidad de una actualización normativa que refleje las complejidades de la propiedad en la sociedad contemporánea, así como la importancia de considerar la función social de la propiedad para equilibrar los derechos individuales con el bienestar colectivo.

Entre el sistema registral de transferencia de predios y atributos existe una correlación positiva media, Esta asociación se destaca la importancia del registro en la protección y ejercicio de los derechos fundamentales de uso, disfrute, disposición y reivindicación que establece el Código Civil.

Entre el sistema registral de transferencia de predios y las teorías existe una correlación positiva media, esta asociación refleja una interconexión estrecha entre el registro efectivo y los principios fundamentales de la propiedad, como la función social y económica, así como la equidad y justicia social. La muestra investigada reconoce un cambio en la conceptualización de la propiedad hacia un enfoque más flexible, lo que sugiere una adaptación de las teorías de la propiedad a los cambios sociales y económicos, y posiblemente una evolución correspondiente en el sistema de registro de transferencia de predios.

Entre el sistema registral de transferencia de predios y la informalidad existe una correlación positiva débil, esta relación a pesar de los esfuerzos estatales de titulación y formalización, la posesión informal persiste como un fenómeno extendido. Se identifica una falta de efectividad en las políticas implementadas hasta ahora, así como deficiencias tanto en el marco normativo como en el institucional. La muestra resalta la necesidad de una regulación que respete los intereses sociales y la ley, así como una mayor coordinación entre las entidades gubernamentales responsables de la regularización de la propiedad.



## Recomendación

Se recomienda una serie de acciones para abordar las deficiencias identificadas y promover un entorno más eficiente y seguro para las transacciones de bienes inmuebles en el Distrito Judicial de Lima. Primero, se necesita fortalecer el marco legal e institucional del derecho de propiedad, implementando medidas que mejoren la precisión y accesibilidad de los registros catastrales, así como fomentando mecanismos que faciliten la transferencia y gestión de la propiedad de manera transparente y eficiente. Esto incluye promover la formalización y organización del sistema registral, en línea con la función social que debe cumplir la propiedad y con el objetivo de reducir la informalidad en el mercado inmobiliario.

Además, es esencial que el marco regulatorio internalice los fundamentos de las teorías del derecho de propiedad, considerando tanto los intereses individuales como los de la sociedad en general, para garantizar que el ejercicio de este derecho se realice en beneficio de la sociedad en su conjunto. Asimismo, se debe abordar la preocupación por la informalidad en el derecho de propiedad, mejorando los registros catastrales y fortaleciendo el marco legal e institucional para reducir la desorganización y el alto grado de informalidad en las propiedades. En resumen, es necesario brindar mayor seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles, lo que requerirá un enfoque integral que combine medidas legales, institucionales y regulatorias.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Aguila, G. y Capcha, E. (2006). *El ABC del Derecho Civil*. Editorial San Marcos.

Albaladejo. M. (2004). *Derecho Civil. Derecho de bienes*. Edisofer.

Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*.

[Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú).

<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/1666>

Álvarez, J. (2006). *Derechos Reales*. Jurista Editores E.I.R.L.

Ceballos, C. (2016). *Efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural El caso de Leiva, Nariño*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Javeriana).

<https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/21097>



- Cuguá, L. (2018). *Las operaciones registrales en el registro general de la propiedad y la seguridad jurídica*. [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Mariano Gálvez de Guatemala]. <https://glifos.umg.edu.gt/digital/97714.pdf>
- Gonzales, G. (2008). *La categoría jurídica de los Derechos Reales*. Jurista Editores.
- Diaz, M. (2019). *El derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la municipalidad provincial de Coronel Portillo-2017*. [Tesis doctoral, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. <https://1library.co/document/qmjwlx7q-propiedad-formalizacion-posiciones-informales-municipalidad-provincial-coronel-portillo.html>
- Duarte, J. (2018). *Ensayo sobre el derecho de propiedad privada*. [Tesis de pregrado, Universidad Externado de Colombia]. <https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/1625>
- Fernández, F. (2019). *Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Piura]. <http://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/2181>
- Guerra, R. (2020). *La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú*. [Tesis doctoral, Universidad San Martín de Porres]. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/7042>
- Herrera, H. (2021). *La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán*. [Tesis de maestría, Universidad Michoacana de San Nicolás]. [http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB\\_UMICH/3640](http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB_UMICH/3640)
- Hidalgo, P. (2019). *Los registros públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro país en los últimos diez años*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión]. [http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026\\_71743156\\_T%20.pdf](http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf)
- Lucas, V. (2017). *Antecedentes y aspectos generales del derecho registral, y análisis jurídico comparativo de normativa registral guatemalteca con normativa registral extranjera*. [Tesis de pregrado, Universidad Rafael Landívar de Guatemala]. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2017/07/01/Lucas-Victor.pdf>

- Macal, S. (2017). *Los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco*. [Tesis de maestría, Universidad de San Carlos de Guatemala].
- Manzano, A. (1991). *Derecho registral inmobiliario (para iniciación y uso de universitarios)*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.
- Palacio, G. (2004). *Manual de Derecho Civil*. Editorial Huallaga.
- Portuguez, G. (2018). *La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano*. [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú].
- Ramírez, T. (1997). *Como hacer un Proyecto de Investigación*.
- Ramírez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Rodhas
- Sánchez, H. y Reyes, C. (2017). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Business Support Aneth.
- Vidal, R. (2021). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil Peruano*.

