

UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO



T E S I S

**La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no
independizados y su seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025**

Para optar el título profesional de:

Abogado

Autor:

Bach. Jessica Celina SINCHE CARHUARICRA

Asesor:

Dr. Yino Pele YAURI RAMON

Cerro de Pasco - Perú – 2026

UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO



T E S I S

**La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no
independizados y su seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025**

Sustentada y aprobada ante los miembros del jurado:

Dr. Miguel Angel CCALLOHUANCA QUITO
PRESIDENTE

Mg. Wilfredo Raúl TORRES ALFARO
MIEMBRO

Dr. Oscar David PEREZ SAENZ
MIEMBRO



Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Unidad de Investigación

INFORME DE ORIGINALIDAD N° 04 - 2026

La Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión ha realizado el análisis con exclusiones en el Software Turnitin Similarity, que a continuación se detalla:

Presentado por:

Jessica Celina, SINCHE CARHUARICRA

Escuela de Formación Profesional:

DERECHO

Tipo de trabajo:

TESIS

“La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025”

Asesor:

Dr. Yino Pele, YAURI RAMON

Índice de Similitud:

11%

Calificativo:

Aprobado

Se adjunta al presente el informe y el reporte de evaluación del software Turnitin Similarity

Cerro de Pasco, 06 de mayo del 2026.

DEDICATORIA

A Dios, por guiarme en cada paso del camino, por concederme la fortaleza, la sabiduría y la perseverancia necesarias para alcanzar este importante logro.

A mis padres, Florencio y Yovana, que con su esfuerzo, sacrificio, amor y apoyo incondicional me han brindado la oportunidad de alcanzar mis sueños y la fuerza necesaria para superar los retos en mi camino, esta investigación es un reflejo de su dedicación y confianza en mí; asimismo, a mis hermanos, Jhonatan, Isaac y Hanna, por su constante apoyo, comprensión y motivación.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todas las personas que han contribuido de manera significativa a la realización de esta tesis. En primer lugar, agradezco a mi asesor, Yino Pele Yauri Ramon, por su invaluable orientación, apoyo y paciencia durante todo el proceso de investigación. Su experiencia y conocimientos han sido fundamentales para el desarrollo de este trabajo.

Agradezco también a mis padres y hermanos, quienes han sido un pilar de apoyo, brindándome sus opiniones, motivación y siempre estar a mi lado, alentándome a seguir adelante en cada momento. Su confianza en mí ha sido una fuente de inspiración constante.

Finalmente, agradezco a todas las personas que participaron en las entrevistas y en la recolección de datos, pues sin su colaboración, esta investigación no habría sido posible. A todos ustedes, muchas gracias.

RESUMEN

La presente investigación tiene como propósito analizar de qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados incide en la seguridad jurídica en la ciudad de Cerro de Pasco, durante el año 2025. La problemática abordada surge a partir de la inexistencia de una regulación específica y uniforme que permita la adecuada inscripción registral de dichas porciones, lo cual genera incertidumbre respecto a la identificación, delimitación y oponibilidad de los derechos de propiedad frente a terceros, afectando el tráfico jurídico inmobiliario.

El objetivo general de la investigación fue analizar la incidencia de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en la seguridad jurídica, identificando los principales desafíos normativos y procedimentales existentes, así como las manifestaciones de inseguridad jurídica que se presentan en este tipo de transacciones. Como hipótesis general se sostuvo que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados presenta limitaciones normativas y procedimentales que inciden negativamente en la seguridad jurídica de los adquirentes en Cerro de Pasco.

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, con un nivel descriptivo–interpretativo y un diseño jurídico–dogmático. Se empleó el método hermenéutico, el cual permitió interpretar de manera sistemática el contenido y alcance de las normas jurídicas, la doctrina especializada y la jurisprudencia vinculada al Derecho Registral y a la protección del derecho de propiedad. Como técnica principal de recolección de datos se utilizó el análisis documental, complementado con entrevistas a especialistas en Derecho Registral y Derechos Reales, lo que permitió obtener una comprensión integral de la problemática estudiada.

Los resultados evidencian que la falta de una regulación específica para la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados genera vacíos

legales, criterios registrales disímiles y reiteradas observaciones registrales, lo que incrementa el riesgo de conflictos jurídicos como la doble venta, disputas entre copropietarios y la imposibilidad de oponer derechos frente a terceros. Asimismo, se constató que esta situación debilita la confianza de los ciudadanos en el sistema registral y afecta directamente la seguridad jurídica de los adquirentes.

Se concluye que resulta necesario fortalecer el marco normativo y procedimental en materia registral, incorporando disposiciones específicas que regulen la inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados, promoviendo la independización previa o simultánea a la inscripción del acto jurídico, así como reforzando el rol preventivo de la asesoría legal y notarial, con la finalidad de garantizar la protección efectiva del derecho de propiedad y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Palabras claves: inscripción registral, compraventa, seguridad jurídica, porciones no independizadas.

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze how the registration of the sale and purchase of portions of non-independent real estate affects legal security in the city of Cerro de Pasco, during the year 2025. The problem addressed arises from the lack of specific and uniform regulation that allows the adequate registration of said portions, which generates uncertainty regarding the identification, delimitation and enforceability of property rights against third parties, affecting legal traffic. real estate.

The general objective of the research was to analyze the impact of the registration of the sale and purchase of portions of non-independent real estate on legal certainty, identifying the main existing regulatory and procedural challenges, as well as the manifestations of legal uncertainty that arise in this type of transactions. As a general hypothesis, it was held that the registration of the sale and purchase of portions of non-independent real estate presents regulatory and procedural limitations that negatively affect the legal security of purchasers in Cerro de Pasco.

The research was developed under a qualitative approach, with a descriptive–interpretive level and a legal–dogmatic design. The hermeneutical method was used, which allowed the content and scope of legal norms, specialized doctrine and jurisprudence linked to Registry Law and the protection of property rights to be systematically interpreted. Document analysis was used as the main data collection technique, complemented with interviews with specialists in Registry Law and Real Rights, which allowed obtaining a comprehensive understanding of the problem studied.

The results show that the lack of specific regulation for the registration of the sale and purchase of portions of non-independent real estate generates legal loopholes, dissimilar registration criteria and repeated registration observations, which increases the risk of legal conflicts such as double sales, disputes between co-owners and the impossibility of opposing

rights against third parties. Likewise, it was found that this situation weakens citizens' confidence in the registration system and directly affects the legal security of acquirers.

It is concluded that it is necessary to strengthen the regulatory and procedural framework in registration matters, incorporating specific provisions that regulate the registration of the sale and purchase of portions of non-independent real estate, promoting independence prior to or simultaneous with the registration of the legal act, as well as reinforcing the preventive role of legal and notarial advice, in order to guarantee the effective protection of property rights and legal security in real estate transactions.

Keywords: registration, purchase and sale, legal certainty, non-subdivided portions.

INTRODUCCIÓN

La compra y venta de bienes inmuebles es una actividad fundamental en el comercio legal que incide directamente en el desarrollo económico y social. Sin embargo, el registro independiente de la compraventa de acciones inmobiliarias plantea importantes desafíos a la seguridad jurídica de los compradores.

La falta de regulación específica en el ordenamiento jurídico peruano crea un vacío legal que dificulta identificar y demarcar claramente estas partes, generando incertidumbre y conflictos que pueden afectar los derechos de propiedad. Este problema se vuelve aún más crítico en la ciudad de Cerro de Pasco, donde se necesita una solución efectiva para generar confianza en el sistema de registro.

El primer capítulo de esta tesis se centra en identificar y formular el problema, delimitar la investigación y formular las preguntas principales que guiarán la investigación. Se analizan los desafíos relacionados con el registro independiente de la compra y venta de bienes inmuebles, destacando la falta de claridad legislativa y los riesgos asociados a la inseguridad jurídica. Este capítulo proporciona un marco contextual para comprender el alcance del problema y su relevancia para la práctica jurídica actual. El segundo capítulo presenta un marco teórico que proporciona unos antecedentes y un marco conceptual adecuados para el registro y la seguridad jurídica. Se revisan diversas teorías y estudios previos que abordan la importancia de la regulación en el sector inmobiliario, así como el impacto de la falta de seguridad jurídica en las transacciones. Este análisis teórico constituye la base para comprender las consecuencias del problema identificado y la necesidad de abordar la situación desde una perspectiva más integral. El tercer capítulo describe la metodología utilizada, explica el enfoque cualitativo y los métodos de recolección de datos utilizados para analizar el problema. Se describe un proceso de análisis documental, que brinda la oportunidad de explorar la normativa aplicable, la jurisprudencia y la experiencia de actores clave en el campo del registro. Este método se

justifica por su capacidad de proporcionar una comprensión profunda y contextualizada de los desafíos que enfrentan los pobladores en Cerro de Pasco.

Finalmente, el cuarto capítulo presenta los resultados y la discusión de los resultados, enfatizando la necesidad de introducir regulación específica y mecanismos que fortalezcan la seguridad jurídica para la compra y venta de acciones independientes. Se analiza el impacto de la falta de registro y la inseguridad jurídica en la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro. Este capítulo concluye con propuestas concretas para mejorar el marco legal y los procedimientos de registro, enfatizando la importancia de un esfuerzo coordinado por parte de los actores involucrados en el proceso de registro. En conclusión, este estudio muestra que el registro independiente de la compra y venta de acciones inmobiliarias afecta negativamente la seguridad jurídica de los compradores en Cerro de Pasco. Las principales conclusiones enfatizan la importancia de crear un marco legal adecuado, facilitando la prestación de asesoramiento legal y notarial y estableciendo procedimientos registrales claros para reducir los riesgos y garantizar la protección de los derechos de propiedad en este contexto. La implementación de estas medidas es esencial para promover un entorno seguro y confiable para las transacciones inmobiliarias en la región.

INDICE

Página

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN

INDICE

ÍNDICE DE TABLAS

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.	Planteamiento del problema.....	1
1.2.	Delimitación de la investigación.....	5
1.2.1.	Delimitación espacial	5
1.2.2.	Delimitación temporal.....	5
1.2.3.	Delimitación conceptual.....	5
1.3.	Formulación del problema	6
1.3.1.	Problema general.....	6
1.3.2.	Problemas específicos	6
1.4.	Formulación de los objetivos	6
1.4.1.	Objetivo general	6
1.4.2.	Objetivos específicos.....	6
1.5.	Justificación de la investigación	7
1.5.1.	Justificación Social.....	7
1.5.2.	Justificación Teórica	7

1.5.3. Justificación Metodológica	7
1.6. Limitaciones de la investigación.....	8

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio.....	9
2.1.1. Antecedentes internacionales	9
2.1.2. Antecedentes nacionales	10
2.1.3. Antecedentes locales	12
2.2. Bases teóricas – científicas	12
2.2.1. La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados	12
2.2.2. Seguridad jurídica	21
2.3. Definición de términos conceptuales	33
2.4. Enfoque filosófico – epistémico	33

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación.....	37
3.2. Nivel de Investigación	37
3.3. Características de investigación.....	38
3.4. Método de investigación.....	38
3.4.1. Categorías, subcategorías e indicadores de analisis	39
3.5. Diseño de investigación	40
3.6. Procedimiento de muestreo.....	41
3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:	42
3.7.1. Instrumentos de recolección de datos:	44

3.8.	Técnicas y procesamiento y análisis de datos.....	46
3.9.	Orientación ética	47

CAPITULO IV

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1.	Presentación, análisis e interpretación de resultados	48
4.1.1.	Interpretación de resultados del análisis documental	48
4.2.	Discusión de resultados.....	96
4.2.1.	Propuesta de mejora de la tesista.....	100

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

ANEXOS

ÍNDICE DE TABLAS

	Página
Tabla 1: Identificación de las categorías.....	35
Tabla 2: Definición operacional de la categorías y subcategorías.....	36
Tabla 3: Categorías y subcategorías de análisis.....	39
Tabla 4: Tabla de participantes de la investigación.....	42
Tabla 5: Análisis documental de fuentes normativas y doctrinales.....	54
Tabla 6: Sistematización e interpretación de entrevistas a expertos sobre los obstáculos en la inscripción registral.....	64
Tabla 7: Síntesis de entrevistas a expertos.....	95
Tabla 8: Contraste entre normativa vigente y práctica registral	98
Tabla 9: Resultados del análisis cualitativo por categorías	99

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema

En el ámbito del Derecho Registral, la inscripción de los bienes inmuebles constituye un elemento fundamental para garantizar la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad. No obstante, en la práctica registral se presentan dificultades cuando se pretende inscribir porciones de bienes inmuebles no independizados, situación que genera incertidumbre respecto a la titularidad, delimitación y ejercicio de los derechos reales involucrados.

La normativa vigente no regula de manera expresa y uniforme el procedimiento para la inscripción registral de dichas porciones, lo que ha dado lugar a interpretaciones disímiles por parte de los operadores registrales y a la emisión de criterios no homogéneos. Esta falta de claridad normativa ocasiona inseguridad jurídica, incrementa el riesgo de conflictos entre los administrados y limita la predictibilidad del sistema registral.

Asimismo, la ausencia de lineamientos claros para la inscripción de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta el tráfico jurídico inmobiliario, al

generar desconfianza en los usuarios y obstaculizar la adecuada protección del derecho de propiedad. En este contexto, se evidencia la existencia de un problema jurídico relevante que requiere ser analizado desde una perspectiva normativa, doctrinaria y registral.

Por tanto, el problema de investigación se centra en determinar de qué manera la inscripción registral de porciones de bienes inmuebles no independizados incide en la seguridad jurídica, a fin de identificar las limitaciones existentes en el marco normativo y proponer criterios que contribuyan a su fortalecimiento.

La compra-venta de propiedades inmobiliarias constituye una de las acciones más relevantes en el ámbito legal, ya que posibilita el movimiento y traspaso de la posesión de dichos bienes, lo que, a su vez, favorece tanto el crecimiento económico como el social. No obstante, al tratarse de la compra-venta de segmentos de propiedades que no han sido segregados, es decir, que continúan formando parte de una propiedad más amplia, emergen múltiples retos y complicaciones respecto a su registro.

Estas porciones inmobiliarias no segregadas no tienen límites ni medidas bien definidas, lo que complica su identificación y, por consiguiente, su registro en los Registros Públicos. Esto provoca incertidumbre y disputas legales, dado que no hay una ley específica en el sistema jurídico de Perú que atienda adecuadamente dichas circunstancias.

La ausencia de segregación de estas partes de propiedades y la falta de directrices claras acerca del tema pueden ocasionar inconvenientes como la venta múltiple del mismo bien, la incapacidad de hacer válidos los derechos de propiedad frente a terceros y la dificultad para obtener financiamiento hipotecario u otros actos legales vinculados con el bien. Todos estos elementos amenazan la estabilidad jurídica de quienes compran estas fracciones no segregadas.

El mayor inconveniente que enfrentan quienes adquieren porciones de propiedades no segregadas es la inseguridad jurídica relacionada con sus derechos de propiedad. Al no estar claramente definidos y delimitados las características de esos bienes, su registro se complica, lo que a su vez impide que los derechos de los compradores sean apropiadamente divulgados y resguardados.

Además, la falta de una regulación concreta en el marco jurídico de Perú para abordar esta problemática genera vacíos legales y diferencias en la interpretación durante el registro de tales transacciones. Esto resulta en incertidumbre para los interesados, quienes carecen de garantías de que sus derechos serán honrados y podrán ser defendidos ante terceros.

Asimismo, la carencia de segregación de estas partes de bienes podría provocar disputas entre los copropietarios del bien principal, si alguno decide vender su fracción sin el consentimiento de los demás. Estas controversias también impactan de manera directa en la seguridad jurídica de los compradores.

Si persiste la falta de una regulación específica y de mecanismos apropiados para el registro de la compra-venta de fracciones de bienes no segregados, se anticipa que los problemas de incertidumbre y disputas legales se intensificarán. Esto provocará una disminución de la confianza de los ciudadanos en el sistema registral y, como resultado, en la estabilidad jurídica de las transacciones relacionadas con bienes raíces.

Además, la falta de una solución a esta situación podría tener un efecto adverso en el crecimiento económico y social, al restringir la circulación y transferencia de la propiedad de estos activos. Los compradores se enfrentarán a varios peligros, como el riesgo de que el vendedor lleve a cabo una doble venta del mismo activo o que surjan disputas con terceros que reclamen derechos sobre la propiedad.

Asimismo, la carencia de certidumbre legal relacionada con la compraventa de porciones no independizadas podría complicar la obtención de financiamientos hipotecarios u otros actos legales vinculados a estos activos, lo que a su vez restringiría las oportunidades de inversión y crecimiento en el sector inmobiliario.

Para enfrentar y resolver el problema planteado, es esencial que el sistema legal peruano adopte una regulación específica y adecuada para el registro de la compraventa de partes de bienes inmuebles no independizados. Esto implicaría modificar o complementar el Código Civil y las Normas de Inscripción del Registro de Predios para establecer un proceso claro y eficiente para este tipo de transacciones.

Entre estas propuestas normativas, podría incluirse la obligación de independizar la porción objeto de compraventa de manera conjunta con la inscripción del contrato. Esto permitiría una efectiva publicidad del derecho de propiedad y evitaría futuros conflictos con terceros. También sería útil implementar mecanismos que faciliten la corrección de los requisitos para la independización, como la posibilidad de realizar anotaciones preventivas mientras se finaliza el trámite.

Además, es fundamental fortalecer el papel de la asesoría legal y notarial en estas transacciones, para que los abogados puedan guiar a las partes sobre los requisitos y procedimientos necesarios para la inscripción, y ayudar a prevenir conflictos entre los involucrados.

Se han llevado a cabo diversos estudios que abordan el tema del registro de la compraventa de bienes inmuebles y su impacto en la seguridad jurídica. A nivel internacional, se destacan investigaciones como la de Martínez y Espinosa en 2019, que analizó los factores de riesgo en la seguridad jurídica para la celebración de contratos electrónicos en Colombia, y la de Torres en 2021, sobre la seguridad jurídica

proporcionada por el notario en los contratos de promesa de compraventa de inmuebles en Ecuador.

En el ámbito nacional, se han realizado estudios como el de Machado (2020), que aborda la problemática de la copropiedad desde el registro y la necesidad de establecer una regulación normativa que facilite la división y posterior inscripción de la porción independiente a cada copropietario. Asimismo, Zevallos (2020). examinó la alteración al contenido esencial del principio de fe pública registral según la Ley 30313 en Perú.

Estos estudios previos demuestran la importancia de la problemática planteada y la necesidad de abordarla de forma integral, con el propósito de reforzar la seguridad jurídica en el contexto de la compraventa de bienes inmuebles. A partir de esto se formuló el siguiente problema general.: ¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta la seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025?

1.2. Delimitación de la investigación

1.2.1. Delimitación espacial

La presente investigación se desarrolló en la ciudad de Cerro de Pasco, Perú.

1.2.2. Delimitación temporal

El estudio se centró en el análisis de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su impacto en la seguridad jurídica durante el año 2025.

1.2.3. Delimitación conceptual

La investigación se enfoca en los conceptos de compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados, inscripción registral y seguridad jurídica.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta la seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025?

1.3.2. Problemas específicos

- a. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025?
- b. ¿Cómo se manifiesta la falta de seguridad jurídica en las transacciones de compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025?
- c. ¿Qué medidas se pueden implementar para fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025?

1.4. Formulación de los objetivos

1.4.1. Objetivo general

Analizar de qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta la seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025.

1.4.2. Objetivos específicos

- a. Identificar los principales desafíos que enfrenta la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025.

- b. Determinar cómo se manifiesta la falta de seguridad jurídica en las transacciones de compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025.
- c. Proponer medidas para fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025.

1.5. Justificación de la investigación

1.5.1. Justificación Social

La presente investigación adopta un enfoque cualitativo debido a que su objeto de estudio se circunscribe al análisis de un fenómeno jurídico de naturaleza normativa e interpretativa, vinculado a la inscripción registral de porciones de bienes inmuebles no independizados y su incidencia en la seguridad jurídica. En tal sentido, el estudio no se orienta a la medición numérica de variables, sino a la comprensión, interpretación y valoración crítica del marco legal, doctrinario y jurisprudencial aplicable-

1.5.2. Justificación Teórica

El enfoque cualitativo resulta metodológicamente pertinente, en tanto permite examinar el contenido y alcance de las normas jurídicas, identificar vacíos regulatorios y analizar los criterios interpretativos adoptados por los operadores del Derecho, aspectos que no pueden ser abordados de manera adecuada mediante técnicas de análisis estadístico cuantitativo.

1.5.3. Justificación Metodológica

Asimismo, el diseño jurídico-dogmático y descriptivo-analítico de la investigación se justifica porque el estudio se centra en el análisis sistemático de fuentes documentales, tales como normas legales, doctrina especializada y jurisprudencia, empleando el método hermenéutico-jurídico como herramienta principal para la

interpretación del derecho. En consecuencia, el procesamiento y análisis de los datos se realiza a través de técnicas de categorización, sistematización y análisis interpretativo, garantizando la coherencia metodológica con los objetivos planteados.

Por lo expuesto, la ausencia de tratamiento estadístico cuantitativo no constituye una limitación metodológica, sino una decisión coherente con la naturaleza cualitativa del estudio y con los fines propios de la investigación jurídica.

1.6. Limitaciones de la investigación

Una de las grandes restricciones del estudio es la potencial complicación para obtener datos y documentos pertinentes sobre la inscripción oficial de la venta de fracciones de propiedades no segregadas en la localidad de Cerro de Pasco.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio

2.1.1. Antecedentes internacionales

Según Andrés (2019), su investigación tuvo como objetivo analizar el equilibrio existente entre el interés privativo y el interés comunitario en el régimen de propiedad horizontal, desde un enfoque cualitativo. El autor concluye que la relación entre ambos intereses se origina a partir del ejercicio del derecho de propiedad individual, el cual se ve progresivamente condicionado por el interés comunitario, especialmente en lo referido a la conservación y mantenimiento del edificio.

Villarroya (2020) en su investigación sobre el derecho a la propiedad en la Constitución española, tuvo como propósito destacar la relevancia del derecho de propiedad, definir esta facultad y establecer sus restricciones para fortalecer la estabilidad y la armonía social. Utilizando una metodología de investigación no especificada, llegó a la conclusión de que el derecho de propiedad se presenta de dos formas: como un conjunto de derechos individuales sobre bienes y como un sistema de deberes y derechos establecidos por la ley.

Martinez & Espinoza (2019) sostuvieron llevar a cabo una revisión de la literatura sobre los posibles riesgos y problemas en la seguridad jurídica al firmar contratos electrónicos comerciales. Con una metodología de investigación no especificada, concluyeron que los riesgos provienen de las debilidades en la seguridad de los medios utilizados para estas transacciones.

Torres, N, (2021) en su investigación de posgrado, tuvo como objetivo analizar la seguridad jurídica que proporciona el notario en los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces. Gracias a una metodología descriptiva, analítica y de análisis documental, concluyó que los notarios deben asegurar el cumplimiento de las formalidades necesarias, aunque no se precisa la obligación de comprobar si el bien puede ser vendido.

Aldana N, (2017), tuvo como fin estudiar la jurisprudencia cambiante y su influencia en la seguridad jurídica. Utilizando una metodología descriptiva, analítica y de análisis documental, concluyó que para que las modificaciones jurisprudenciales puedan producir efectos positivos, manteniendo la seguridad jurídica, es necesario proporcionar una argumentación más extensa que explique la variación en la doctrina legal.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Machado Y, (2020), tuvo como meta analizar los desafíos que la copropiedad conlleva en el ámbito registral, específicamente en relación a la dificultad de registrar los títulos de separación. Utilizando un enfoque descriptivo y un diseño no experimental en un contexto transversal, llegó a la conclusión de que la copropiedad es una figura válida dentro del derecho real, apta para el intercambio de bienes, y destacó la necesidad de crear un marco normativo que favorezca la división y posterior registro de la parte independiente para cada copropietario en los registros.

Zevallos (2020), su objetivo fue analizar el principio de Fe Pública Registral en conexión con el registro, enfocándose en los problemas que surgen por la modificación del artículo 2014 del Código Civil mediante la Ley N° 30313. Empleando una investigación cualitativa exploratoria, concluyó que tal modificación surgió del temor social a los despojados injustos de propiedades, sin embargo, el fundamento teórico que se le dio a esta modificación es insuficiente, ya que, en lugar de fortalecer el principio de buena fe, resulta en un perjuicio para el mismo.

Montes (2020), su objetivo principal fue identificar las implicaciones que surgen al celebrar contratos para la transferencia de derechos y acciones de un copropietario. Mediante un enfoque cualitativo exploratorio, concluyó que la falta de un procedimiento que facilite la separación de una propiedad transferida a través de derechos y acciones obstaculiza el derecho a la propiedad.

Puente (2018), tuvo como objetivo identificar las causas que evitan que los propietarios de terrenos en Huancavelica registren por primera vez su dominio en la Sunarp. Utilizando una metodología que combina investigación descriptiva y explicativa, así como enfoques analíticos, deductivos e inductivos, concluyó que factores legales-administrativos, económicos y socioculturales tienen un impacto notable en la baja tasa de inscripción del primer dominio.

Ortega (2017), tuvo como principal propósito establecer cómo el rol del notariado apoya la protección jurídica en los acuerdos de compra de propiedades. Para esto, aplicó una metodología de investigación básica, cualitativa, explicativa y de diseño de teoría fundamentada, llegando a la conclusión de que la labor notarial favorece la protección jurídica de los acuerdos de compraventa de bienes inmuebles, ya que asegura la certeza y la presunción legal de dichos contratos.

2.1.3. Antecedentes locales

Torres (2020), su objetivo general fue determinar si el sistema de transferencia de propiedad inmueble en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica o si es necesaria la incorporación de la Inscripción Constitutiva como sistema precautorio. La metodología utilizada fue de tipo aplicada, con un enfoque explicativo causal y un diseño no experimental, aplicando un cuestionario a una muestra de 67 personas compuesta por jueces, abogados y estudiantes de derecho. Entre las conclusiones, se destaca que el actual sistema de transferencia no garantiza la seguridad jurídica y se recomienda implementar un sistema constitutivo para mejorar la protección de los derechos de propiedad.

Martel (2019), tuvo como objetivo general explicar con rigurosidad sobre el tema. La metodología utilizada fue de tipo descriptivo con un enfoque exploratorio, aplicando encuestas y análisis de documentos, y la muestra estuvo compuesta por 133 asientos registrales inscritos en el SUNARP durante 2019. Concluyendo que el trabajo aplicado se relaciona significativamente con la prescripción adquisitiva inmobiliaria, alcanzando una correlación positiva moderada ($r = 0,68$) entre ambas variables, lo que sugiere la necesidad de establecer políticas de seguimiento y cumplimiento en la aplicación de los aspectos jurídicos previstos.

2.2. Bases teóricas – científicas

2.2.1. La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes

inmuebles no independizados

Introducción

Los activos inmobiliarios son aquellos que, debido a sus características, no pueden ser movidos de un sitio a otro sin sufrir daños o pérdidas. Dentro de esta clasificación se incluyen las propiedades, construcciones, canteras, entre otros.

(Cabanellas de Torres, 2001). Estos activos son de gran importancia en el ámbito legal, ya que son objeto de múltiples transacciones y actos legales, siendo uno de los más significativos el contrato de compraventa.

El contrato de compraventa es un acuerdo por el cual una de las partes, conocida como vendedor, se compromete a ceder la propiedad de un activo a la otra parte, llamada comprador, a cambio de un importe en dinero. (Codigo Civil. Art. 1529). Este tipo de contrato es fundamental en el marco legal, ya que facilita la circulación y la transferencia de la propiedad de los activos inmobiliarios, lo que a su vez apoya el crecimiento económico y social Varsi (2019).

Es importante señalar que la compraventa de activos inmobiliarios está íntimamente vinculada a la inscripción en los registros, ya que esta última permite hacer público y dar a conocer a terceros la situación jurídica de un activo, creando así certidumbre legal (Codigo Civil. Art. 2013).

a. Definición de bienes inmuebles

Los bienes raíces son aquellos activos que, debido a sus características, no pueden ser trasladados sin sufrir algún daño o merma. Se caracterizan por su estabilidad en un sitio específico, lo que los distingue de los bienes muebles, que sí pueden ser movidos de un lugar a otro (Cabanellas, 2001).

Los bienes raíces se reconocen por su falta de movilidad y su fuerte conexión con el espacio, lo que les otorga diversas características legales. Esta cualidad de ser inmóviles les permite ser objeto de múltiples actos y transacciones legales, como la compraventa, la hipoteca y el alquiler, entre otros (Vidal s/f).

De igual manera, la estabilidad de los bienes raíces en un lugar específico requiere que la propiedad y los derechos asociados sean apropiadamente registrados y divulgados, con el propósito de asegurar legalidad y prevenir disputas

entre las distintas partes que tengan intereses en esos activos (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Art. 1).

b. Importancia de la compraventa en el contexto jurídico

El acuerdo de compraventa posee una importancia significativa en el ámbito legal, ya que facilita la circulación y transferencia de la titularidad de las propiedades inmuebles. Esto apoya el avance económico y social, dado que favorece la compra y venta de estos activos, lo que a su vez provoca inversión, empleo y progreso económico (Varsi, 2019).

La compraventa de propiedades inmuebles es una herramienta clave para la circulación de la riqueza y la activación del mercado de bienes raíces. Mediante este tipo de contrato, los dueños tienen la posibilidad de vender sus propiedades y obtener ingresos financieros, mientras que los compradores pueden adquirir inmuebles con diferentes propósitos, como residencias, inversión o desarrollo de actividades comerciales (Vidal, s/f).

Asimismo, la compraventa de propiedades está íntimamente relacionada con el registro oficial, ya que este último facilita la divulgación y el conocimiento por parte de terceros de la situación legal de un bien, generando así seguridad jurídica. Por lo tanto, el registro de la compraventa refuerza la seguridad en las transacciones inmobiliarias y protege los derechos de los nuevos propietarios (Código Civil, art. 2013).

Concepto de Compraventa de Porciones de Bienes Inmuebles

La compraventa de secciones de propiedades inmobiliarias se refiere a la transacción de una porción o segmento de un bien inmueble, sin que haya sido previamente dividido o independizado. Es decir, consiste en vender una parte de una propiedad que aún pertenece a un terreno más amplio Jara (2019).

Este tipo de compraventa presenta dificultades y desafíos en cuanto a su registro legal, ya que las leyes actuales no consideran de manera específica esta situación. Esto provoca inseguridades y conflictos legales, especialmente en relación con la protección jurídica de quienes adquieren estas partes no independizadas (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, arts. 59-60).

Además, la compraventa de secciones de propiedades no independizadas puede ocasionar disputas entre los copropietarios, si uno de ellos opta por vender su parte sin la aprobación de los demás. Esto compromete la certeza jurídica de las partes involucradas y puede resultar en confrontaciones legales (Código Civil, art. 971).

a. Definición de porciones no independizadas

Son aquellas partes o fracciones de un bien inmueble que aún no han sido separadas o subdivididas de la propiedad original. Esto significa que, si bien se puede vender una parte del bien, este sigue formando parte de un predio más grande y no cuenta con una partida registral propia (Jara, 2019).

La falta de autonomía de estas secciones significa que no hay una identificación clara y exacta de los límites y dimensiones del inmueble en cuestión de la venta. Esto complica el proceso de registro de la operación, ya que no se puede determinar con precisión la parte que se está transfiriendo (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, art. 59).

Asimismo, la carencia de autonomía de las secciones puede ocasionar problemas en el futuro, como la posibilidad de que el vendedor lleve a cabo una venta doble de la propiedad o que surjan disputas entre los propietarios. Esto pone en riesgo la estabilidad jurídica de los compradores y puede resultar en conflictos legales (Código Civil, arts. 1135 y 971).

b. Diferencias entre bienes inmuebles independizados y no independizados

Los bienes raíces que han sido independizados son aquellos que poseen su propia inscripción registral, es decir, que han sido divididos o separados de un terreno más amplio y tienen un número de identificación exclusivo en los Registros Públicos. En cambio, los inmuebles que no han sido independizados son aquellos que siguen perteneciendo a un terreno más grande y no cuentan con una inscripción registral individual Torres (2018).

La diferencia fundamental se encuentra en la delimitación y la visibilidad de los derechos sobre el inmueble. En lo que respecta a los bienes independizados, su inscripción en el registro permite identificar de manera precisa los límites, las dimensiones y las características del terreno, lo que, a su vez, facilita su transferencia y proporciona seguridad jurídica a quienes lo adquieren. Por el contrario, los bienes no independizados carecen de esta claridad en los límites y la publicidad, lo que puede ocasionar disputas y dificultades en su registro y posterior transferencia (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, art. 59).

Otra diferencia relevante es que los bienes independizados disponen de una inscripción registral propia, lo que les otorga una identidad jurídica independiente y les permite ser sujetos de actos y contratos de manera aislada. En contraste, los bienes que no han sido independizados son parte de un terreno más amplio y su situación legal está relacionada con la del bien principal, lo que complica su manejo y transferencia de forma independiente (Torres, 2018).

Importancia de la Inscripción Registral

Es importante, porque permite publicitar y dar a conocer a terceros la situación jurídica de un bien. Esto a su vez genera seguridad jurídica, ya que los asientos

registrales se presumen ciertos y producen todos sus efectos, mientras no se rectifiquen o declaren judicialmente su invalidez (Código Civil, art. 2013).

Cabe destacar que la inscripción registral puede tener efectos constitutivos o declarativos; los mismos que se presentan cuando la inscripción es necesaria para la existencia o validez del derecho, como ocurre con la hipoteca. Por otro lado, los efectos declarativos se dan cuando la inscripción simplemente publicita un derecho que ya existe, como es el caso de la compraventa de bienes inmuebles (Vidal, s/f).

a. Funciones y objetivos de la inscripción registral

La inscripción registral cumple diversas funciones, entre las cuales se encuentran: (i) dar publicidad a los derechos reales sobre bienes inmuebles, (ii) brindar seguridad jurídica a los adquirentes de dichos bienes, (iii) facilitar el tráfico jurídico inmobiliario, y (iv) permitir la oponibilidad de los derechos inscritos frente a terceros (Reglamento General de los Registros Públicos, art. I).

Adicionalmente, la inscripción registral facilita el tráfico jurídico inmobiliario, al permitir que los derechos sobre los bienes inmuebles puedan ser opuestos frente a terceros. Esto contribuye a la circulación y transferencia de la propiedad, lo que a su vez genera desarrollo económico y social (Vidal, s/f).

b. Efectos constitutivos y declarativos de la inscripción

La inscripción registral puede tener efectos constitutivos o declarativos. Los efectos constitutivos se presentan cuando la inscripción es necesaria para la existencia o validez del derecho, como ocurre con la hipoteca. Por otro lado, los efectos declarativos se dan cuando la inscripción simplemente publicita un derecho que ya existe, como es el caso de la compraventa de bienes inmuebles (Vidal, s/f).

En el caso de las consecuencias constitucionales, el registro es un requisito indispensable para la validez y efectividad de los derechos. Sin registro, los

derechos no pueden defenderse frente a terceros y carecen de la protección que ofrece un sistema de registro. Por el contrario, el efecto declarativo significa que la inscripción sólo anuncia y declara los derechos ya adquiridos por otros medios, como el contrato de compraventa (Código Civil, artículo 949).

La distinción entre efecto constitutivo y declarativo es fundamental porque determina el sentido y las consecuencias del registro en cada caso. En el caso de derechos sobre bienes inmuebles como las hipotecas, la inscripción tiene carácter constitutivo, mientras que la inscripción en el caso de ventas de inmuebles tiene carácter declarativo. (Vidal, s/f).

Retos y Desafíos en la Inscripción

La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados enfrenta diversos retos y desafíos, tanto a nivel legal y normativo, como en la práctica.

a. Problemas legales y normativos

Uno de los principales problemas es la falta de regulación específica para este tipo de registros mercantiles. El Código Civil peruano establece un sistema consensual para la transmisión de bienes inmuebles, lo que significa que la sola obligación de transmisión convierte al acreedor en propietario del inmueble. 949). Sin embargo, esta regla no tiene en cuenta la situación de partes independientes, lo que genera incertidumbre y conflictos legales. Otra dificultad es que las normas de registro de propiedad de la SUNARP, si bien contienen requisitos y procedimientos para la independencia patrimonial, no abordan específicamente la situación de los independientes. Esto crea lagunas legales y complicaciones en el procedimiento para registrar este tipo de venta (Reglas de Registro para el Registro de la Propiedad, Cláusula 3). 59-60).

Estos vacíos regulatorios y la falta de regulación específica para el registro de la venta de acciones independientes amenazan la seguridad jurídica de los compradores de estos activos. Esto puede dar lugar a conflictos legales, como ventas dobles de la misma propiedad, y afectar la circulación de la propiedad. (Código Civil, artículo 1135).

b. Falta de regulación específica para porciones no independizadas

Otra dificultad es la falta de normas específicas para el procedimiento de registro de la venta de acciones inmobiliarias independientes. Las normas de inscripción del Registro de la Propiedad de la SUNARP establecen requisitos y procedimientos para la independencia de los inmuebles, pero no se considera específicamente la situación de las partes independientes. (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, arts. 59-60).

Esta falta de regulación genera incertidumbre y dificultades en la práctica, ya que no existen procedimientos claros y específicos para registrar la compra y venta de estas piezas independientes. Esto puede generar problemas como la imposibilidad de identificar con precisión el inmueble objeto de la transacción, la falta de ejecución frente a terceros y la posibilidad de conflictos entre copropietarios. (Código Civil, art. 971).

Además, la ausencia de una regulación particular para este tipo de compraventas puede generar situaciones de inseguridad jurídica, pues el vendedor podría realizar una doble venta del bien.

Implicaciones Jurídicas de la Compraventa

La compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados tiene diversas implicaciones jurídicas, tanto para los contratantes como para terceros.

a. Consecuencias de la falta de inscripción

Una de las consecuencias más importantes de no registrar este tipo de venta es la posibilidad de conflictos legales, como ventas dobles de la misma propiedad. Esto se debe a que, al no estar registrado el título, el vendedor puede vender la totalidad del inmueble a un tercero, generando una situación de confusión y litigio. (Código Civil, 1.1. 1135).

La falta de registro tampoco permite oponer a terceros los derechos de propiedad de la acción comprada. Esto significa que el comprador no podrá defender sus derechos frente a futuros compradores del inmueble, lo que amenaza su seguridad jurídica (Borgerloven, art. 2013).

Del mismo modo, la falta de registro de la compra y venta de acciones independientes puede causar problemas en el futuro, por ejemplo, la imposibilidad de tomar un préstamo hipotecario o realizar otras acciones legales sobre la propiedad, debido a la falta de claridad sobre su propiedad y delimitación (Tinglysningsreglementet. §§ 59-60).

b. Conflictos potenciales entre copropietarios

Otro conflicto entre copropietarios de inmuebles, sería en el caso de que uno de ellos venda una acción sin el consentimiento de los demás. Esto puede dar lugar a litigios y afectar a la seguridad jurídica de las personas implicadas (Código Civil, 1.1. 971).

Vender parte de la propiedad sin el consentimiento de los demás copropietarios puede considerarse una conducta abusiva o excesiva por parte del vendedor. Esto puede dar lugar a procedimientos judiciales, por ejemplo, en relación con la nulidad del contrato de compraventa o el derecho de los copropietarios sobre la propiedad (Código Civil, artículos 971 y 920).

Además, la falta de independencia de la parte vendida puede dificultar la determinación de los derechos y obligaciones de los copropietarios individuales, lo que puede dar lugar a conflictos en cuanto al uso, goce y disposición del inmueble. Esto amenaza la seguridad jurídica de los propietarios y puede dar lugar a litigios (Código Civil, 1. 971).

En conclusión, la compra y venta de acciones inmobiliarias independientes enfrenta varios desafíos, tanto a nivel legal y regulatorio como en la práctica. La falta de regulación específica y la falta de procedimientos claros para el registro de este tipo de transacciones pueden tener consecuencias negativas, como conflictos legales, inseguridad jurídica e impacto en la seguridad de los beneficiarios. Por lo tanto, el sistema legal necesita abordar este problema de manera más detallada y efectiva.

2.2.2. Seguridad jurídica

Introducción

La seguridad jurídica es un principio fundamental de cualquier Estado de derecho porque significa la seguridad y previsibilidad que tienen los ciudadanos respecto de la aplicación del ordenamiento jurídico (Saldaña Barrera, 2016). Este principio es de gran importancia en el ámbito del derecho, ya que garantiza la estabilidad de las relaciones y transacciones de los particulares, así como la confianza en el sistema jurídico.

La seguridad jurídica es uno de los pilares del Estado de derecho, ya que pretende dar a los ciudadanos confianza en que sus derechos y obligaciones serán respetados y protegidos en el sistema jurídico (Cea, 2004). Esto significa que las personas pueden predecir y conocer de antemano las consecuencias jurídicas de sus acciones, lo que a su vez contribuye a la estabilidad social y el desarrollo económico.

Cabe señalar que la seguridad jurídica no debe entenderse como certeza absoluta, sino como una expectativa razonablemente justificada de los ciudadanos sobre la actuación de las instituciones estatales en la aplicación de la ley (Arrazola Jaramillo,, 2014). Esto significa que la seguridad jurídica está sujeta a determinadas limitaciones y no significa la eliminación total de la incertidumbre en las relaciones jurídicas.

a. Definición de seguridad jurídica

Puede definirse como “la expectativa razonable que tiene un ciudadano de saber o poder predecir cuál será la acción de las autoridades en la aplicación de la ley” (Arrazola Jaramillo,, 2014). Esta definición destaca dos elementos clave de la seguridad jurídica: previsibilidad y razonabilidad. Por un lado, la seguridad jurídica significa que las personas pueden anticipar y predecir las consecuencias jurídicas de sus acciones, lo que les permite planificar y tomar decisiones con mayor certeza.

Por otro lado, esta expectativa de previsibilidad debe ser razonable, es decir, basada en un sistema jurídico coherente, claro y suficiente que permita a los ciudadanos confiar en la aplicación de la ley (Espinoza-Saldaña, 2016).

Es importante enfatizar que la seguridad jurídica no debe entenderse como seguridad absoluta, ya que el ordenamiento jurídico y la realidad social pueden crear situaciones imprevistas que superen las expectativas de los ciudadanos. Por tanto, seguridad jurídica se refiere a “previsibilidad” más que a “completa seguridad jurídica” (Espinoza-Saldaña, 2016, p. 45).

b. Importancia de la seguridad jurídica en el derecho

La seguridad jurídica es el principio básico de cualquier Estado de derecho, ya que garantiza la estabilidad y previsibilidad de las relaciones jurídicas, lo que promueve el desarrollo económico y social (Cea, 2004). Cuando los ciudadanos

confían en que se respetarán sus derechos y responsabilidades, pueden planificar y tomar decisiones con mayor confianza, promoviendo la inversión, el empleo y el crecimiento económico.

Asimismo, la seguridad jurídica es esencial para la implementación y protección de los derechos humanos fundamentales. Si los ciudadanos no tienen confianza en que el Estado respetará y protegerá sus derechos, se verán limitados en el ejercicio de sus libertades y garantías Alvear,(2017). Por esta razón, la seguridad jurídica es un pilar esencial del Estado de derecho y del sistema jurídico en su conjunto.

Además, la seguridad jurídica contribuye a la estabilidad y la cohesión sociales. Cuando las personas confían en que el sistema de justicia se aplicará de manera consistente y predecible, se crea una atmósfera de confianza y seguridad que promueve la convivencia y la resolución pacífica de conflictos (Cea, 2004). Esto, a su vez, contribuye a la gobernanza y la legitimidad del sistema político.

Fundamentos de la Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica se sustenta en diversos principios y fundamentos que le otorgan solidez y coherencia dentro del ordenamiento jurídico. Estos principios se encuentran estrechamente relacionados con la noción de Estado de Derecho y tienen como finalidad garantizar la certeza y predictibilidad en la aplicación del derecho.

a. Principios que sustentan la seguridad jurídica

Los principios más importantes que subyacen a la seguridad jurídica son: i) el principio de legalidad, que significa que todas las autoridades públicas deben actuar de conformidad con la ley; (ii) el principio de jerarquía normativa, que determina la supremacía de la constitución y la coherencia del ordenamiento jurídico; iii) el principio de irretroactividad de las disposiciones, que impide la aplicación de las

leyes a hechos ocurridos antes de su vigencia; y (iv) el principio de confianza legítima, que protege las expectativas de los ciudadanos frente a cambios repentinos o inesperados en el ordenamiento jurídico (Alvear, 2007).

Estos principios están estrechamente relacionados y forman un marco coherente que brinda a los ciudadanos la confianza de que las autoridades públicas respetarán y aplicarán de manera predecible sus derechos y obligaciones. Asimismo, estos principios contribuyen a la seguridad jurídica, creando un marco regulatorio estable, claro y accesible para los ciudadanos Perez , (2000).

Cabe señalar que la seguridad jurídica no se limita a estos principios, sino que también se sustenta en otros elementos, como el carácter público de las normas, la justificación de las sentencias judiciales y la eficacia de los mecanismos de protección jurídica. Estos principios y elementos en conjunto forman la base de la seguridad jurídica en el ámbito del Estado de derecho (Alvear, 2007).

b. Relación entre seguridad jurídica y Estado de derecho

La seguridad jurídica es un principio estrechamente relacionado con el concepto de Estado de derecho. En un Estado de derecho, la autoridad pública debe operar conforme a la ley y respetando los derechos y garantías de los ciudadanos, lo que a su vez genera certeza y previsibilidad en la aplicación del ordenamiento jurídico (Cea, 2004).

Por lo tanto, la seguridad jurídica es un elemento esencial del Estado de derecho, ya que permite a los ciudadanos confiar en que sus derechos serán respetados y que las consecuencias jurídicas de sus acciones serán predecibles. Contribuye a la estabilidad social, el desarrollo económico y la legitimidad del sistema político (Espinoza-Saldaña, 2016).

La seguridad jurídica también está relacionada con otros principios del Estado de derecho, como la igualdad ante la ley, la separación de poderes y el control de la actividad administrativa. En conjunto, estos principios garantizan que el poder estatal opere de manera predecible, coherente y respetuosa con los derechos civiles (Alvear, 2007). De esta manera, la seguridad jurídica es un pilar fundamental del Estado de derecho.

Aspectos Clave de la Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica tiene dos vertientes principales: seguridad en las relaciones jurídicas y protección de los derechos y garantías de los ciudadanos. Estos elementos son esenciales para crear confianza en el sistema legal y promover el desarrollo social.

a. Certidumbre en las relaciones jurídicas

Implica que los ciudadanos puedan predecir y conocer con antelación las consecuencias jurídicas de sus actos. Esto se logra a través de un ordenamiento jurídico coherente, claro y suficiente, que permita a las personas planificar y tomar decisiones con mayor seguridad (Pérez, 2000).

La seguridad en las relaciones jurídicas se basa en la publicación y disponibilidad de reglas, así como en la aplicación uniforme y consistente del derecho por parte de los sujetos de derechos. Cuando los ciudadanos tienen esta certeza, pueden confiar en que sus derechos y responsabilidades serán respetados, lo que a su vez promueve el desarrollo de actividades económicas y sociales (Cea, 2004).

Asimismo, la seguridad de las relaciones jurídicas hace que los cambios en el ordenamiento jurídico sean predecibles y no causen sorpresas ni confusión a los

ciudadanos. Esto se logra a través de estabilidad regulatoria y motivación suficiente para cambios legislativos en los mandatos públicos (Alvear, 2007).

b. Protección de derechos y garantías

La seguridad jurídica también incluye la protección efectiva de los derechos y garantías de los ciudadanos. Esto significa que el ordenamiento jurídico debe contar con mecanismos adecuados para proteger los derechos fundamentales y evitar su violación por parte de la autoridad estatal o de terceros (Cea, 2004).

La protección de derechos y garantías se fundamenta en diversos principios, como la igualdad ante la ley, la irretroactividad de las normas y la imparcialidad de las autoridades jurisdiccionales. Estos principios garantizan que los ciudadanos puedan ejercer sus derechos y libertades sin temor a arbitrariedades o abusos por parte del Estado (Alvear, 2007).

La seguridad jurídica también requiere que los mecanismos para proteger los derechos, como los procesos judiciales y administrativos, sean eficaces y proporcionen a los ciudadanos la confianza de que sus reclamaciones serán examinadas y resueltas de manera oportuna y justa. Esto contribuye a la confianza de los ciudadanos en el sistema jurídico y a la estabilidad de las relaciones sociales (Espinoza-Saldaña, 2016).

La Seguridad Jurídica en la Compraventa de Bienes Inmuebles

La seguridad jurídica desempeña un papel fundamental en el ámbito de la compraventa de bienes inmuebles, pues esta transacción implica la transferencia de derechos reales sobre un bien que, por su naturaleza, es de gran valor y relevancia para las personas.

a. Rol de la inscripción registral en la seguridad jurídica

El registro de los contratos de compra y venta de inmuebles es el principal elemento de seguridad jurídica de estas transacciones. Al registrarse, la situación jurídica del inmueble se hace pública y se da a conocer a terceros, lo que genera seguridad y previsibilidad para los compradores (Código Civil, 1.1. 2012).

Además, la inscripción del registro confiere a los derechos adquiridos la protección del principio de confianza pública, lo que significa que el contenido de las inscripciones del registro se considera verdadero y tiene todas las consecuencias que de él se derivan, salvo que sea declarado nulo judicialmente (Código Civil, artículo 13. 2014). Esto brinda a los compradores una mayor seguridad jurídica frente a cualquier impugnación o conflicto relacionado con la propiedad de la propiedad.

Además, el registro de la propiedad promueve la circulación legal de bienes inmuebles, permitiendo impugnar derechos sobre bienes inmuebles frente a terceros. Promueve la circulación y transferencia de propiedad, lo que a su vez genera desarrollo económico y social (Vidal, s/f).

b. Efectos de la falta de inscripción en la seguridad jurídica

Por el contrario, la falta de registro de los contratos de compra y venta de inmuebles puede tener graves consecuencias negativas para la seguridad jurídica de estas transacciones. Al no publicarse el título, el comprador se expone a diversos riesgos, como la posibilidad de que el vendedor realice una doble venta del mismo inmueble o conflictos con terceros que reclamen el derecho sobre el inmueble (Civ. 1135).

Además, la falta de inscripción impide al cesionario defender sus derechos de propiedad frente a terceros, lo que limita su capacidad de disponer del bien y reduce

su valor de mercado. Asimismo, la falta de registro de la propiedad puede dificultar la obtención de un préstamo hipotecario u otras acciones legales relacionadas con la propiedad (Reglamento de Inscripciones del Registro de Pedidos. Art. 59-60).

En resumen, el registro de los contratos de compra y venta de inmuebles juega un papel esencial en la seguridad jurídica de estas transacciones, publicitando y protegiendo los derechos adquiridos. Por el contrario, la falta de registro genera diversos riesgos y problemas que pueden afectar gravemente la seguridad y previsibilidad de los mineros.

Desafíos para la Seguridad Jurídica en el Contexto Inmobiliario

La compraventa de bienes inmuebles, y en particular la inscripción registral de estas transacciones, enfrenta diversos desafíos que pueden afectar la seguridad jurídica de los adquirentes. Estos desafíos se relacionan tanto con la falta de regulación específica como con los conflictos potenciales entre propietarios y terceros.

a. Inseguridad derivada de la falta de regulación

Uno de los principales desafíos relacionados con la seguridad jurídica en el contexto de las agencias inmobiliarias es la falta de una regulación específica para el registro de la venta de participaciones inmobiliarias independientes. Como se mencionó anteriormente, el Código Civil peruano establece un sistema consensual para la transmisión de bienes inmuebles, lo que significa que la sola obligación de transmisión convierte al acreedor en propietario del inmueble. 949).

Sin embargo, esta regla no tiene en cuenta la situación de las partes independientes, lo que genera incertidumbre y conflictos legales. Además, la SUNARP reglamenta la inscripción registral de la propiedad, si bien estipula

b. Inseguridad derivada de la falta de regulación (continuación)

Sin embargo, esta regla no tiene en cuenta la situación de las partes independientes, lo que genera incertidumbre y conflictos legales. Además, el Reglamento del Registro de la Propiedad de la SUNARP, si bien establece requisitos y procedimientos para la independencia de los inmuebles, no aborda específicamente la situación respecto de las partes no independientes (Reglamento del Registro de la Propiedad, Artículo 3). 59-60).

Esta falta de regulación específica sobre el registro de ventas independientes de acciones compromete la seguridad jurídica de los compradores de estos activos. Al no existir un procedimiento claro y definido, surge confusión sobre la forma de registrar estas transacciones y la protección de los derechos del comprador (Código Civil, artículo 1135).

Asimismo, la ausencia de una regulación especial para este tipo de compraventa puede crear situaciones de inseguridad jurídica, ya que el vendedor podría realizar una doble venta del inmueble, mientras que el comprador no puede efectivamente oponerse a sus derechos de propiedad. Esto afecta seriamente la previsibilidad y la confianza de los ciudadanos en el sistema legal (Código Civil, Art. 2013).

c. Conflictos entre propietarios y terceros

Otro desafío a la seguridad jurídica en el contexto de los bienes raíces es la posibilidad de que surjan conflictos entre los propietarios de bienes inmuebles y terceros que reclaman derechos sobre ellos. Esto puede suceder, por ejemplo, si uno de los copropietarios del inmueble vende una parte sin el consentimiento de los demás (artículo 971 del Código Civil).

En tales casos, la falta de independencia de la parte vendida puede dificultar la determinación de los derechos y obligaciones de los copropietarios individuales, lo que puede dar lugar a disputas legales y afectar la seguridad jurídica de las partes involucradas. Asimismo, la falta de registro de la venta puede facilitar que el vendedor realice una doble venta del inmueble, lo que viola los derechos del comprador (artículo 13 del Código Civil). 1135).

Además, la compra y venta de acciones independientes puede generar conflictos con terceros que reclaman derechos sobre el activo, como acreedores o propietarios. Estos conflictos pueden dar lugar a procedimientos judiciales prolongados y crear incertidumbre sobre la propiedad de la propiedad, lo que afecta gravemente a la seguridad jurídica de los compradores (artículos 920 y 1135 del Código Civil).

Mecanismos para Fortalecer la Seguridad Jurídica

Ante los desafíos y problemas que enfrenta la seguridad jurídica en el contexto de la compraventa de bienes inmuebles, es necesario implementar diversos mecanismos que permitan fortalecer y garantizar la certeza y predictibilidad de estas transacciones.

a. Propuestas normativas y legales:

Las propuestas normativas y legales constituyen un instrumento fundamental para el fortalecimiento del ordenamiento jurídico, en tanto permiten corregir vacíos, imprecisiones o deficiencias existentes en la regulación vigente que afectan la seguridad jurídica y la adecuada protección de los derechos fundamentales. En el ámbito del derecho registral inmobiliario, la claridad y coherencia normativa resultan indispensables para garantizar la predictibilidad de las decisiones administrativas y la confianza de los administrados en el sistema registral.

En materia de independización de predios, especialmente aquellos que han sido objeto de transferencia por derechos y acciones, se advierte que la normativa vigente no desarrolla de manera expresa y sistemática los requisitos, procedimientos y efectos jurídicos de dicha figura, lo que ha generado interpretaciones disímiles durante el proceso de calificación registral. Esta situación ocasiona observaciones reiteradas, retrasos en la inscripción y, en algunos casos, la vulneración del derecho de propiedad, afectando directamente la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Desde una perspectiva constitucional y doctrinal, la seguridad jurídica exige que las normas sean claras, estables y previsibles, permitiendo a los ciudadanos conocer anticipadamente las consecuencias jurídicas de sus actos (Pérez Luño, 2000; Cea Egaña, 2004). Asimismo, el sistema registral, en su función preventiva, debe brindar certeza sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles inscritos, evitando conflictos posteriores y fortaleciendo la fe pública registral.

En ese contexto, resulta necesario plantear propuestas normativas orientadas a incorporar disposiciones específicas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que regulen de manera clara la independización de predios transferidos por derechos y acciones. Dichas propuestas deben contemplar criterios uniformes de calificación, requisitos documentales precisos y efectos registrales claramente definidos, con la finalidad de asegurar una aplicación homogénea por parte de los registradores públicos.

La implementación de estas propuestas normativas contribuiría a la unificación de criterios registrales, a la reducción de la discrecionalidad administrativa y al fortalecimiento del principio de seguridad jurídica, garantizando una adecuada

tutela del derecho de propiedad y promoviendo un tráfico inmobiliario ordenado y confiable

b. Importancia de la asesoría legal y notarial

Otro mecanismo importante para fortalecer la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles es el asesoramiento jurídico y notarial adecuado a las personas involucradas en estas transacciones. La intervención de profesionales del derecho como abogados y notarios puede ayudar a identificar y mitigar riesgos legales y orientar a las partes sobre los requisitos y procedimientos necesarios para el registro.

La labor de un notario es especialmente importante para crear seguridad jurídica en la compra y venta de bienes inmuebles. Al constituir una escritura pública, el notario otorga confianza pública a la transacción, dándole mayor seguridad y oponibilidad frente a terceros (Decreto Legislativo 1049, art. 2).

Además, el asesoramiento legal y notarial puede ayudar a prevenir conflictos entre quienes intervienen en el comercio al brindar orientación sobre sus derechos y obligaciones y facilitar el cumplimiento de los requisitos de registro. Esto promueve la seguridad jurídica y la estabilidad del derecho contractual (Ortega, 2017).

En conclusión, la seguridad jurídica relacionada con la compra y venta de bienes inmuebles enfrenta diversos desafíos, principalmente relacionados con la falta de regulación específica y la posibilidad de conflictos entre propietarios y terceros. Para fortalecer la seguridad jurídica en este ámbito, se deben introducir mecanismos regulatorios y legales que brinden mayor certeza y previsibilidad a estas transacciones, así como un asesoramiento legal adecuado.

2.3. Definición de términos conceptuales

- Bienes inmuebles: Son bienes inmuebles aquellos que por su naturaleza no pueden trasladarse de un lugar a otro sin sufrir deterioro o disminución de su valor. Esta categoría incluye terrenos, edificios, minas, entre otros (Cabanellas, 2001).
- Compra y venta. Una compraventa es un contrato por el cual una parte, llamada vendedor, se compromete a transferir la propiedad de un bien a otra parte, llamada comprador, a cambio de un pago de dinero. 1529).
- Porciones independientes. Partes independientes son aquellas partes o partes de un inmueble que aún no han sido separadas o separadas del inmueble original. Esto significa que incluso si parte de la propiedad se puede vender, sigue siendo parte de una propiedad más grande y no tiene su propia entrada registral (Jara, 2019).
- Inscripción: la inscripción en el registro permite anunciar la situación jurídica del inmueble y darlo a conocer a terceros. Esto, a su vez, crea seguridad jurídica, ya que se supone que los asientos registrales son verdaderos y tienen todas las consecuencias hasta que sean corregidos o declarados nulos por un tribunal (Código Civil, art. 1). 2013).
- Certeza Jurídica: La seguridad jurídica es “la expectativa razonable que tiene un ciudadano de saber o poder predecir cuál debe ser la acción de las autoridades en la aplicación de la ley” (Kemelmaier, citado en Arrázola, 2014, p. 1). 6).

2.4. Enfoque filosófico – epistémico

La presente investigación se sustenta en un enfoque filosófico–epistémico cualitativo, propio de los estudios jurídicos de naturaleza interpretativa, en los cuales el conocimiento no se concibe como un dato medible o cuantificable, sino como el resultado de un proceso de comprensión, análisis y reflexión crítica del fenómeno jurídico.

Desde una perspectiva epistemológica, el estudio se adscribe al paradigma interpretativo, el cual reconoce que la realidad jurídica es una construcción normativa y social que debe ser comprendida a partir del análisis de los significados que las normas, la doctrina, la jurisprudencia y los operadores del derecho atribuyen a los fenómenos legales. En este sentido, el conocimiento jurídico no se descubre mediante la medición estadística, sino que se construye a través de la interpretación sistemática y contextual del ordenamiento jurídico.

El enfoque filosófico de la investigación se vincula con la hermenéutica jurídica, entendida como el método de interpretación que permite comprender el sentido, alcance y finalidad de las normas jurídicas dentro de su contexto histórico, social y normativo. La hermenéutica jurídica parte del reconocimiento de que el derecho no es un sistema cerrado, sino dinámico, sujeto a interpretación y evolución conforme a las necesidades sociales y a los principios que informan el Estado de derecho.

Desde esta perspectiva, el análisis de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados se realiza considerando no solo el contenido literal de las normas, sino también su finalidad, su coherencia con los principios de seguridad jurídica, publicidad registral y protección del derecho de propiedad, así como los criterios interpretativos adoptados por los operadores registrales y la doctrina especializada.

Asimismo, el enfoque epistémico adoptado reconoce que la seguridad jurídica es un concepto jurídico-normativo que se manifiesta a través de la certeza, previsibilidad y confianza en la aplicación del derecho, elementos que no pueden ser evaluados mediante indicadores numéricos, sino a partir de un análisis cualitativo de

las normas, los procedimientos registrales y las experiencias interpretativas de los expertos en la materia.

En consecuencia, la investigación se orienta a la comprensión profunda del fenómeno jurídico estudiado, empleando técnicas de análisis documental y entrevistas a especialistas, con la finalidad de interpretar críticamente las limitaciones del marco normativo vigente y proponer criterios que contribuyan al fortalecimiento de la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados.

Por lo expuesto, el enfoque filosófico–epistémico asumido resulta coherente con la naturaleza jurídica del objeto de estudio, con el enfoque cualitativo de la investigación y con los objetivos planteados, garantizando la validez teórica, metodológica y científica del presente trabajo.

Tabla 1: *Identificación de las categorías*

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍAS
Inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados	- Desafíos en la inscripción registral
	- Regulación normativa
	- Procedimientos registrales
Seguridad jurídica	- Certeza y predictibilidad en las transacciones
	- Protección de derechos y garantías
	- Impacto en el tráfico jurídico inmobiliario

Tabla 2: Definición operacional de la categorías y subcategorías

La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025			
CATEGORÍA	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	SUBCATEGORÍAS
Inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados	Proceso de inscripción en los Registros Públicos de la transacción de compraventa de una parte o fracción de un bien inmueble que aún no ha sido independizado o subdividido.	Se analizará la normativa vigente, los procedimientos registrales y las experiencias de los actores involucrados en torno a la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados.	Desafíos en la inscripción registral
			Regulación normativa
			Procedimientos registrales
Seguridad jurídica	Principio fundamental que implica la certeza y predictibilidad que tienen los ciudadanos sobre la aplicación del ordenamiento jurídico.	Se evaluará el impacto de la inscripción registral de la compraventa de porciones no independizadas en la seguridad jurídica de los adquirentes, a partir del análisis de la normativa, la jurisprudencia y las percepciones de los expertos.	Certeza y predictibilidad en las transacciones
			Protección de derechos y garantías
			Impacto en el tráfico jurídico inmobiliario

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación

La presente investigación es de tipo cualitativa, ya que se busca comprender y analizar en profundidad la problemática de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su impacto en la seguridad jurídica (Hernández Sampieri, et. al, 2014). Este enfoque permite explorar los significados, experiencias y perspectivas de los actores involucrados, lo cual es fundamental para abordar la complejidad del fenómeno de estudio.

3.2. Nivel de Investigación

Esta investigación se desarrolló en un **nivel descriptivo–interpretativo**, debido a que se orienta a describir y analizar la problemática de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados, así como a interpretar sus implicancias jurídicas en la seguridad jurídica, a partir del análisis normativo, doctrinal, jurisprudencial y de las opiniones de expertos.

3.3. Características de investigación

La investigación cualitativa se caracteriza por tener un enfoque interpretativo y holístico, orientado a la comprensión del fenómeno de estudio en su contexto natural (Creswell, 2013). Esto implica que el investigador se sumerge en el entorno de los participantes, buscando entender sus significados, experiencias y perspectivas de manera integral.

Asimismo, la investigación cualitativa se distingue por la flexibilidad de su diseño, permitiendo ajustes y reorientaciones a lo largo del proceso investigativo (Creswell, 2013). Esta característica es fundamental, ya que la realidad social es dinámica y compleja, y puede presentar situaciones imprevistas que requieren adaptaciones en la metodología. La flexibilidad del diseño permite al investigador responder de manera oportuna a los hallazgos emergentes y profundizar en aquellos aspectos que resulten más relevantes para la comprensión del fenómeno

3.4. Método de investigación

El método de investigación que se empleará será el hermenéutico, el cual permite interpretar y comprender los significados, las experiencias y las perspectivas de los actores involucrados en torno a la problemática abordada (Gadamer, 1977). Este método facilitará el análisis e interpretación de la información recopilada, favoreciendo una comprensión más profunda y contextualizada del fenómeno de estudio.

La hermenéutica se basa en la premisa de que los fenómenos sociales y culturales tienen un significado que debe ser interpretado y comprendido (Gadamer, 1997). En el caso de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados, el método hermenéutico permitirá analizar e interpretar los significados que los expertos, funcionarios públicos y demás actores involucrados otorgan a esta problemática y a sus implicaciones en la seguridad jurídica.

Asimismo, la aplicación del método hermenéutico facilita la articulación entre el análisis normativo-doctrinario y la información empírica obtenida mediante las entrevistas a expertos, favoreciendo una comprensión profunda y contextualizada del fenómeno de estudio. En este marco, el análisis de la información se estructura a partir de categorías, subcategorías e indicadores previamente definidos, los cuales permiten organizar e interpretar de manera sistemática los hallazgos de la investigación

3.4.1. Categorías, subcategorías e indicadores de análisis

Tabla 3: *Categorías y subcategorías de análisis*

Categoría principal	Subcategorías	Indicadores cualitativos
Seguridad jurídica	Certeza jurídica	Claridad normativa, previsibilidad de decisiones registrales
	Publicidad registral	Accesibilidad de la información, oponibilidad frente a terceros
	Protección del derecho de propiedad	Garantía de titularidad, ausencia de conflictos
Compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados	Requisitos normativos	Existencia de norma expresa, exigencias registrales
	Procedimiento registral	Uniformidad de criterios, predictibilidad del trámite
	Actuación del registrador	Criterio interpretativo, motivación de la decisión

El cuadro precedente presenta las categorías, subcategorías e indicadores de análisis que orientaron el proceso de interpretación de la información en la presente investigación. Dichas categorías fueron definidas en coherencia con el problema de investigación, los objetivos planteados y el marco teórico desarrollado, constituyéndose en ejes analíticos que permitieron organizar y sistematizar la información obtenida mediante el análisis documental y las entrevistas a expertos.

En este sentido, la categoría seguridad jurídica se aborda a partir de las subcategorías de certeza jurídica, publicidad registral y protección del derecho de

propiedad, las cuales permiten examinar el grado de previsibilidad, accesibilidad y garantía de los derechos derivados de la inscripción registral. Por su parte, la categoría compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados se analiza considerando los requisitos normativos, el procedimiento registral y la actuación del registrador, aspectos que resultan determinantes para comprender las dificultades y vacíos existentes en el tratamiento registral de este tipo de transacciones.

Los indicadores cualitativos asociados a cada subcategoría cumplen la función de operacionalizar el análisis, facilitando la identificación, clasificación e interpretación de los discursos, criterios doctrinarios, disposiciones normativas y pronunciamientos jurisprudenciales vinculados al objeto de estudio. De este modo, la matriz categorial permite un abordaje sistemático y coherente del fenómeno investigado, garantizando la consistencia metodológica y la validez interpretativa de los resultados obtenidos.

3.5. Diseño de investigación

El diseño de investigación cualitativa se caracteriza por su naturaleza emergente, lo que significa que el investigador no parte de un plan rígido, sino que va ajustando y reorientando el proceso a medida que avanza en la recolección y análisis de los datos (Patton, 2015). Esta adaptabilidad permite al investigador profundizar en aquellos aspectos que resulten más relevantes y significativos para la comprensión del fenómeno, así como incorporar nuevas perspectivas y enfoques que surjan durante el desarrollo de la investigación.

La investigación presenta un diseño no experimental, de carácter cualitativo–interpretativo, con un enfoque flexible y emergente, orientado a la comprensión e interpretación de la problemática en su contexto jurídico–social. Este diseño permite analizar normas, doctrina, jurisprudencia y opiniones de expertos sin manipulación de variables, adecuándose a la naturaleza del estudio.

3.6. Procedimiento de muestreo

Esta investigación empleó un muestreo no probabilístico de tipo intencional o criterial, propio de los estudios cualitativos de naturaleza jurídica–interpretativa. Este tipo de muestreo no busca la representatividad estadística, sino la selección deliberada de informantes que, por su experiencia, conocimiento especializado y vinculación directa con el fenómeno de estudio, aporten información relevante, profunda y contextualizada (Hernández-Sampieri et al., 2014).

La selección de los participantes se realizó considerando su experiencia profesional en Derecho Registral, Derechos Reales y actividad notarial, así como su conocimiento práctico y teórico sobre la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados. En tal sentido, se priorizó la inclusión de abogados especialistas, registradores públicos, notarios y operadores jurídicos vinculados al tráfico inmobiliario en la ciudad de Cerro de Pasco. El proceso de muestreo se desarrolló en las siguientes etapas:

1. **Definición de la población de estudio**, conformada por profesionales del Derecho con experiencia en materia registral e inmobiliaria, vinculados al ejercicio profesional, función pública registral o actividad notarial en la ciudad de Cerro de Pasco.
2. **Establecimiento de criterios de inclusión**, entre los cuales se consideraron:
 - Experiencia profesional mínima de tres años en Derecho Registral, Derechos Reales o actividad notarial.
 - Conocimiento del procedimiento de inscripción registral de actos de compraventa inmobiliaria.
 - Participación directa o indirecta en casos relacionados con la inscripción de porciones de bienes inmuebles no independizados.

- Disponibilidad y consentimiento para participar en la entrevista.

3. Selección de los informantes clave, realizada de manera intencional, atendiendo a la pertinencia y relevancia de sus aportes para el análisis del problema de investigación.

El número de participantes no fue determinado previamente mediante criterios estadísticos, sino que respondió al principio de saturación teórica, considerándose suficiente cuando la información obtenida permitió comprender de manera adecuada la problemática estudiada y no se evidenciaron nuevos aportes sustanciales para el análisis.

Este procedimiento de muestreo resulta coherente con el enfoque cualitativo y el método hermenéutico adoptado, permitiendo interpretar de manera profunda y contextualizada la incidencia de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en la seguridad jurídica.

Tabla 4: *Tabla de participantes de la investigación*

N.º	Tipo de participante	Especialidad / Cargo	Años de experiencia	Ámbito de desempeño
1	Abogado	Derecho Registral y Derechos Reales	8 años	Ejercicio profesional
2	Abogado	Derecho Inmobiliario	6 años	Ejercicio profesional
3	Registrador público	Registro de Predios	10 años	SUNARP
4	Notario / ex notario*	Función notarial	12 años	Actividad notarial

3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:

La técnica de recolección de datos que se utilizaron fue: el análisis documental y la entrevista. Se revisó y analizó la normativa vigente, la jurisprudencia, la doctrina y otros documentos relevantes relacionados con la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su impacto en la seguridad

jurídica (Bowen, 2009). Esta técnica permitirá obtener una comprensión más amplia y fundamentada del marco legal y conceptual que rige esta problemática.

El análisis documental implica la revisión sistemática y la interpretación de diversos tipos de documentos, con el fin de extraer información relevante y significativa para la investigación (Bowen, 2009). En el caso de este estudio, se analizaron, entre otros, el Código Civil peruano, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y la jurisprudencia y doctrina relacionada con la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados.

La técnica de la entrevista es un método cualitativo fundamental en la recolección de datos, que permite obtener información profunda y detallada a través de interacciones directas entre el entrevistador y el entrevistado. Esta técnica se caracteriza por su flexibilidad, ya que puede adaptarse a diferentes contextos y objetivos de investigación. Las entrevistas pueden ser estructuradas, semiestructuradas o no estructuradas, lo que permite al investigador ajustar el nivel de control sobre el proceso de entrevista.

A través de preguntas abiertas y la posibilidad de explorar respuestas en profundidad, la entrevista facilita la comprensión de las percepciones, experiencias y opiniones de los participantes sobre el tema de estudio. En el contexto de esta investigación, se realizarán entrevistas a expertos en derecho registral y a personas afectadas por la problemática de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados, con el fin de obtener perspectivas variadas que enriquezcan el análisis y contribuyan a una comprensión más integral de la situación.

Dado que la investigación es de carácter cualitativo, no se utilizará un diseño de investigación específico, sino que se seguirá un enfoque flexible y adaptativo que permita explorar y comprender la problemática en profundidad (Patton, 2015).

Esta flexibilidad es fundamental para abordar un fenómeno complejo y poco explorado, como es el caso de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados.

3.7.1. Instrumentos de recolección de datos:

Para la recolección de información se han diseñado los siguientes instrumentos:

- A. **Ficha de análisis documental**, orientada a registrar, clasificar y sintetizar los contenidos de las fuentes normativas, doctrinales y jurisprudenciales relevantes para las categorías de análisis de la investigación.
- B. **Guía de entrevista semiestructurada**, dirigida a especialistas en Derecho Registral y Derechos Reales, con la finalidad de obtener aportes cualitativos respecto a la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su impacto en la seguridad jurídica.
- C. **Validación de los instrumentos** En relación con la validez del instrumento de recolección de datos, esta fue determinada mediante el juicio de expertos, quienes evaluaron la calidad técnica de la guía de entrevista considerando los criterios.
- D. **Criterios de rigor científico del estudio**. Con la finalidad de garantizar la calidad metodológica y la consistencia del proceso investigativo, el presente estudio consideró los siguientes criterios de rigor científico, los cuales orientaron la construcción, validación y aplicación de los instrumentos de recolección de datos, así como el análisis de la información obtenida:

1. Claridad

Los instrumentos y procedimientos de investigación fueron elaborados utilizando un lenguaje preciso, comprensible y libre de

ambigüedades, lo que permitió una adecuada interpretación de los ítems por parte de los participantes y facilitó la correcta recolección de la información.

2. Pertinencia

Los criterios y contenidos incluidos en los instrumentos guardan relación directa con los objetivos de la investigación y las categorías de análisis establecidas, asegurando que la información recopilada sea relevante para el abordaje del problema de estudio.

3. Relevancia

La información obtenida a través de los instrumentos aplicados resultó significativa y sustantiva para la comprensión del fenómeno investigado, contribuyendo de manera efectiva al análisis y discusión de los resultados.

4. Coherencia

Se mantuvo correspondencia lógica entre el problema de investigación, los objetivos, la metodología empleada, los instrumentos aplicados y los resultados obtenidos, garantizando la consistencia interna del estudio.

5. Exhaustividad

El proceso de recolección y análisis de la información permitió abordar el objeto de estudio de manera integral, considerando los aspectos fundamentales del fenómeno investigado y evitando omisiones relevantes.

6. Organización

La información recolectada fue sistematizada y ordenada de forma lógica y secuencial, lo que facilitó su análisis e interpretación, así como la presentación clara de los resultados en el desarrollo de la tesis.

7. Aplicabilidad

Los resultados obtenidos y las conclusiones derivadas del estudio poseen utilidad práctica y pueden ser considerados como insumo para la toma de decisiones, la formulación de propuestas o el desarrollo de futuras investigaciones relacionadas con la temática abordada.

Dichos criterios fueron seleccionados en función de la metodología de validación de instrumentos cualitativos y resultan adecuados para garantizar que el instrumento responda de manera coherente a los objetivos de la investigación y al contexto jurídico en el que se desarrolla el estudio.

Los resultados de esta valoración se consignan en la matriz de validación por juicio de expertos, cuyos formatos completos se incluyen en los Anexos de la presente tesis. De acuerdo con los juicios emitidos, los instrumentos fueron considerados válidos y adecuados para su uso en el proceso de recolección de datos, sin requerir ajustes sustanciales que comprometan su función.

3.8. Técnicas y procesamiento y análisis de datos

Para el procesamiento y análisis de la información recopilada, se utilizará la técnica de análisis de contenido, la cual permitirá identificar y categorizar los principales temas, conceptos y hallazgos relevantes para la investigación (Mayring, 2014). Este análisis sistemático de la información facilitará la organización y sistematización de los datos obtenidos.

El análisis de contenido implica la codificación y categorización de los datos, con el fin de identificar patrones, temas y relaciones significativas (Mayring, 2014). En el caso de esta investigación, se analizaron los documentos revisados, buscando extraer información relevante sobre los desafíos de la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados, las manifestaciones de la falta de seguridad jurídica y las posibles medidas para fortalecer la seguridad jurídica en este contexto.

Adicionalmente, se empleó el método hermenéutico, a fin de interpretar y comprender en profundidad los significados y las perspectivas de los actores involucrados (Gadamer, 1977). Esta aproximación interpretativa es fundamental para lograr una comprensión holística y contextualizada de la problemática estudiada.

Debido a la naturaleza cualitativa y jurídica de la investigación, no se aplicaron procedimientos de estadística cuantitativa. El tratamiento de la información se efectuó mediante técnicas de categorización, análisis interpretativo y hermenéutico-jurídico, orientadas a la comprensión del fenómeno estudiado y al cumplimiento de los objetivos de la investigación.

3.9. Orientación ética

Es importante destacar que la presente investigación se enmarca en un enfoque ético que prioriza el bienestar y la protección de los derechos de los participantes, así como la integridad y la transparencia del proceso investigativo. Estos principios éticos serán aplicados a lo largo de todo el desarrollo del estudio.

Asimismo, se presenta con la veracidad y la exactitud de los datos recopilados y analizados, evitando cualquier tipo de manipulación o distorsión de la información. Esto contribuirá a la credibilidad y confiabilidad de los resultados de la investigación.

CAPITULO IV

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1. Presentación, análisis e interpretación de resultados

4.1.1. Interpretación de resultados del análisis documental

Objetivo específico N.º 1

Según el marco teórico desarrollado, el registro de compraventa de acciones inmobiliarias independientes enfrenta diversos obstáculos y desafíos, tanto a nivel regulatorio como en la práctica del registro, que afectan directamente la seguridad jurídica de los compradores. Uno de los mayores obstáculos es que no existe una regulación específica para este tipo de transacciones en el ordenamiento jurídico peruano. Si bien el Código Civil adopta un sistema consensual de transmisión de bienes inmuebles, determinando que la sola obligación de transmisión convierte al acreedor en dueño del inmueble (artículo 949), la citada norma no toma en cuenta la situación especial de la compraventa de partes independientes. Esta falta de regulación crea vacíos legales que se manifiestan como incertidumbre sobre la efectividad y el cumplimiento de los derechos adquiridos. De manera similar, las normas de inscripción registral de la propiedad de la SUNARP, si bien regulan los procedimientos y requisitos

para la independencia de la propiedad, claramente no abordan el tema de la inscripción de partes independientes. Esta falta de normas específicas complica la labor de calificación registral y limita el acceso al registro para este tipo de actividades, lo que afecta al principio de seguridad jurídica.

Otro desafío importante está relacionado con la falta de demarcación y definición precisa de las piezas sujetas a venta. Al no ser estas partes independientes, carecen de una identificación clara en cuanto a sus límites, medidas perimetrales y características físicas, imposibilitando determinar con certeza el inmueble al que se refiere la transferencia. Esta situación es un obstáculo importante para el registro, ya que la falta de un objeto de registro adecuado y de una individualización suficiente dificulta el cumplimiento de los requisitos formales establecidos por el sistema de registro, poniendo en riesgo a la sociedad y a terceros encargados de hacer cumplir la ley. Además, la falta de independencia puede dar lugar a conflictos entre los copropietarios de la propiedad principal, especialmente si uno de ellos dispone de una parte sin el consentimiento de los demás.

Estos desacuerdos afectan directamente la estabilidad de la relación jurídica resultante de la compraventa y exponen al comprador a posibles impugnaciones, reclamaciones o procedimientos judiciales. A esto se suma la incertidumbre creada por la falta de un procedimiento claro y uniforme para registrar este tipo de ventas. La falta de normas precisas sobre los requisitos y procedimientos a seguir dificulta el acceso al registro, debilita la confianza en el sistema de registro y amenaza la seguridad jurídica de los derechos adquiridos. Por otro lado, la falta de independencia limita la circulación legal de los bienes inmuebles, ya que dificulta la realización de otras actividades con la propiedad, como la constitución de garantías hipotecarias. Las instituciones financieras y los terceros interesados generalmente exigen una orientación clara y una propiedad

plenamente acreditada, condiciones que no se cumplen en el caso de partes independientes. Finalmente, esta situación puede generar riesgos adicionales, como la posibilidad de que el transmitente realice una doble venta o la aparición de terceros reclamando derechos sobre el inmueble, escenarios que aumentan la probabilidad de conflictos jurídicos y afectan gravemente la seguridad jurídica del cesionario. En resumen, los principales problemas que se enfrentan al registrar la compra y venta de acciones inmobiliarias independientes en Cerro de Pasco están relacionados con la falta de regulación específica, dificultades para identificar y demarcar adecuadamente las acciones transferidas, falta de procedimientos de registro claros, restricciones al comercio legal de bienes raíces y posibles conflictos con copropietarios o terceros. En conjunto, estos factores crean incertidumbre y son un serio obstáculo para el registro efectivo de los derechos adquiridos.

a) Resultados del análisis documental

Del análisis de las fuentes normativas, doctrinales y jurisprudenciales se advierte que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados presenta diversos obstáculos estructurales. En el ámbito normativo, se evidencia la inexistencia de una regulación específica en el ordenamiento jurídico peruano que contemple este tipo de transacciones, lo que genera vacíos legales y dificulta la calificación registral. Si bien el Código Civil, en su artículo 949, establece el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble, dicha disposición no considera las particularidades propias de la transferencia de porciones no independizadas, lo que se traduce en incertidumbre jurídica respecto a la eficacia del derecho adquirido.

Asimismo, el análisis de las normas registrales de la SUNARP permite identificar que los procedimientos previstos se orientan a la independización formal

de inmuebles, mas no a la inscripción directa de porciones no independizadas, lo que limita el acceso al registro y afecta el principio de seguridad jurídica. A ello se suma la dificultad para individualizar el objeto de la transferencia, debido a la ausencia de delimitación física y registral, lo que constituye un impedimento técnico para la inscripción.

Objetivo específico N.º 2

Según el marco teórico desarrollado, el registro juega un papel esencial para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, ya que permite hacer pública la situación jurídica de los inmuebles y asegura el ejercicio de derechos frente a terceros. Si dicha inscripción no se realiza de forma suficiente, como ocurre con la compraventa de participaciones inmobiliarias independientes, surgen diversas manifestaciones de inseguridad jurídica que afectan directamente a los compradores. En primer lugar, la falta de registro amenaza la aplicación de los derechos de propiedad frente a terceros. Al no estar registrados los derechos adquiridos, el comprador carece de la protección del principio de publicidad de la inscripción, lo que lo deja en una situación de vulnerabilidad jurídica frente a posibles futuros adquirentes o terceros interesados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2013 del Código Civil. Tal situación impide al comprador ejercer efectivamente sus derechos, lo que debilita la seguridad y estabilidad de las relaciones jurídicas resultantes de la venta. Desde este punto de vista, la falta de observancia de los derechos de propiedad es una de las manifestaciones más importantes de inseguridad jurídica en este tipo de transacciones. Al no poder recurrir al principio de confianza pública para el registro, el adquirente ve oportunidades limitadas para defenderse de conflictos legales, lo que aumenta el riesgo de demandas y disputas. Otra manifestación significativa de inseguridad jurídica es la posibilidad de que un vendedor realice una doble venta de la misma propiedad. Al no

estar registrada la primera venta, el enajenante puede de buena fe volver a transferir el bien a un tercero, generando un conflicto jurídico que pone en duda la validez y eficacia de la transacción original, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.135 del Código Civil. Esta situación es particularmente grave porque expone al comprador original a la pérdida de sus derechos y a la necesidad de recurrir a procedimientos judiciales largos y costosos para tratar de protegerlos. Además, la falta de registro de la compra y venta de acciones independientes dificulta la realización de acciones legales adicionales con la propiedad, especialmente la disponibilidad de préstamos hipotecarios.

Las personas financieras y los terceros interesados necesitan certeza sobre los límites físicos de la propiedad y los derechos de propiedad, requisitos que no pueden cumplirse plenamente si no existe una inscripción catastral de la justificación de los derechos adquiridos, de acuerdo con la normativa del Registro de la Propiedad. 59 y 60). Esta restricción limita el uso económico del inmueble y afecta el normal desarrollo del tráfico legal de bienes inmuebles. Otro aspecto que sugiere inseguridad jurídica en este contexto es la posibilidad de conflictos entre copropietarios del inmueble principal. Si uno de ellos dispone de una parte sin el consentimiento de los demás, pueden surgir controversias que amenacen los derechos del cesionario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 971 del Código Civil. Estas disputas crean incertidumbre y afectan la previsibilidad que debería caracterizar los derechos de propiedad. Además, la falta de independencia y publicidad registral puede dar lugar a la aparición de terceros reclamantes de derechos sobre el inmueble, como propietarios, acreedores u otros interesados. La falta de una demarcación clara y de un registro efectivo contribuye a la dispersión de las reclamaciones, lo que aumenta el conflicto y debilita la seguridad jurídica del cesionario de conformidad con lo dispuesto en los artículos 920 y 1135 del

Código Civil. En resumen, la falta de seguridad jurídica en la venta de participaciones inmobiliarias independientes se manifiesta principalmente en la imposibilidad de reclamar derechos de propiedad frente a terceros, el riesgo de dobles ventas, dificultades para la obtención de préstamos hipotecarios y procedimientos judiciales posteriores, conflictos entre copropietarios y la aparición de posibles terceros con derechos de propiedad. Estas circunstancias crean un alto nivel de incertidumbre y riesgo para los beneficiarios, amenazando la estabilidad y protección de sus derechos. Finalmente, esta situación es incompatible con los principios del Estado de derecho, donde la protección de la propiedad y la seguridad de las relaciones jurídicas son los pilares principales. Por lo tanto, el ordenamiento jurídico peruano debe adoptar mecanismos regulatorios y registrales efectivos que fortalezcan la seguridad jurídica en la compraventa de propiedades inmobiliarias independientes.

a) Resultados del análisis documental

El análisis documental evidencia que la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias se encuentra estrechamente vinculada al principio de publicidad registral, el cual permite oponer los derechos de propiedad frente a terceros. En este sentido, la falta de inscripción registral de la compraventa de porciones no independizadas impide la aplicación de los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral, generando una situación de vulnerabilidad jurídica para el adquirente.

De la revisión del Código Civil se desprende que la ausencia de inscripción favorece escenarios de doble venta, conforme a lo dispuesto en el artículo 1135, así como conflictos de titularidad que obligan al comprador a recurrir a procesos judiciales para la defensa de sus derechos. Asimismo, el análisis normativo permite

advertir que la falta de inscripción limita el acceso al crédito hipotecario, afectando el normal desarrollo del tráfico jurídico inmobiliario.

Tabla 5: *Análisis documental de fuentes normativas y doctrinales*

Fuente analizada	Contenido relevante	Interpretación jurídica
Código Civil Peruano	Regulación de la compraventa y del derecho de propiedad	No contempla de manera expresa la compraventa de porciones no independizadas
Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios	Procedimiento de inscripción registral	Genera vacíos interpretativos que afectan la seguridad jurídica
Doctrina especializada	Seguridad jurídica y derecho registral	Coincide en la necesidad de regulación específica

Fuente: Elaboración propia.

El Cuadro N.º 02 presenta los principales hallazgos derivados del análisis documental de las fuentes normativas y doctrinales relacionadas con la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados. Del examen del Código Civil y del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se evidencia la ausencia de una regulación expresa que permita un procedimiento claro y uniforme para la inscripción de este tipo de actos jurídicos, lo cual genera vacíos interpretativos que afectan la seguridad jurídica.

Del mismo modo, la doctrina especializada coincide en señalar que la falta de precisión normativa incrementa el riesgo de decisiones registrales dispares, afectando la previsibilidad y confianza de los administrados en el sistema registral. Estos resultados documentales constituyen una base sólida para comprender las limitaciones del marco jurídico vigente y su impacto en la protección del derecho de propiedad.

Objetivo específico N.º 3

Tomando conocimiento el marco teórico desarrollado, el registro cumple una función esencial para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, ya que permite a la sociedad y la protección de los derechos adquiridos. Sin embargo, en relación con la compraventa de partes independientes de bienes inmuebles, la falta de una regulación especial y de mecanismos adecuados para su registro da lugar a diversas manifestaciones de inseguridad jurídica, como la imposibilidad de ejercer derechos de propiedad frente a terceros, el riesgo de doble venta de la propiedad y dificultades para obtener préstamos hipotecarios. Ante esta problemática, es necesario implementar medidas encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica en el registro de este tipo de compraventa. En primer lugar, es obvio que el ordenamiento jurídico peruano debería incluir una regulación específica que aborde claramente la situación de los partidos independientes. Prevé modificar o complementar el Código Civil y las normas registrales del registro de la propiedad con el fin de determinar un procedimiento claro, uniforme y eficaz para la inscripción de estas transacciones.

En este marco normativo se propone incorporar como requisito la obligación de dividir la parte a enajenar conjuntamente o antes de la inscripción del contrato, cuya finalidad es asegurar una adecuada individualización del inmueble. Esta medida permitiría la divulgación efectiva de los derechos de propiedad y ayudaría a prevenir conflictos con terceros. También es fundamental prever mecanismos que faciliten la corrección de los requisitos de independencia, por ejemplo, la posibilidad de realizar observaciones preventivas mientras se completa el procedimiento correspondiente, asegurando así la protección temporal de los derechos del adquirente. Otra medida importante es el fortalecimiento del papel del asesoramiento jurídico y notarial en la compra y venta de acciones independientes.

La intervención de abogados y notarios es fundamental para identificar y mitigar los riesgos legales asociados a este tipo de actividad, así como orientar a las partes sobre sus requisitos y procedimientos registrales. En particular, el acto notarial, al formalizar la escritura en escritura pública, confiere credibilidad pública a la transacción y ayuda a que sea más segura y oponible frente a terceros. También se propone introducir mecanismos que permitan un ajuste flexible y eficaz de los requisitos necesarios para la independencia de las piezas sujetas a venta. La posibilidad de realizar inscripciones preventivas en el Registro de la Propiedad mientras se completa este trámite garantizará la publicidad de los derechos del adquirente incluso si no se completa el procedimiento de independencia. También se recomienda implementar un sistema de información y consulta a la ciudadanía, que tenga como objetivo comunicar de manera clara y accesible los requisitos y procedimientos para el registro de este tipo de compraventa.

En este sentido, se propone que la SUNARP, en cooperación con los colegios profesionales de abogados y notarios, desarrolle campañas de información y difusión que ayuden a reducir la incertidumbre existente y faciliten el acceso al registro y así fortalecer la seguridad jurídica. Además, se considera importante que la SUNARP introduzca procedimientos flexibles y simplificados para el registro de compra y venta de acciones independientes con el fin de reducir el tiempo y la carga administrativa que actualmente dificulta el acceso al registro. Estas medidas darían a los compradores más previsibilidad y confianza. Finalmente, se propone un sistema de registro o base de datos para identificar y rastrear acciones independientes compradas y vendidas.

Esta herramienta facilitará la labor de calificación registral y permitirá detectar tempranamente posibles conflictos o casos de doble venta, lo que contribuirá a una mayor protección de los derechos adquiridos. En conclusión, se proponen diversas medidas para fortalecer la seguridad jurídica en el registro de la compra y venta de

acciones inmobiliarias independientes en Cerro de Pasco, incluyendo la introducción de una regulación especial, el fortalecimiento del papel de la asesoría legal y notarial, la simplificación de los procedimientos de registro, la creación de mecanismos de corrección y la introducción de sistemas de información y orientación ciudadana. El objetivo de todas estas iniciativas es garantizar la seguridad y previsibilidad de las transacciones inmobiliarias en beneficio de los compradores.

a) Resultados del análisis documental

Del análisis de la doctrina y la normativa comparada se desprende la necesidad de implementar mecanismos normativos y registrales que permitan fortalecer la seguridad jurídica en la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados. En particular, se evidencia la conveniencia de incorporar una regulación específica que establezca un procedimiento claro y uniforme para la inscripción de este tipo de transacciones, así como la obligación de la independización previa o simultánea como requisito para la inscripción registral.

Asimismo, el análisis jurídico permite identificar la importancia de mecanismos preventivos, como la inscripción provisional o anotación preventiva, que garanticen la publicidad temporal de los derechos adquiridos mientras se culmina el procedimiento de independización.

Objetivo general.

Según el marco teórico desarrollado, el registro cumple una función importante para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, ya que permite hacer pública la situación jurídica del inmueble y dirigirse frente a terceros. Si dicha inscripción no se realiza de forma suficiente, como ocurre con la compraventa de participaciones inmobiliarias independientes, surgen diversas manifestaciones de inseguridad jurídica que afectan directamente a los compradores. Uno de los principales

problemas identificados es que no existe en el ordenamiento jurídico peruano una regulación específica que atienda claramente la situación de las partes independientes. Si bien el Código Civil ha adoptado un sistema de transferencia consensual de bienes inmuebles, determinando que la única obligación de transferencia convierte al acreedor en propietario del inmueble (artículo 949), la mencionada norma no toma en cuenta las particularidades de la compra y venta de partes independientes, lo que crea vacíos regulatorios y un alto grado de inseguridad jurídica.

De igual forma, las normas de inscripción del Registro de la Propiedad SUNARP, si bien regulan requisitos y procedimientos para la independencia de los inmuebles, no se aplican específicamente a la inscripción de partes no independientes (artículos 59 y 60). Esta omisión legislativa dificulta calificar el registro de este tipo de actividades y amenaza la seguridad jurídica de los beneficiarios, al no existir un procedimiento claro y definido para el registro de sus derechos. Otro aspecto que sugiere inseguridad jurídica en este contexto es la dificultad para identificar y delimitar con precisión las piezas objeto de venta. Al no ser estas partes independientes, carecen de una demarcación clara en cuanto a sus límites, medidas perimetrales y características físicas, lo que genera problemas en las labores de individualización y calificación registral de la propiedad. Esta situación es uno de los principales obstáculos para el registro y afecta directamente la publicidad y exigibilidad de los derechos adquiridos.

Además, la falta de independencia puede dar lugar a conflictos entre los copropietarios de la propiedad principal, especialmente si uno de ellos dispone de una parte sin el consentimiento de los demás. Estos conflictos legales amenazan la estabilidad de los derechos del adquirente, los cuales están sujetos a otras posibles impugnaciones o reclamaciones de los copropietarios. Otra manifestación significativa de inseguridad jurídica es la posibilidad activa de duplicar las ventas. Al no registrarse

la primera venta, el expropiador puede de buena fe transferir nuevamente la misma parte a un tercero, creando un conflicto de derechos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1135 del Código Civil. Esta situación es particularmente grave porque coloca al comprador original en una situación de desprotección jurídica y lo expone a procedimientos judiciales prolongados e inciertos.

Además, la falta de registro de la compra y venta de acciones no independientes limita el acceso a créditos hipotecarios y la celebración de otros actos jurídicos futuros con la propiedad. Las personas financieras y terceros interesados necesitan certeza sobre la demarcación física y la titularidad del inmueble, condiciones que no pueden cumplirse plenamente sin un registro de la propiedad que dé publicidad y proteja los derechos del comprador, de acuerdo con las normas del Registro de la Propiedad. En el contexto de este problema, es necesario implementar medidas destinadas a fortalecer la seguridad jurídica en el registro de la compra y venta de partes de inmuebles independientes. En primer lugar, es evidente la necesidad de incorporar en el ordenamiento jurídico peruano una norma especial que defina un procedimiento claro y eficaz para el registro de este tipo de operaciones, lo que requiere reformar o complementar el Código Civil y las normas de registro catastral. En el marco de este marco normativo se propone incorporar la obligación de separar la parte que se vende en conjunto o antes de la inscripción del contrato.

También es fundamental fortalecer el papel de las consultas jurídicas y notariales en este tipo de transacciones. La intervención de abogados y notarios permite identificar y mitigar riesgos legales, orientar a las partes sobre los requisitos y procedimientos aplicables y garantizar una mayor seguridad jurídica para la actuación, especialmente cuando se redacta un contrato en un acto público. Finalmente, el registro

independiente de la compra y venta de acciones inmobiliarias tiene un impacto significativo en la seguridad jurídica de los compradores en Cerro de Pasco, 2025.

Casos Hipotéticos Ilustrativos Sobre La Compraventa De Porciones De Bienes Inmuebles No Independizados.

Estos casos hipotéticos cumplen una función interpretativa e ilustrativa, que permite comprender cómo las falencias regulatorias y limitaciones procesales del sistema catastral afectan la seguridad jurídica de los adquirentes de participaciones inmobiliarias independientes, según el enfoque cualitativo y método hermenéutico utilizado en el estudio.

Caso hipotético no. 1:

Pedro es propietario de un terreno de cinco hectáreas ubicado en el poblado de Cerro de Pasco, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. Ante dificultades económicas decide vender dos hectáreas de la mencionada propiedad a su vecino Juan a modo de compra. Las partes celebran un contrato de compraventa, acuerdan el precio y proceden a transferir la parte transferida para transferir la posesión. Por otra parte, al solicitar la inscripción del contrato en los registros públicos, el registrador hace constar que la parte objeto de la venta no es independiente y no tiene registro registral propio. La ausencia de individualización no permite determinar con precisión los límites, medidas perimetrales y otras características físicas del territorio transferido, dificultando la tarea de calificación registral. Asimismo, al no existir independencia previa, las partes están obligadas a iniciar el correspondiente procedimiento como requisito indispensable para la inscripción del derecho de propiedad a favor del comprador. Este requisito prolonga el proceso registral y coloca a Juan en una situación de inseguridad jurídica, al no poder hacer valer sus derechos frente a terceros ni emprender acciones posteriores de expropiación o gravamen sobre el inmueble

adquirido. El caso muestra que la compra y venta inestable de partes de bienes inmuebles, sin un procedimiento de registro de la propiedad claro y específico, tiene un impacto directo en la seguridad jurídica del comprador, lo que lo expone a riesgos tales como ventas dobles de bienes, conflictos con terceros y restricciones a las ventas legales de bienes inmuebles.

Resolución del caso (Método hermenéutico)

Desde el punto de vista del derecho civil, la obligación de transmitir según el artículo 949 del Código Civil convierte al acreedor en propietario del inmueble, por lo que la transmisión tiene consecuencias entre las partes. Sin embargo, esta eficacia es insuficiente frente a terceros mientras el tribunal no tenga acceso al registro. A nivel registral no se permite la inscripción de la venta hasta que no se identifique debidamente la parte transferida. La normativa del Registro de la Propiedad estipula que debe identificarse claramente el sujeto de los derechos, cuya reclamación no es atendida por partes independientes. Por tanto, la solución jurídica consiste en la independencia previa o simultánea de la parte transferida, mediante la presentación de los documentos técnicos previstos en las normas reglamentarias vigentes. Hasta que esto suceda, el adquirente permanece en una situación de inseguridad jurídica, lo que indica la necesidad de una regulación específica que permita el registro de este tipo de operaciones y garantice la protección efectiva de los derechos de propiedad.

Caso hipotético 2: Falta de publicidad registral y riesgo de doble enajenación

María es propietaria de diez hectáreas de terreno en la provincia de Cerro de Pasco. Ante dificultades económicas, decide vender un terreno de tres hectáreas a su vecino Carlos. Una vez celebrado el contrato de compraventa, Carlos intenta inscribir los derechos adquiridos en el registro de la propiedad; Sin embargo, se concede la

solicitud porque la parte transferida no es independiente y no cuenta con registro registral propio. La imposibilidad de inscripción impide la publicación de los derechos de propiedad obtenidos por Carlos y puede dirigirse contra terceros, lo que mantiene el riesgo de que el vendedor vuelva a expropiar la misma acción a favor de otro adquirente actuando de buena fe. Esta situación amenaza la estabilidad jurídica de la adquisición y debilita la confianza en el sistema de registro como mecanismo de protección de los derechos de propiedad. Resolución de casos (método hermenéutico)

Incluso si la venta es válida desde el punto de vista civil, la falta de registro priva al comprador de las protecciones derivadas de los principios de publicidad, no controversia y confianza pública en el registro. La ausencia de una regulación especial para el registro de piezas independientes prolonga la situación de incertidumbre y expone al comprador a importantes riesgos legales. Una solución adecuada debería ser establecer mecanismos regulatorios que permitan el registro condicional o provisional de este tipo de ventas, como notas preventivas, hasta que finalice el procedimiento de independencia. Esto reduciría los riesgos derivados de la falta de registro público y fortalecería la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Caso hipotético 3: Restricción del tráfico jurídico inmobiliario y acceso al crédito

Ana es propietaria de un terreno de quince hectáreas en el pueblo de Cerro de Pasco. Decide transferir la parte de cinco hectáreas mediante compra y venta a favor de Luis. Sin embargo, al intentar registrar la transferencia se observa que la pieza no es independiente ni tiene una demarcación técnica precisa, lo que impide su inscripción definitiva. Como resultado, Luis no puede registrar sus derechos de propiedad, lo que limita la posibilidad de futuras acciones legales, como la creación de garantías hipotecarias o el acceso a financiación. Esta situación muestra cómo la falta de registro

no sólo afecta la seguridad jurídica del comprador, sino también el normal desarrollo del movimiento inmobiliario. Resolución de casos (método hermenéutico)

La falta de registro coloca al adquirente en una posición jurídicamente vulnerable, carece de protección frente a terceros y limita el pleno uso de sus derechos de propiedad. Desde el punto de vista del registro, la solución requiere la independencia previa o simultánea de la parte transferida, así como la adopción de mecanismos de publicidad previa que permitan establecer la existencia de los derechos adquiridos mientras se completa el procedimiento.

.

Objetivo específico N.º 1:

Tabla 6: Sistematización e interpretación de entrevistas a expertos sobre los obstáculos en la inscripción registral

OE1: Identificar los principales desafíos que enfrenta la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025.		
Pregunta 4: ¿Cuáles son los obstáculos más significativos que enfrenta un comprador al intentar inscribir la compraventa de una porción de bien inmueble no independizado?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	El obstáculo más importante al que se enfrenta un comprador al intentar registrar la venta de una parte de un inmueble independiente es la naturaleza del registro técnico. Esto quiere decir que el catastro no permite inscribir la transmisión de las partes ideales o materiales del inmueble, que no tengan independencia previa, es decir, con asiento registral propio.	Las respuestas de los cuatro entrevistados sobre los obstáculos que enfrenta un comprador al intentar registrar la venta de un inmueble por separado muestran similitudes y diferencias. En primer lugar, todo el mundo está de acuerdo en que la falta de independencia de propiedad es un obstáculo importante. Esto está directamente relacionado con las disposiciones del Registro de la Propiedad, que no permiten la inscripción de la transmisión de partes independientes, tal como lo indica E1. Esta limitación técnica es un punto de respuesta clave que indica una comprensión común de las limitaciones del sistema de registro. Además, los entrevistados destacan la importancia de disponer de documentación técnica suficiente para el registro. E2 destaca la falta de documentos necesarios, como planos perimetrales e informes descriptivos, que reflejan preocupaciones comunes sobre la formalidad y el cumplimiento de los requisitos legales. E4
E2	Uno de los principales obstáculos que enfrenta un comprador al intentar registrar la venta de una parte de un inmueble independiente es la falta de independencia física y jurídica del terreno, debido a que la SUNARP no puede reconocer el derecho sobre una parte indivisa o ilimitada del inmueble modelo. Sin división e independencia de dicha propiedad. Y otro obstáculo es también la falta de documentación técnica, como planos perimetrales, memorias descriptivas o certificados de numeración y distribución homologados municipalmente. Muchas veces estos trámites no se completan porque el vendedor o comprador no cuenta con el apoyo de un profesional técnico debido a los altos costos asociados a la limpieza física y legal..	
E3	Que las áreas y colindancias no coincidan, al no haberse presentado planos de independización. Y costos de regularización.	
E4	Falta planos aprobados y documentos técnicos; imposibilidad de inscribir actos sobre partes materiales bien común, y falta de independización o subordinación registral.	

		también menciona como obstáculo la falta de estos documentos, aunque de forma más breve. Esto demuestra que, a pesar de los diferentes enfoques, en general se reconoce que la falta de documentación técnica suficiente puede complicar el proceso de registro. Pero las diferencias en sus respuestas también son significativas. Mientras que E1 y E4 se centran principalmente en la naturaleza técnicamente registrada del problema, E2 añade una dimensión adicional al citar los altos costos asociados con el saneamiento físico y legal y la falta de apoyo profesional que puede dificultar aún más el proceso para los compradores. E3, por otro lado, analiza un aspecto específico relacionado con la inconsistencia de áreas y límites, lo que sugiere un enfoque más detallado de los problemas prácticos que pueden surgir en la regulación inmobiliaria. En resumen, aunque todos los entrevistados mencionaron la falta de independencia y la documentación insuficiente como barreras importantes, sus respuestas reflejan diferentes enfoques y matices. Estas similitudes y diferencias brindan una imagen más completa de los desafíos que enfrentan los compradores al registrarse para la venta de bienes raíces independientes..
--	--	--

Pregunta 5: ¿Qué aspectos legales o normativos considera que dificultan la inscripción de estas transacciones en la práctica?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	Desde mi punto de vista, creo que uno de los aspectos jurídicos más importantes que dificulta la inscripción de operaciones de compraventa de partes independientes de bienes inmuebles es la prohibición implícita contenida en la normativa de los registros de la propiedad, que impide la inscripción de la transmisión de partes significativas de la propiedad que no tengan independencia previa del registro de la propiedad.	Las respuestas de los cuatro entrevistados sobre los aspectos legales o regulatorios que dificultan el registro de la venta de acciones inmobiliarias independientes revelan similitudes y diferencias significativas. En primer lugar, todos los encuestados coinciden en que existe un marco legal restrictivo que complica el proceso de registro. E1 menciona la prohibición implícita en el Reglamento del Registro de la Propiedad de registrar transmisiones a favor de personas independientes, lo que constituye una base común para comprender las restricciones legales en esta materia. Además, E2 aborda el rigor de los registros y las regulaciones municipales, enfatizando que el requisito de independencia física y legal de la propiedad matriz antes de la transferencia es un obstáculo importante. Este punto está en consonancia con las preocupaciones generales sobre la seguridad jurídica proporcionada por estas disposiciones, aunque también señala las dificultades prácticas que enfrentan tanto los propietarios como los compradores de viviendas, que a menudo carecen de los recursos necesarios para cumplir con estos requisitos. Esta perspectiva resuena con la respuesta de E4, que menciona que se requiere documentación específica y el consentimiento del copropietario,
E2	Uno de los principales aspectos normativos que dificultan la inscripción de la compra y venta de partes de un inmueble independiente es la rigurosidad de las normas catastrales y municipales, que exigen el previo cumplimiento de la independencia física y jurídica de la propiedad matriz antes de que sea posible registrar cualquier transmisión de su parte. Si bien este requisito garantiza seguridad jurídica, también es un obstáculo práctico si los propietarios o compradores no cuentan con los recursos técnicos y financieros para llevar a cabo el proceso de saneamiento. Sumado a esto, otro aspecto regulatorio complejo es la falta de procedimientos simplificados en la legislación para formalizar este tipo de transferencias. Normativas vigentes, como el reglamento de inscripción del registro de la propiedad y la ley núm. 27157 (Ley de Reglamento de Edificación, Procedimiento de Declaración de Fábrica y Régimen de Unidades de Exclusividad y Copropiedad), no contempla mecanismos eficientes para el reconocimiento de derechos sobre piezas tangibles independientes, dejando a muchos compradores en el país.	
E3	Ley N.º 29090 Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones	
E4	Planos y códigos de referencia registral de los predios resultantes o constancia negativa de catrastos, documentación privada con firmas certificadas notarialmente en el que conste en consentimiento informado de los copropietarios que no hubieran iniciado el trámite de subordinación en caso de copropiedad.	

		lo que también refleja la complejidad del proceso legal requerido para el registro. Pero las diferencias en las respuestas también son obvias. E3 se refiere específicamente a la Ley núm. 29090, que rige los permisos municipales y las construcciones, sugiriendo que existen reglas específicas que afectan el proceso, pero sin entrar en cómo esas leyes se relacionan con las barreras mencionadas por otros entrevistados. Por otro lado, E2 ofrece un análisis más completo y sostiene que la falta de procedimientos simplificados en la legislación actual contribuye a la informalidad de muchas transacciones, que otros no han mencionado. En resumen, aunque todos los entrevistados identifican aspectos legales y regulatorios como obstáculos para el registro de ventas inmobiliarias independientes, sus respuestas ofrecen diferentes enfoques y matices. Mientras algunos se centran en las prohibiciones y el rigor regulatorio, otros destacan la falta de mecanismos ágiles y la complejidad de los requisitos documentales. Esta diversidad de puntos de vista ayuda a comprender mejor las barreras que enfrentan los compradores en este contexto.
Pregunta 6: ¿Cómo afectan la falta de claridad en la delimitación de las porciones a la hora de realizarla inscripción registral?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	En este sentido, creo que la ambigüedad en la delimitación de partes es uno de los obstáculos más importantes para obtener el registro de una venta independiente de	Las respuestas de los cuatro entrevistados sobre cómo la incertidumbre en la demarcación de

	bienes inmuebles. El registro exige que cada inmueble inscrito tenga límites claramente definidos, medidas perimetrales y una indicación geográfica sustentada en planos y memoria descriptiva aprobados por la autoridad competente.	partes afecta el registro de transacciones independientes de compraventa de inmuebles muestran similitudes y diferencias significativas.
E2	Es obvio que la inexactitud o falta de claridad en la demarcación de partes al momento del registro genera disputas entre copropietarios o compradores de diferentes partes de un mismo terreno, especialmente en áreas donde las ventas se realizan de manera informal y sin asistencia técnica. En lugares como Cerro de Pasco, donde hay muchos terrenos sin saneamiento físico y legal, esta situación es común y genera dificultades para la independencia, la recepción de servicios básicos o su posterior traslado..	En primer lugar, todo el mundo está de acuerdo en que la ambigüedad en la demarcación es una barrera importante para el registro. E1 enfatiza que los TLD requieren límites claros, mediciones perimetrales y ubicaciones georreferenciadas, enfatizando la necesidad de documentación precisa aprobada por la autoridad competente para facilitar el proceso de registro.
E3	Riesgo de superposición con catastro y posible litigio futuro.	
E4	En caso de falta de celeridad en la delimitación de las porciones (áreas) afectan superponiéndose a otros predios.	E2 se suma a esta idea al señalar que las imprecisiones en la demarcación pueden dar lugar a disputas entre copropietarios y compradores, especialmente en áreas donde las transacciones se realizan de manera informal. Esto apunta a un problema práctico de incertidumbre, que no sólo afecta al registro, sino que también puede complicar la legalización y posterior transferencia de propiedad de servicios esenciales. Esta preocupación por la controversia y las dificultades prácticas es un tema común en las respuestas, lo que ilustra una comprensión general de cómo la falta de límites puede afectar negativamente la experiencia del comprador. Sin embargo, también hay diferencias en las respuestas. E3 menciona el riesgo de superposición con el catastro y la posibilidad de litigios futuros, lo que aporta un enfoque más

		legal y de conflicto a la problemática, sugiriendo que la falta de claridad puede llevar a problemas legales graves. E4, por su parte, se enfoca en la celeridad en la delimitación, indicando que la falta de rapidez en este proceso puede resultar en superposiciones con otros predios, lo que sugiere un enfoque más práctico sobre las consecuencias de la falta de claridad. En resumen, si bien todos los entrevistados coinciden en que la falta de claridad en la delimitación de partes es un obstáculo importante para el registro, sus respuestas difieren según el enfoque y los aspectos enfatizados. Mientras que algunos se centran en la documentación y los litigios, otros enfatizan los riesgos legales y la necesidad de un proceso más ágil. Esta diversidad de perspectivas ayuda a comprender mejor los desafíos que enfrentan los compradores al registrar bienes inmuebles indivisos..
Interpretación del objetivo: La identificación de los principales desafíos a enfrentar al registrar la compra y venta de acciones inmobiliarias independientes en Cerro de Pasco de acuerdo con el objetivo SO1 se refleja claramente en las respuestas de los entrevistados. En primer lugar, todos los participantes coinciden en señalar la falta de independencia como el mayor obstáculo para el registro. Esta limitación técnica surge de las reglas de registro, que no permiten el reconocimiento de derechos de partes independientes, creando una base común en las respuestas y enfatizando la complejidad del proceso de formalización de estas transacciones. Sin embargo, a pesar de esta superposición, también surgen diferencias significativas en las respuestas. Mientras algunos entrevistados, como E1 y E4, se centran en el registro técnico del problema, otros, como E2, amplían la discusión para incluir factores económicos como los altos costos del saneamiento físico y legal y la falta de apoyo profesional. Esta diversidad de respuestas no sólo resalta la complejidad del problema, sino que también sugiere que los desafíos no son unidimensionales y afectan a los compradores desde múltiples ángulos.		

En cuanto a los aspectos legales y regulatorios, todos los entrevistados también revelan un marco legal restrictivo que complica el proceso de registro. E1 menciona específicamente la prohibición implícita en la normativa del Registro de la Propiedad, mientras que E2 y E4 enfatizan el rigor de la normativa y la necesidad de documentación especial. Estas similitudes reflejan una comprensión común de las barreras legales, pero las diferencias en la profundidad y el enfoque de cada respuesta añaden matices importantes a la discusión, mostrando que si bien se reconocen barreras similares, las perspectivas sobre cómo afectan la inscripción pueden diferir significativamente. Finalmente, delimitar la parte borrosa también es un desafío importante.

Todos los entrevistados coinciden en que esta falta de precisión complica el proceso de registro, lo que está en línea con el objetivo de OE1. Sin embargo, E3 y E4 brindan perspectivas adicionales, citando riesgos legales y la necesidad de flexibilidad en el proceso de establecimiento de límites, introduciendo un grado de complejidad al análisis del desafío. En conjunto, estas similitudes y diferencias brindan una imagen más completa y matizada de los muchos desafíos que enfrentan los compradores al registrar la venta de bienes raíces independientes en Cerro de Pasco.

Objetivo específico N.º 2

OE2: Determinar cómo se manifiesta la falta de seguridad jurídica en las transacciones de compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2024.		
Pregunta 4: ¿De qué manera se evidencia la falta de seguridad jurídica en las transacciones de compraventa de porciones no independizadas?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	No falta seguridad jurídica en las operaciones de compra y venta de porciones La independencia se manifiesta principalmente en la inestabilidad y vulnerabilidad de los derechos adquiridos por los compradores. Al no existir registro de la propiedad, este derecho no se dirige contra terceros, permitiendo revender, hipotecar o pignorar el mismo inmueble o parte de él al propietario que aún figure como tal en el registro..	Las respuestas de los entrevistados sobre cómo se manifiesta la falta de seguridad jurídica en la compra y venta de transacciones inmobiliarias independientes en Cerro de Pasco reflejan tanto similitudes como diferencias. En primer lugar, E1 enfatiza que la falta de registro crea inestabilidad y vulnerabilidad de los derechos adquiridos de los compradores. Esta perspectiva enfatiza que sin un registro adecuado, los derechos no pueden hacerse valer frente a terceros, permitiendo al propietario registrado realizar transacciones posteriores con la misma propiedad, como venta, hipoteca o embargo. Este punto indica la incertidumbre inherente a las transacciones en este contexto. El E3 se suma a esta idea mencionando la incertidumbre de las fronteras y territorios, así como la vulnerabilidad a gravámenes y embargos. Este enfoque resalta cómo los límites inciertos y la informalización de los derechos de propiedad pueden dejar a los compradores en una posición vulnerable frente a cualquier reclamo de terceros. E4, por otro lado, refuerza la percepción de riesgo al indicar que los compradores enfrentan la posibilidad de perder la
E2	No contesta.	
E3	Incertidumbre sobre linderos y áreas. Fragilidad ante gravámenes y embargos.	
E4	Compradores de inmuebles no independientes (partes). Se enfrentan al riesgo potencial de perder su propiedad sin obtener su título. Asimismo, ante las futuras audiencias que prevé realizar, los conflictos se presentan y son sujetos a citación y trámite externo.	

		propiedad, indicando que la falta de seguridad jurídica afecta no sólo a la propiedad en sí, sino también a transacciones o vistas futuras que el comprador desee realizar. Además, menciona la existencia de conflictos y la necesidad de seguir procedimientos externos, lo que añade una capa de complejidad a la situación.. Sin embargo, E2 no proporciona una respuesta, lo que limita la comparación en este caso. La falta de una perspectiva adicional puede hacer que otros puntos de vista ganen más peso en el análisis, pero también pone de relieve la diversidad de experiencias y opiniones que pueden existir en este contexto. En resumen, aunque todos los encuestados coinciden en que la falta de seguridad jurídica se refleja en la vulnerabilidad de los derechos del comprador y el riesgo de conflictos legales, sus respuestas abordan diferentes aspectos de este problema. Mientras E1 se centra en la inestabilidad de los derechos, E3 enfatiza la incertidumbre de las fronteras y embargos, y E4 enfatiza el riesgo de pérdida y la complejidad de los procedimientos. Esta diversidad de enfoques proporciona un panorama más completo de las consecuencias de la falta de seguridad jurídica en las transacciones de compra y venta en Cerro de Pasco.
Pregunta 5: ¿Qué riesgos enfrentan los compradores que adquieren porciones de bienes inmuebles que no han sido independizados?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias

E1	Desde mi punto de vista, creo que uno de los aspectos jurídicos más importantes que dificulta la inscripción de operaciones de compraventa de partes independientes de bienes inmuebles es la prohibición implícita contenida en la normativa de los registros de la propiedad, que impide la inscripción de la transmisión de partes significativas de la propiedad que no tengan independencia previa del registro de la propiedad.	Existen similitudes y diferencias significativas en las respuestas de los entrevistados sobre los riesgos que enfrentan los compradores al comprar partes de un inmueble indiviso. En primer lugar, E1 menciona que uno de los principales riesgos legales es la prohibición implícita en el Reglamento del Registro de la Propiedad, que impide la inscripción de transmisiones independientes de acciones. Esto establece un contexto claro de cómo la falta de independencia afecta la capacidad de los compradores para proteger sus derechos de propiedad.
E2	En este caso, los riesgos futuros que corren los compradores que compran partes de inmuebles que aún no han sido independientes; En este sentido, los compradores que adquieran acciones de inmuebles independientes asumen una serie de riesgos derivados del reconocimiento de la falta de registro de sus derechos y asumirán los siguientes riesgos, por ejemplo: • En primer lugar, corren el riesgo de que el propietario registral venda dos veces el inmueble o luego lo expropie, porque la compra no es oponible a terceros al no figurar en el registro de la propiedad. Así, un tercero que compre y registre la misma propiedad podrá obtener derechos preferenciales. • En segundo lugar, existe riesgo de pérdida económica porque el comprador invierte fondos sobre los que no tiene plena garantía legal, lo que le impide hipotecar, transmitir o formalizar el inmueble. Además, en caso de fallecimiento del vendedor, los herederos pueden no tener conocimiento de esta escritura, lo que puede dar lugar a conflictos sucesorios.	E2 proporciona un análisis más detallado de los riesgos, lo que indica que los compradores enfrentan un riesgo significativo de doble venta. Esto se debe a que los derechos adquiridos al no estar registrados no pueden oponerse a terceros, lo que significa que el propietario registrado puede revender el mismo inmueble. E2 también menciona el riesgo de pérdida financiera cuando los compradores invierten en propiedades sin garantías legales completas, lo que limita su capacidad de hipotecar o transferir la propiedad.
E3	Inseguridad jurídica. Trámite burocrático extenso (Sujetos a ser observados o tachados)	Además, el posible desconocimiento de los herederos sobre qué hacer en caso de fallecimiento del vendedor crea una capa adicional de incertidumbre y conflicto.
E4	No responde	E3, por su parte, cita como principal riesgo la inseguridad jurídica y la pesada burocracia a la que se enfrentan los compradores, señalando que

		pueden ser monitorizados o tachados al intentar formalizarse. Destaca las complejidades y obstáculos que pueden surgir en el proceso de regulación de la propiedad, aunque no entra en tantos detalles en ejemplos específicos como lo hace E2. E4 no proporciona una respuesta, lo que limita la comparación en este caso y deja a los otros entrevistados como las principales fuentes de información sobre los riesgos asociados a estas transacciones. En resumen, aunque todos los encuestados coinciden en que existen riesgos importantes involucrados en la compra de acciones de bienes inmuebles indivisos, sus enfoques difieren. E1 define el marco legal que restringe el registro, E2 describe riesgos más específicos como la doble venta y la pérdida financiera, y E3 enfatiza la incertidumbre legal y la burocracia. Esta diversidad de perspectivas ayuda a comprender mejor los numerosos desafíos que enfrentan los compradores en este contexto.
Pregunta 9: ¿Cómo influye la falta de seguridad jurídica en la capacidad de los adquirentes para realizar otras transacciones, como obtener préstamos hipotecarios?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	La falta de seguridad jurídica afecta directa y negativamente a la capacidad de los compradores para realizar otras transacciones financieras, en particular para acceder a préstamos hipotecarios o créditos financieros. Asimismo, en el sistema registral peruano la inscripción en el registro de la propiedad es condición	Las respuestas de los entrevistados sobre cómo la falta de seguridad jurídica afecta la capacidad de los compradores para realizar otras transacciones, como la obtención de hipotecas, revelan

	indispensable para que el inmueble sea reconocido como garantía. Si el título no está registrado a nombre del comprador, el activo no puede utilizarse como garantía, lo que limita su acceso al sistema financiero formal. Lo que también obstaculiza el desarrollo de la propiedad del comprador, pero también limita la circulación de la riqueza inmobiliaria.	similitudes y diferencias significativas. En primer lugar, E1 destaca que la falta de seguridad jurídica tiene un impacto negativo en el acceso a préstamos hipotecarios, ya que la inscripción en el registro de la propiedad es crucial para que la propiedad sea reconocida como garantía. Si la propiedad no está registrada, el activo no puede utilizarse como garantía, lo que limita el acceso al sistema financiero formal y obstaculiza el desarrollo del bienestar del comprador. Esta perspectiva establece un marco claro para la relación entre seguridad jurídica y capacidad del adquirente para realizar transacciones financieras. E2 se suma a esta idea al señalar que la falta de títulos formalizados no sólo afecta a los individuos, sino que también afecta el desarrollo económico local. En entornos como Cerro de Pasco, donde la informalidad inmobiliaria es alta, los bienes raíces no pueden usarse como capital productivo, lo que resulta en oportunidades limitadas para aumentar los activos y acceder a financiamiento formal. Esta respuesta enfatiza la importancia de la formalización no sólo a nivel individual, sino también en términos del impacto económico en la sociedad. E3 aborda los aspectos legales de las hipotecas y menciona que la falta de seguridad jurídica afecta al principio de propiedad e identificación, así como al riesgo de ejecución hipotecaria. Este punto introduce una dimensión jurídica más
E2	Falta de seguridad jurídica respecto de la capacidad del adquirente para cumplir con otros moverse como en el caso de recibir préstamos hipotecarios, porque esta situación afecta el desarrollo económico local, ya que la falta de títulos formalizados impide que los inmuebles sean utilizados como capital de producción. En lugares como Cerro de Pasco, donde los agentes inmobiliarios informales son importantes, esto significa oportunidades limitadas para aumentar los activos y acceder a financiamiento formal..	
E3	Al ser la hipoteca una garantía real, afecta: El principio de propiedad y de identificación. Y el riesgo en la ejecución de la unidad bancaria.	
E4	Esto tiene un efecto negativo porque la propiedad, de no ser independiente, daría copropiedad de tal manera que el título de propiedad del terreno y la parte vendible de la propiedad se verá afectada por transacciones e hipotecas, porque la propiedad de la madre no está totalmente determinada.	

		específica, destacando los problemas que enfrentan los compradores en el contexto financiero. E4, por su parte, señala que la falta de independencia del inmueble hace que pueda considerarse un bien común, lo que afecta a las transacciones y a las hipotecas. Esto sugiere que debido a que la propiedad de la madre no está completamente establecida, existe el riesgo de que la propiedad de la tierra y las acciones vendidas se vean comprometidas. Esta respuesta pone de relieve la complejidad de las transacciones en un contexto de falta de seguridad jurídica. En general, aunque todos los entrevistados coinciden en que la falta de seguridad jurídica tiene un impacto negativo en la capacidad de los adquirentes para realizar transacciones, sus respuestas abordan diferentes aspectos de este problema. E1 y E2 destacan las limitaciones del acceso a la financiación y el impacto en el desarrollo económico, mientras que E3 y E4 se centran en los aspectos legales y los riesgos asociados con la propiedad conjunta. Esta diversidad de opiniones proporciona un panorama más completo de cómo afecta la falta de seguridad jurídica a los compradores capacidad para realizar transacciones financieras.
--	--	---

Interpretación del objetivo: La conexión entre el objetivo específico OE2 y las respuestas de los entrevistados sobre la falta de seguridad jurídica en la compra y venta de acciones inmobiliarias independientes en Cerro de Pasco se expresa de varias maneras. En primer lugar, todos los encuestados que respondieron coinciden en que la falta de registro crea una vulnerabilidad significativa de los derechos de los compradores.

E1 enfatiza que los derechos obtenidos sin registro no son oponibles a terceros, lo que permite al propietario registrado realizar futuras transacciones con la misma propiedad. Esta situación es indicativa de la inestabilidad que enfrentan los compradores, lo que se adapta perfectamente al propósito de identificar cómo se manifiesta la falta de seguridad jurídica en este contexto. Las respuestas también muestran diferencias en cómo se percibe esta falta de seguridad.

E3 proporciona un enfoque que enfatiza la incertidumbre en la demarcación de territorios y fronteras, así como la fragilidad de gravámenes y embargos. Esto muestra que el problema no es sólo la falta de registro de la propiedad, sino que también la falta de claridad sobre la propiedad física de la propiedad contribuye a la inseguridad jurídica.

E4 refuerza esta idea al mencionar que los compradores pueden enfrentar la pérdida de un producto debido a conflictos legales, agregando una capa de complejidad a la incertidumbre que surge por la falta de formalización. Sin embargo, la falta de una respuesta E2 limita la comparación y diversidad de perspectivas en este caso.

Cuando se trata de los riesgos que enfrentan los compradores al adquirir propiedades individuales, las respuestas reflejan tanto similitudes como diferencias. E1 establece un contexto legal claro al mencionar la prohibición en las reglas de registro, lo que explica cómo la falta de independencia afecta la seguridad jurídica.

E2 se suma a esta perspectiva al describir con más detalle el riesgo de ventas dobles y enfatiza que la falta de reconocimiento registral puede provocar pérdidas financieras y conflictos de herencia en caso de muerte del vendedor. Por otro lado, el E3 cita como barreras la inseguridad jurídica y la burocracia, aunque con menos información que el E2.

Finalmente, el impacto de la falta de seguridad jurídica en la capacidad de los adquirentes para realizar otras transacciones, como por ejemplo contratar una hipoteca, es un aspecto importante abordado por todos los entrevistados. E1 enfatiza que la inscripción en el registro de la propiedad es esencial para que la propiedad funcione como garantía, mientras que E2 amplía el análisis al vincular la falta de derechos de propiedad formalizados con el desarrollo económico local. E3 y E4, a su vez, introducen aspectos legales y de copropiedad que complican aún más las transacciones. Esta variedad de respuestas proporciona una comprensión más completa de cómo la falta de seguridad jurídica afecta a los compradores y su capacidad para participar en el mercado financiero.

En resumen, la relación entre OE2 y las respuestas obtenidas muestra un vínculo claro entre la falta de seguridad jurídica y los desafíos que enfrentan los compradores en relación con transacciones inmobiliarias no separadas. Las similitudes en las respuestas resaltan riesgos comunes, mientras que las diferencias enriquecen el análisis, proporcionando diferentes perspectivas sobre un problema complejo y multifacético.

Objetivo específico N.º 3

OE3: Proponer medidas para fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2024.		
Pregunta 10: ¿Qué cambios normativos o legales sugeriría para mejorar el proceso de inscripción registral de estas compraventas?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	Estoy considerando mejorar el proceso de registro de compra y venta. partes de inmuebles independientes, considero necesario introducir cambios normativos y procedimentales que faciliten la formalización sin poner en peligro la seguridad jurídica del sistema registral. En primer lugar, habría que evaluar la reforma de la normativa catastral, que incluye un procedimiento especial que permite inscribir provisional o condicionalmente la venta de partes sustanciales si cuentan con una mínima documentación técnica que acredite su ubicación y demarcación. En segundo lugar, se recomendaría fortalecer los mecanismos físico-legales y de saneamiento catastral, para promover la compatibilidad de la SUNARP, los municipios y el COFOPRI, para que los procesos de independencia y actualización de planos se realicen de manera más ágil y coordinada.	Las respuestas de los entrevistados respecto de los cambios legislativos o legales que proponen para mejorar el proceso de registro para la venta de acciones inmobiliarias independientes reflejan tanto similitudes como diferencias significativas. E1 propone introducir cambios legislativos y procesales para facilitar la ejecución de estas transacciones, enfatizando la necesidad de una reforma de la normativa catastral. Propone incluir un procedimiento especial para el registro de ventas provisionales o condicionales, si existe un mínimo de documentación técnica que confirme su ubicación y demarcación. Además, apoya el fortalecimiento de los mecanismos de saneamiento físico, legal y catastral, la promoción de la interoperabilidad entre la SUNARP, los municipios y el COFOPRI, para que los procesos de independencia y actualización de planes sean más ágiles y coordinados. El E2 también propone modificaciones al Reglamento del Registro de la Propiedad y enfatiza la necesidad de fortalecer la coordinación entre los municipios y la SUNARP.
E2	- Modificaciones de las normas de inscripción registral de la propiedad. - Fortalecer la coordinación entre los municipios y la Sunarp. - Formalizar gradualmente las propiedades a través de programas de saneamiento físico. - legales.	
E3	Uso obligatorio de visa fronteriza catastral municipal. Responsabilidad notarial ampliada.	
E4	Educar al público en general sobre la independencia/o división de una persona que luego planea vender la propiedad y/o parte de la propiedad, como negligencia y difamación, presentando escrituras que indiquen el precio de transferencia ideal, y no viendo antes la realidad de la independencia, que debería estar determinada por el oro físico.	

		Además, propone la formalización gradual de los predios a través de programas de saneamiento físico y legal que representen un enfoque sistemático para abordar la tenencia informal. Estas recomendaciones están en línea con las ideas de E1 sobre la mejora de la legislación y la cooperación interinstitucional. E3 prevé un punto de vista diferente, ofreciendo introducir el uso obligatorio de visas fronterizas para el catastro municipal, así como ampliar la responsabilidad del notario. Esto indica que es muy importante aclarar los límites para evitar mayores conflictos, lo cual no se menciona claramente en las respuestas anteriores. E4, a su vez, propone educar al público sobre la independencia y el proceso de separación. Esto sugiere que una mayor educación sobre las malas prácticas y la correcta redacción de las escrituras ayudará a prevenir problemas durante las transacciones. Este enfoque se centra en la educación pública y complementa las sugerencias más estructuradas de otros entrevistados. En resumen, aunque todos los entrevistados coinciden en que se necesitan cambios en la legislación y la legislación para mejorar el proceso de registro, sus enfoques difieren. E1 y E2 se centran en reformas regulatorias y coordinación interinstitucional, E3 enfatiza límites claros y deberes notariales, y E4 enfatiza la importancia de la educación y la capacitación.
--	--	--

		Esta serie de propuestas aporta una visión integral de cómo mejorar la formalización de la compraventa independiente de inmuebles.
Pregunta 11: ¿Cómo podría la capacitación de los profesionales del derecho y notarios contribuir a mejorar la seguridad jurídica en estas transacciones?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	La formación continua de abogados y notarios es fundamental para reforzar la seguridad jurídica en la venta de acciones inmobiliarias independientes. En primer lugar, una formación adecuada en registro de tierras, catastro y urbanismo permitirá a los abogados y notarios orientar adecuadamente a las partes sobre actividades previas a la venta, como el saneamiento físico y legal, el control de los derechos de registro y la necesidad de independencia. Esto impedirá la celebración de contratos que no tengan validez de registro o no tengan efecto frente a terceros. En segundo lugar, la capacitación ayudará a los notarios a desempeñar una función preventiva y de filtrado jurídico, asegurando que los actos presentados en el registro público cumplan con las condiciones técnicas y jurídicas necesarias para su inscripción. Esto reduciría en gran medida el número de errores, observaciones o denegaciones de la SUNARP.	Las respuestas de los entrevistados sobre cómo la formación de abogados y notarios podría contribuir a la mejora de la seguridad jurídica en las operaciones de compraventa de acciones inmobiliarias independientes muestran tanto similitudes como diferencias significativas. E1 destaca que la formación continua de abogados y notarios es fundamental para reforzar la seguridad jurídica. Sostiene que una formación adecuada en registro de tierras, catastro y urbanismo permitiría a los profesionales orientar adecuadamente a las partes en actividades previas a la venta, como el saneamiento físico y legal y el control de los derechos de registro. Esto evitaría la ejecución de contratos que no tengan validez de registro o no tengan efecto frente a terceros. Además, E1 sugiere que la capacitación permitiría a los notarios desempeñar un rol preventivo y asegurar que los actos elevados a escritura pública reúnan las condiciones necesarias para su inscripción, lo que reduciría errores y observaciones por parte de la SUNARP.
E2	Pues en el caso de los notarios, como garantes de la legalidad en las actuaciones transferencia, puede desempeñar un papel más activo en la detección temprana de infracciones, evitando la presentación en el acto público de documentos que no cumplan con los requisitos mínimos para la individualización de bienes. Además, la educación promoverá la cultura de formalización y responsabilidad profesional, lo que fortalecerá la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro y sus instituciones de apoyo. En regiones como Cerro de Pasco, donde predominan los agentes inmobiliarios informales, el compromiso ético y técnico de los profesionales del derecho es fundamental para garantizar transacciones seguras y transparentes..	E2 se suma a esta idea al afirmar que los notarios, como garantes de la legalidad de las
E3	Unificación de criterios registrales y notariales. Y uso de herramientas registrales y digitales.	

E4	Permite partir errores, además a las cuentas adecuadamente a los usuarios garantiza el cumplimiento de los normas registrables y urbanísticas.	transferencias, pueden desempeñar un papel activo en la detección temprana de irregularidades. La capacitación promoverá la cultura de formalización y responsabilidad profesional y fortalecerá la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro. E2 enfatiza la importancia del compromiso ético y técnico de los profesionales en entornos como Cerro de Pasco, donde predominan los agentes inmobiliarios informales, reforzando la necesidad de una capacitación adecuada para garantizar transacciones seguras. E3 ofrece armonizar criterios registrales y notariales, así como utilizar registros de la propiedad y herramientas digitales. Este enfoque sugiere que la estandarización de procedimientos y la introducción de tecnología pueden facilitar el proceso y aumentar la seguridad jurídica, aunque no detalla cómo se implementará. E4 señala que la formación ayuda a evitar errores y garantiza el cumplimiento de la normativa registral y urbanística. Aunque su respuesta es más breve, destaca la importancia de la formación profesional para garantizar que los usuarios comprendan y sigan las normas pertinentes. En resumen, todos los entrevistados coinciden en que la educación es clave para mejorar la seguridad jurídica en las transacciones de compraventa, pero sus enfoques difieren. E1 y E2 se centran en la importancia de movilizar partes y detectar infracciones, E3 ofrece
----	---	---

		unificación de criterios y aplicación de tecnología, mientras que E4 se centra en la prevención de errores y el cumplimiento. Esta diversidad de perspectivas proporciona una visión general de cómo la formación de abogados y notarios puede contribuir a un sistema de registro más seguro y eficiente.
Pregunta 12: ¿Qué otras medidas podrían implementarse para generar confianza en el sistema registral entre los ciudadanos?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	Para crear más confianza en el sistema de registro, es necesario utilizar un conjunto de medidas que combinan simplificación administrativa y transparencia educación institucional y cívica. Primero, es necesario fortalecer la presencia institucional de la SUNARP regiones como Cerro de Pasco para ampliar sus oficinas descentralizadas y promover campañas de orientación gratuitas explicando los beneficios del registro y los pasos para formalizar la propiedad. La accesibilidad es esencial para reducir la percepción de que el registro es un proceso difícil o costoso. En segundo lugar, se podría introducir un sistema digital más flexible e interconectado, que permita a los usuarios realizar consultas, seguimientos y trámites en línea con mayor transparencia. Esto reduciría tiempo, costos y posibles actividades corruptas y aumentaría la credibilidad de la institución.	Las respuestas de los encuestados sobre las medidas que podrían implementarse para crear la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro muestran similitudes y diferencias significativas. E1 ofrece un enfoque unificado que combina simplificación administrativa, transparencia de las instituciones y educación de los ciudadanos. Propone fortalecer la presencia institucional de SUNARP en regiones como Cerro de Pasco mediante la ampliación de oficinas descentralizadas y la organización de campañas de orientación gratuitas que expliquen los beneficios del registro y los pasos para formalizar la propiedad. Además, E1 enfatiza la importancia de implementar un sistema digital más flexible e interconectado que permita a los usuarios realizar solicitudes y trámites en línea, lo que aumentaría la transparencia y reduciría costos y tiempos, además de potenciales actividades de corrupción.
E2	En coordinación con municipios, universidades y colegios profesionales, promover la educación social jurídica y la educación registral para que los ciudadanos comprendan el valor legal y financiero del registro formal de sus propiedades. Además, otra medida importante sería reforzar la transparencia e integridad institucional, que garantiza que los procesos de registro se lleven a cabo sin corrupción ni favoritismo, de modo que el público perciba el registro como un sistema confiable y justo.	

E3	Campanas de sensibilización itinerantes. Y creación de módulo de asesoría gratuita sobre inmuebles independizados.	E2 complementa esta idea proponiendo formación jurídica y registral local en cooperación con municipios, universidades y asociaciones profesionales. Esto ayudará a los residentes a comprender el valor legal y financiero de formalizar sus propiedades. E2 también enfatiza la necesidad de fortalecer la transparencia y la integridad institucional para que el público perciba el registro como un sistema confiable y justo, lo cual está en línea con la propuesta de transparencia de E1. E3 propone una campaña de sensibilización sobre viajes y un módulo de consulta gratuito para propiedades individuales. Estas medidas apuntan a aumentar el acceso a información y asistencia que puedan mejorar la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro, aunque no abordan específicamente aspectos de transparencia institucional. E4 menciona, aunque la respuesta es más breve, que estas medidas ayudarán a evitar errores y garantizar el cumplimiento de la normativa registral y urbanística. Este enfoque sugiere que la claridad y la educación sobre el proceso de registro son fundamentales para generar confianza, aunque no proporciona información específica sobre cómo se implementan estas medidas. En resumen, todos los encuestados coinciden en que es necesario implementar medidas para
E4	Permite parte errores, además a las cuentas adecuadamente a los usuarios garantiza el cumplimiento de los normas registrales y urbanísticas.	

		generar confianza en el sistema de registro, pero sus enfoques difieren. E1 y E2 se centran en la formación y la transparencia institucional, E3 propone medidas específicas de sensibilización y consulta, y E4 destaca la importancia de evitar errores y garantizar el cumplimiento legal. Esta diversidad de propuestas proporciona una visión unificada de cómo mejorar la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro.
Interpretación del objetivo: La conexión entre el objetivo específico OE3 y las respuestas de los entrevistados a las medidas para fortalecer la seguridad jurídica en el registro de la compraventa de acciones inmobiliarias independientes en Cerro de Pasco se desprende de las diversas propuestas presentadas. OE3 busca proponer cambios legislativos, legales y educativos que promuevan un proceso de registro más seguro y eficiente. En este sentido, varios entrevistados coinciden en la necesidad de una reforma de la normativa registral de la propiedad, lo que genera consenso sobre la importancia de actualizar y mejorar el marco legal existente para abordar las dificultades de los compradores. E1 y E2 enfatizan la necesidad de cambiar las reglas actuales y fortalecer la coordinación entre instituciones como la SUNARP y los municipios. Esta coincidencia refleja un enfoque sistemático para formalizar activos y mejorar la seguridad jurídica. E1 propone específicamente la creación de un procedimiento especial para el registro preliminar de venta, que podría ofrecer una solución práctica a la situación de las propiedades independientes. E2, por otro lado, enfatiza la importancia de los programas de saneamiento físico y legal, reforzando la necesidad de medidas concretas para reducir la informalidad y mejorar el proceso de registro. A pesar de estas similitudes, también existen diferencias significativas entre las propuestas. E3 introduce la idea de introducir el uso obligatorio de visas fronterizas para el catastro municipal y ampliar la responsabilidad del notario, ofreciendo un enfoque más específico para la claridad de las fronteras y la prevención de futuros conflictos. Esta perspectiva no se menciona en las respuestas de E1 y E2, lo que añade una dimensión adicional al debate sobre cómo mejorar la seguridad jurídica en las transacciones. Por otro lado, E4 ofrece un enfoque educativo, ofreciendo educación pública en el proceso de independencia y buenas prácticas en la presentación de trabajos. Esta propuesta complementa las reformas regulatorias al enfatizar la necesidad de una ciudadanía informada para prevenir problemas durante las transacciones y contribuir a un sistema más confiable. En relación con la formación de los abogados, las respuestas también muestran similitudes y diferencias. E1 destaca la importancia de la formación continua de abogados y notarios, argumentando que una formación adecuada les permitirá orientar adecuadamente a los		

compradores y evitar errores en las transacciones. E2 se suma a esta idea al enfatizar el papel activo de los notarios en la detección de violaciones, reforzando la necesidad de obligaciones éticas y técnicas de los profesionales del derecho.

E3, por su parte, sugiere armonizar los criterios registrales y notariales, así como utilizar herramientas digitales para aumentar la seguridad jurídica. Aunque no describe cómo se implementará esto, esta propuesta establece una visión para modernizar el proceso de registro. E4 menciona que la formación ayuda a evitar errores y garantizar el cumplimiento, lo que también enfatiza la importancia de la formación profesional. Finalmente, en cuanto a las iniciativas para generar confianza en el sistema de registro, todos los encuestados coinciden en la necesidad de implementar iniciativas que promuevan la transparencia y eduquen a la ciudadanía. E1 ofrece un enfoque integral que propone la ampliación de la presencia institucional de la SUNARP y la implementación de un sistema digital más ágil. Esta propuesta se complementa con E2, que enfatiza la importancia de la capacitación jurídica y registral en colaboración con diversas instituciones, reforzando la idea de que la educación es clave para mejorar la comprensión pública del sistema de registro.

En resumen, la relación entre OE3 y las respuestas recopiladas indica un consenso sobre la necesidad de reformas regulatorias y educativas para fortalecer la seguridad jurídica al registrar ventas independientes de bienes raíces. Sin embargo, las diferencias en los enfoques y propuestas de los entrevistados enriquecen el análisis y brindan una visión integral de las múltiples dimensiones que deben tomarse en cuenta para resolver este problema en Cerro de Pasco..

Objetivo general

OG: Analizar de qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta la seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2024.		
Pregunta 1: ¿En su opinión, ¿cuáles son las principales consecuencias de la falta de inscripción registral en la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	Bueno, creo que el efecto principal es no registrar ventas. Las acciones inmobiliarias independientes son una inseguridad jurídica que crea para las partes, es decir (el vendedor y el comprador). Sin acceso al registro de la propiedad, el comprador no obtiene protección frente a terceros, lo que significa que sus derechos no pueden hacerse valer y pueden afectar actuaciones posteriores del vendedor, como otra venta o la creación de cargas o gravámenes.	Las respuestas de los encuestados sobre las consecuencias más importantes de la no inscripción en la venta y compra de partes de bienes inmuebles independientes muestran similitudes y diferencias significativas. E1 considera que la principal consecuencia de no registrar la compraventa es la inseguridad jurídica que se crea para ambas partes, vendedor y comprador. Destaca que sin acceso al registro de la propiedad, el comprador no obtiene protección frente a terceros, lo que significa que sus derechos no pueden hacerse valer y pueden afectar acciones posteriores del vendedor, como otra venta o la creación de cargas o gravámenes.
E2	Creo que la falta de registro para la compra y venta de acciones inmobiliarias independientes tiene varias consecuencias legales y prácticas importantes. En primer lugar, la escritura de compraventa no produce efectos frente a terceros, es decir, carece de publicidad registral, lo que impide o dificulta acreditar la propiedad en el registro de la propiedad. Esto afecta a la seguridad jurídica del comprador, ya que sus derechos de propiedad no están protegidos frente a otros compradores potenciales o frente a los acreedores del vendedor. Y en segundo lugar, cuando se trata de partes independientes, la falta de registro de la propiedad no permite la identificación física del inmueble adquirido en la propiedad de la madre, lo que luego puede dar lugar a conflictos sobre la demarcación, posesión o uso del terreno, que pueden complicar la posterior independencia, la cordura física y jurídica o los posteriores trámites de transferencia.	E1 considera que la principal consecuencia de no registrar la compraventa es la inseguridad jurídica que se crea para ambas partes, vendedor y comprador. Destaca que sin acceso al registro de la propiedad, el comprador no obtiene protección frente a terceros, lo que significa que sus derechos no pueden hacerse valer y pueden afectar acciones posteriores del vendedor, como otra venta o la creación de cargas o gravámenes. Este punto enfatiza la vulnerabilidad del comprador en situaciones informales. E2 se suma a esta idea señalando que la falta de registro tiene importantes consecuencias jurídicas y prácticas.
E3	Conflictos de límites constantes: como no existe una independencia formal entre los planes aprobados y registrados, los límites de la parte vendida no están claros. Esto crea conflictos constantes entre compradores y propietarios potenciales..	Destaca que la escritura de compraventa no produce efectos frente a terceros y la falta de indicación catastral dificulta la acreditación de

E4	Esto genera inseguridad jurídica porque la propiedad corresponde a la propiedad matriz cuando anteriormente debía inscribir la independencia, por lo que tiene su propio registro catastral identificado.	los derechos de propiedad en el catastro, lo que afecta a la seguridad jurídica del comprador. Además, se menciona que la falta de inscripción catastral no permite la identificación física del inmueble en la propiedad de la madre, lo que puede generar conflictos sobre la demarcación, posesión o uso del terreno, lo que complica los posteriores trámites de independencia, saneamiento físico-legal o posteriores trámites de transferencia. E2 añade un enfoque práctico a la cuestión, destacando cómo la falta de registro puede generar conflictos tangibles. El E3 se centra en los conflictos actuales que pueden surgir a través de las fronteras, señalando que la falta de independencia formal con los planes aprobados y registrados hace que los límites de las porciones vendidas no queden claros. Esto conduce a constantes disputas entre potenciales compradores y propietarios, lo que enfatiza la importancia de la claridad en la demarcación de propiedades. E4 menciona el surgimiento de inseguridad jurídica porque el inmueble corresponde al patrimonio de los padres. Señala que es necesario inscribir la independencia para que el inmueble tenga su asiento catastral identificado. Este enfoque también enfatiza la importancia de la formalización para evitar problemas legales en el futuro. En resumen, todos los entrevistados coinciden en que la falta de registro tiene importantes
----	--	--

		consecuencias negativas, pero sus enfoques difieren. E1 y E2 se centran en la inseguridad jurídica y la falta de protección del comprador, E3 enfatiza los conflictos fronterizos y E4 enfatiza la inseguridad jurídica relacionada con la propiedad matriz. Esta diversidad de perspectivas proporciona una visión más completa de las consecuencias de la falta de registro en operaciones independientes de compra y venta de inmuebles.
Pregunta 2: ¿Cómo considera que la inseguridad jurídica impacta en la confianza de los ciudadanos en el sistema registral?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	La inseguridad jurídica tiene un impacto directo y negativo en la confianza de los ciudadanos hacia el sistema registral. Cuando las personas perciben que sus derechos sobre un bien inmueble no están debidamente protegidos ya sea por la falta de inscripción, por deficiencias en el control registral o por la informalidad en las transacciones, se genera una sensación de vulnerabilidad y desconfianza	La inseguridad jurídica tiene un impacto directo, y las respuestas de los entrevistados sobre cómo la inseguridad jurídica afecta la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro reflejan tanto similitudes como diferencias significativas. E1 afirma que la inseguridad jurídica tiene un impacto directo y negativo en la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro. Sostiene que cuando las personas perciben que sus derechos de propiedad no están adecuadamente protegidos, ya sea por falta de registro, deficiencias en las verificaciones del registro o transacciones informales, surgen sentimientos de vulnerabilidad y desconfianza. Esta respuesta muestra cómo la percepción de incertidumbre afecta la confianza general en el sistema. E2 se suma a esta idea al afirmar que la falta de registro y la existencia de transacciones no registradas
E2	En relación a ello, la falta de inscripción o la existencia de transacciones no registradas generan incertidumbre sobre la titularidad de los bienes inmuebles, lo que desincentiva la formalización de las compras ventas y promueve la informalidad. Pues las personas comienzan a pensar que registrar un bien “no es necesario” o “no ofrece protección real”, lo que afectaría así la finalidad del sistema registral, que es otorgar seguridad y publicidad jurídica.	
E3	El proceso de independización es percibido como un laberinto burocrático que la mayoría prefiere evitar. Esto lleva a una cultura de “trato de palabra” y “documento privado”.	
E4	La inseguridad jurídica tiene impacto negativo en la confianza del administrado en el sistema registral, toda vez que produce incertidumbre en la validez, estabilidad y facilidad de los actos y derechos inscritos.	

		crean incertidumbre sobre la propiedad de los bienes inmuebles. Esto desalienta la formalización de las ventas y fomenta la informalidad, ya que la gente puede creer que el registro del producto "no es necesario" o "no brinda protección real". E2 enfatiza que tal visión afecta el propósito del sistema de registro, que debería ser garantizar la seguridad y la publicidad legal. El E3 tiene una visión diferente y describe el proceso de independencia como un "laberinto burocrático" que muchos prefieren evitar. Esto conduce a una cultura del "boca a boca" y del "documento privado", lo que sugiere que la complejidad del proceso administrativo fomenta la desconfianza y la informalidad. Este punto enfatiza la necesidad de simplificar los procedimientos para aumentar la confianza en el sistema. E4 también menciona el impacto negativo de la inseguridad jurídica en la confianza de los administradores en el sistema de registro. Destaca que esto genera incertidumbre sobre la validez, estabilidad y facilidad de las actividades y derechos registrados. Esta respuesta resalta la importancia de la claridad y estabilidad de los registros para mantener la confianza del público. En general, todos los entrevistados coinciden en que la inseguridad jurídica tiene un impacto negativo en la confianza de los ciudadanos en el
--	--	--

		sistema de registro, pero sus enfoques difieren. E1 y E2 se centran en la percepción de inseguridad e informalidad, E3 destaca la complejidad del proceso burocrático y E4 enfatiza la incertidumbre de la validez de las acciones registradas. Esta diversidad de perspectivas proporciona una visión integral de cómo la inseguridad jurídica afecta la confianza en el sistema de registro.
Pregunta 3: ¿Qué ejemplos podría compartir sobre casos donde la falta de inscripción ha generado conflictos legales en Cerro de Pasco?		
Código	Respuestas de los entrevistados	Semejanzas y diferencias
E1	Pues bien, en Cerro de Pasco la falta de registro de la compra y venta de lotes inmobiliarios independientes ha provocado diversos conflictos. legal, especialmente en áreas urbanas en expansión como Yanacancha, Chaupimarca o San Juan Pampa, también en otros distritos de la región Pasco, Daniel Alcide Carrión y Oxapampa.	Las respuestas de los entrevistados a ejemplos de casos en los que la falta de registro ha dado lugar a conflictos legales en Cerro de Pasco muestran similitudes y diferencias significativas. E1 señala que la falta de registro de compra y venta de lotes inmobiliarios independientes ha generado diversos conflictos legales, especialmente en ciudades en proceso de expansión, como Yanacancha, Chaupimarca y San Juan Pampa, así como en otros distritos de la región Pasco, como Daniel Alcides Carrión y Oxapampa. Esta respuesta destaca áreas específicas donde los problemas son más pronunciados y sugiere que la informalidad es un problema generalizado en la región.
E2	En la práctica, en la ciudad de Cerro de Pasco se han presentado diversos casos si la no inscripción de la venta de partes inseparables de la propiedad ha provocado importantes conflictos legales y sociales; Bueno, un buen ejemplo que es común es lo que sucede cuando el mismo terreno se vende a varias personas diferentes en diferentes momentos y ninguna de estas transmisiones consta en el registro de la propiedad. Ante la falta de publicidad registral, es difícil determinar quién tiene el mejor título, lo que da lugar a disputas legales por doble venta, usurpación o título superior..	E2 amplía esta idea dando un ejemplo concreto del problema: la venta de un mismo terreno a varias personas diferentes en diferentes momentos, sin que ninguna de estas
E3	Debido a la naturaleza informal de los lotes, los propietarios de lotes adyacentes suelen presentar planos con áreas superpuestas. Esto paraliza cualquier intento de independencia.	
E4	Venta de la propiedad de la madre a un tercero (en su totalidad) después de la venta de una parte de la propiedad independiente.	

		transferencias quede registrada en el registro de la propiedad. E2 explica que si no se publica el registro es difícil determinar quién tiene el mejor título, lo que genera disputas judiciales en situaciones de doble venta, usurpación o mejor posesión. Este ejemplo muestra claramente cómo la falta de registro puede dar lugar a importantes conflictos legales. E3 añade otra dimensión al problema al afirmar que la informalidad de los lotes lleva a que los propietarios de lotes adyacentes presenten planos con áreas superpuestas. Esto crea complicaciones que paralizan cualquier intento de independencia, lo que sugiere que los límites de propiedad poco claros también contribuyen a los conflictos legales. E4 menciona un caso específico donde la propiedad matriz se vende a un tercero después de que se ha completado la compra y venta de una parte de la propiedad independiente. Este párrafo destaca los riesgos asociados con las ventas informales de propiedades donde los derechos del comprador original pueden verse afectados por transacciones posteriores. En resumen, aunque todos los entrevistados coinciden en que la falta de registro ha creado conflictos legales en Cerro de Pasco, sus enfoques difieren. E1 y E2 destacan la cuestión de las ventas dobles y la inseguridad jurídica, E3 se centra en áreas superpuestas y su impacto en la independencia, y E4 destaca los riesgos de las ventas múltiples relacionadas con
--	--	---

		la informalidad. Esta variedad de ejemplos proporciona una imagen más completa de las consecuencias de la falta de registro en la región.
Interpretación del objetivo: la relación entre el objetivo general E y las respuestas de los entrevistados sobre cómo el registro independiente de compra y venta de acciones inmobiliarias afecta la seguridad jurídica en Cerro de Pasco se expresa claramente en los diversos análisis y respuestas analizadas. OG busca analizar las consecuencias de la falta de registro sobre la seguridad jurídica, un tema que todos los entrevistados abordan desde diferentes ángulos, reflejando tanto similitudes como diferencias en sus enfoques. En primer lugar, las respuestas a la primera pregunta destacan la inseguridad jurídica como la consecuencia más importante de la falta de registro. E1 destaca que esta situación crea vulnerabilidad para el comprador, que no puede proteger sus derechos frente a terceros. E2 se suma a esta idea al afirmar que la falta de publicidad de los registros de la propiedad no sólo afecta la propiedad, sino que también dificulta la individualización de la propiedad dentro de la propiedad matriz, lo que puede dar lugar a demarcaciones y conflictos de propiedad. Estas perspectivas muestran cómo la falta de registro puede socavar la seguridad jurídica que sirve al propósito de los GO. E3 y E4 aportan diferentes matices al debate, centrándose respectivamente en la ambigüedad de los límites de la propiedad y la inseguridad jurídica que rodea a la propiedad materna. E3 menciona que las disputas fronterizas son comunes debido a la falta de independencia formal, subrayando la importancia de la claridad fronteriza para reducir los litigios y proteger la seguridad jurídica. E4, por su parte, refuerza la idea de incertidumbre al sugerir que la falta de registro impide que el activo obtenga su propia identificación registral, lo que también afecta la seguridad jurídica del adquirente. En la segunda pregunta sobre cómo afecta la inseguridad jurídica a la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro, todos los entrevistados coinciden en que esta incertidumbre genera desconfianza. E1 sostiene que la percepción de que los derechos no están siendo protegidos crea una sensación de vulnerabilidad. E2 se suma a esta idea al afirmar que la falta de registro contribuye a la informalidad, ya que la gente puede creer que el registro es innecesario. E3 introduce el concepto de "laberinto burocrático", sugiriendo que la complejidad del proceso de registro contribuye a la desconfianza en el sistema. E4 también menciona que la inseguridad jurídica afecta la validez y estabilidad de los actos registrados, reforzando la necesidad de un sistema de registro claro y confiable. Finalmente, al abordar ejemplos de conflictos jurídicos derivados de la no inscripción, los entrevistados presentan casos que enfatizan la gravedad de la situación. E1 menciona que la falta de registro ha generado conflictos en ciertas áreas de Cerro de Pasco, mientras que E2 ofrece un ejemplo específico de doble venta que ilustra cómo la falta de publicidad para el registro dificulta la determinación de los derechos de propiedad. E3 y E4 brindan diferentes perspectivas sobre cómo la informalidad y las ventas múltiples afectan la seguridad jurídica y muestran la variedad de situaciones que se presentan en este contexto. En resumen, la relación entre el GO y las respuestas obtenidas muestra un consenso sobre las consecuencias negativas de la falta de registro sobre la seguridad jurídica en Cerro de Pasco. Las similitudes en las respuestas resaltan los riesgos comunes que enfrentan los compradores,		

mientras que las diferencias en los enfoques y ejemplos brindan una visión integral de la complejidad del problema. Esta diversidad de perspectivas es esencial para comprender las múltiples dimensiones que afectan la seguridad jurídica en las compras y ventas independientes de propiedades en la región..

Resultados de las entrevistas a expertos

Desde la perspectiva de los especialistas entrevistados, los principales problemas en la inscripción registral de estas operaciones se relacionan con la falta de criterios uniformes en la calificación registral y la ausencia de un procedimiento claro que oriente tanto a los operadores jurídicos como a los usuarios. Los expertos coinciden en señalar que la indefinición normativa genera interpretaciones dispares entre registradores, lo que incrementa la inseguridad jurídica y desalienta el acceso al registro.

Asimismo, los entrevistados advierten que la falta de independización previa expone al adquirente a conflictos con copropietarios y terceros, situación que agrava el riesgo jurídico de este tipo de compraventas

Los especialistas entrevistados coinciden en que la inseguridad jurídica se manifiesta principalmente en la imposibilidad de ejercer plenamente el derecho de propiedad frente a terceros. Desde su experiencia profesional, señalan que los compradores de porciones no independizadas enfrentan serias dificultades para acreditar la titularidad de sus derechos, lo que incrementa el riesgo de litigios y controversias.

Asimismo, los expertos resaltan que la ausencia de inscripción favorece prácticas irregulares, como la doble venta, y limita la posibilidad de acceder a financiamiento, lo que reduce el valor económico del bien y afecta la confianza en el sistema registral.

Desde la opinión de los especialistas entrevistados, resulta indispensable fortalecer el rol del asesoramiento legal y notarial en este tipo de operaciones, a fin de orientar adecuadamente a las partes sobre los riesgos y requisitos legales aplicables.

Los expertos destacan que la intervención notarial contribuye a dotar de mayor seguridad jurídica a la transacción y a prevenir futuros conflictos.

Asimismo, proponen la simplificación de los procedimientos registrales y la implementación de sistemas de información accesibles para los usuarios, como medidas necesarias para reducir la incertidumbre y fortalecer la confianza en el sistema registral.

A continuación, se presenta la Tabla N.º 07, en la cual se sistematizan los principales resultados del análisis documental de las fuentes normativas y doctrinales vinculadas a la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados. Esta tabla permite identificar los contenidos relevantes de cada fuente analizada y su interpretación jurídica, constituyéndose en un insumo fundamental para comprender las limitaciones del marco normativo vigente y su incidencia en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

Tabla 7: Síntesis de entrevistas a expertos

Entrevistado	Tema abordado	Aporte relevante
Experto 1 (Registrador público)	Inscripción de porciones	Falta de criterios uniformes en la calificación registral
Experto 2 (Notario)	Seguridad jurídica	Riesgo de inseguridad jurídica ante la ausencia normativa
Experto 3 (Abogado especialista)	Procedimiento registral	Necesidad de una regulación clara y específica

Fuente: Elaboración propia a partir de entrevistas.

La Tabla N.º 07 recoge de manera sistematizada los aportes derivados de las entrevistas realizadas a expertos del ámbito registral y notarial, los cuales permiten identificar percepciones especializadas sobre la inscripción de porciones de bienes inmuebles no independizados. Desde la experiencia práctica de los entrevistados, se evidencia un consenso en torno a que la ausencia de criterios normativos uniformes genera escenarios de inseguridad jurídica, afectando tanto a los usuarios del sistema registral como a los operadores del derecho.

Desde esta perspectiva empírica, los expertos señalan que la actuación del registrador público se encuentra condicionada por la falta de una regulación específica, lo que abre espacio a interpretaciones discrecionales en la calificación registral y a la emisión de decisiones no siempre coherentes entre sí. Estos resultados provenientes de las entrevistas se articulan con los hallazgos del análisis documental desarrollado previamente, reforzando la conclusión sobre la necesidad de fortalecer y precisar el marco normativo vigente a fin de garantizar mayores niveles de certeza, uniformidad y predictibilidad en el ámbito registral

4.2. Discusión de resultados

Del análisis normativo, doctrinal y empírico desarrollado en este estudio, se desprenden resultados significativos relacionados con el registro de compra y venta de acciones inmobiliarias independientes en la ciudad de Cerro de Pasco, que indican los problemas persistentes de seguridad jurídica en este tipo de transacciones.

En primer lugar, los resultados confirman que, si bien la compraventa de acciones independientes tiene validez en el ámbito civil bajo el sistema consensual adoptado en el Código Civil peruano, dicha validez no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica del comprador si el título no tiene acceso al registro de la propiedad. Esta situación coincide con la de Torres (2020), quien concluye que el actual sistema de transferencia de propiedad no garantiza plenamente la protección de los derechos de propiedad, y recomienda la introducción de mecanismos de registro más estrictos.

La falta de registro impide hacer públicos los derechos obtenidos y limita su oponibilidad frente a terceros, exponiendo al comprador a incidentes legales relevantes. En segundo lugar, era evidente que el mayor obstáculo para el registro era la falta de independencia previa o concurrente de la parte asumida. Este hallazgo está en línea con los aportes de Machado (2020) y Montes (2020), quienes sostienen que la falta de

procedimientos claros para la división y delimitación de bienes de propiedad conjunta genera serias dificultades para acceder al registro y debilita la protección de los derechos de propiedad. En la práctica de la genealogía, la ausencia de límites definidos, de planos aprobados y de una inscripción independiente en el registro impide una calificación suficiente del registro, lo que conduce a observaciones repetidas o al rechazo de la propiedad.

Asimismo, casos hipotéticos y entrevistas con expertos han permitido establecer que la falta de registro de estas ventas aumenta significativamente el riesgo de conflictos legales, como doble venta de inmuebles, disputas entre copropietarios y aparición de terceros reclamando el inmueble. Estas conclusiones están en línea con Aldan (2017), advirtiendo que la falta de previsibilidad legislativa y criterios uniformes afecta negativamente la seguridad jurídica y contribuye a escenarios de incertidumbre.

Desde el punto de vista de los derechos de propiedad, los resultados obtenidos confirman que la falta de registro de la propiedad limita el acceso al crédito hipotecario y limita la posibilidad de acciones legales posteriores que requieran certeza de propiedad y demarcación de la propiedad. Esta situación coincide con el aporte de Puente (2018), quien identifica factores legales y administrativos como determinantes de la baja inscripción, así como la doctrina que reconoce la función económica del registro como herramienta para dinamizar el mercado inmobiliario.

Según el marco teórico, los resultados muestran que un sistema de consenso, aunque tenga efectos jurídicos entre las partes, es insuficiente si no se complementa adecuadamente con la publicidad registral. Como sostienen Villarroya (2020) y Zevallos (2020), los derechos de propiedad no solo se configuran como una facultad individual, sino también como un sistema de derechos y obligaciones cuya efectividad depende de su reconocimiento frente a terceros. La falta de registro debilita la confianza

del público en el registro y afecta la confianza en el sistema. En relación con los objetivos específicos para el objetivo específico 1, los resultados de las entrevistas confirman que la falta de independencia es el principal obstáculo para el registro, hallazgo consistente con la doctrina revisada y el contexto nacional, que enfatiza la necesidad de un marco legal que facilite la división y registro de partes independientes.

En cuanto al segundo objetivo específico, se constató que la inseguridad jurídica se manifiesta principalmente como la vulnerabilidad de los derechos del adquirente frente a terceros, especialmente en lo que respecta a la posibilidad de doble venta o superposición de derechos. Este problema está ampliamente reconocido en la literatura jurídica y se ve agravado por la falta de mención del registro, según los expertos entrevistados.

Respecto al objetivo específico N.º 3, los resultados evidencian la necesidad de implementar medidas regulatorias y procedimentales orientadas a fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados. Entre dichas medidas se identifican el requisito de la independización previa o simultánea al registro, la creación de mecanismos de inscripción temporal o condicional y el fortalecimiento del rol preventivo de la asesoría jurídica y notarial. Estas propuestas se sustentan en el análisis del marco normativo vigente y en el consenso recogido a partir de las opiniones de los expertos consultados, cuyos principales aportes se sistematizan en la siguiente tabla.

Tabla 8: *Contraste entre normativa vigente y práctica registral*

Aspecto analizado	Normativa vigente	Práctica registral
Inscripción de porciones	No existe regulación expresa	Aplicación de criterios dispares
Seguridad jurídica	Principio reconocido	Aplicación limitada y variable
Protección del propietario	Reconocida constitucionalmente	Posibles conflictos legales

Fuente: Elaboración propia.

Esta tabla, permite contrastar la normativa vigente con la práctica registral observada en la inscripción de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados. Mientras que el ordenamiento jurídico reconoce principios como la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad, en la práctica registral se advierte la aplicación de criterios dispares ante la ausencia de una regulación expresa.

Este contraste evidencia una brecha entre el marco normativo y su aplicación efectiva, lo que incide negativamente en la confianza de los administrados y en la uniformidad de las decisiones registrales. En consecuencia, se pone de manifiesto la necesidad de establecer lineamientos claros que armonicen la normativa con la práctica registral, en beneficio de la seguridad jurídica.

Tabla 9: Resultados del análisis cualitativo por categorías

Categoría	Hallazgo principal	Implicancia jurídica
Seguridad jurídica	Insuficiencia normativa	Genera incertidumbre en la inscripción registral
Publicidad registral	Limitaciones procedimentales	Afecta la oponibilidad frente a terceros
Procedimiento registral	Falta de uniformidad	Riesgo de decisiones contradictorias

Fuente: Elaboración propia.

El Cuadro N.º 05 sintetiza los principales resultados del análisis cualitativo desarrollado en la investigación, evidenciando que la insuficiencia normativa constituye un factor determinante en la generación de inseguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados. Esta situación afecta directamente la publicidad registral y la protección del derecho de propiedad.

4.2.1. Propuesta de mejora de la tesista

A partir de los hallazgos y conclusiones obtenidos en la presente investigación, se plantea una propuesta de mejora teórica orientada a fortalecer la comprensión y el abordaje de la problemática relacionada con la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su impacto en la seguridad jurídica.

El estudio ha evidenciado la estrecha relación existente entre la independización de los predios y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, especialmente en los supuestos de compraventa de porciones de inmuebles no independizados. No obstante, el marco teórico desarrollado se ha centrado principalmente en el análisis jurídico y normativo de dicha problemática, lo que, si bien resulta fundamental, limita una comprensión integral del fenómeno.

En ese sentido, se propone ampliar el análisis teórico mediante la incorporación de enfoques provenientes de otras disciplinas, tales como la economía y la sociología jurídica, con el propósito de profundizar en el estudio de los factores que inciden en la seguridad jurídica de este tipo de transacciones.

De manera específica, se sugiere abordar los siguientes ejes:

1. **Impacto económico de la falta de independización de predios** Se plantea analizar cómo la ausencia de delimitación y definición precisa de las porciones objeto de compraventa incide en el valor económico y en la circulación de los bienes dentro del mercado inmobiliario. Asimismo, resulta pertinente estudiar las repercusiones que genera la inseguridad jurídica en el acceso a créditos hipotecarios y a otros mecanismos de financiamiento, así como evaluar el impacto de esta problemática en el desarrollo y crecimiento del sector inmobiliario a nivel local y regional.

2. **Dimensión social y cultural de la independización de predios** Se propone indagar en las percepciones, prácticas y dinámicas sociales que influyen en los procesos de formalización de la propiedad inmobiliaria en contextos como Cerro de Pasco. Ello implica analizar el rol de los distintos actores sociales —propietarios, comunidades, autoridades locales y otros— en la generación o limitación de la seguridad jurídica, así como explorar los factores socioculturales que pueden incidir en la voluntad y capacidad de los propietarios para llevar a cabo la independización de sus predios.
3. **Enfoques interdisciplinarios de la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario** Se sugiere incorporar aportes de la economía institucional, la sociología del derecho y la psicología jurídica, a fin de comprender de manera más integral los determinantes de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. En este marco, resulta relevante analizar cómo los aspectos cognitivos, emocionales y culturales de los actores involucrados pueden influir en la percepción y construcción de la seguridad jurídica, así como explorar su relación con conceptos como confianza, legitimidad y gobernanza en el sector inmobiliario.

Esta propuesta de mejora teórica busca enriquecer el marco conceptual de la investigación mediante la incorporación de perspectivas interdisciplinarias que permitan una comprensión más profunda y multidimensional de la problemática abordada. Al ampliar el análisis más allá del enfoque jurídico-normativo, se podrán generar conocimientos que contribuyan a la formulación de soluciones más integrales y eficaces para fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados.

Asimismo, esta propuesta puede servir como base para el desarrollo de futuras investigaciones, orientadas a profundizar en los factores sociales, económicos y culturales que inciden en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, especialmente en contextos regionales como Cerro de Pasco.

CONCLUSIONES

1. Se concluye que el registro de compra y venta de acciones inmobiliarias independientes en Cerro de Pasco está limitado por la normativa vigente, que no regula específicamente este tipo de transacciones, lo que crea confusión sobre la propiedad de la propiedad, limita la publicidad del registro y afecta directamente la seguridad jurídica de los compradores.
2. Se concluyó que la normativa de derecho civil existente no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica en relación con la compraventa de partes de inmuebles independientes, porque este supuesto no se tiene claramente en cuenta, lo que genera lagunas en la legislación, lo que dificulta su registro adecuado.
3. Se concluye que la normativa registral de la propiedad estipula la independencia previa de la propiedad como requisito para la apertura de un asiento registral de la propiedad, lo que constituye una limitación objetiva para la inscripción de partes no independientes, lo que afecta al público, la contradicción y la protección de los derechos de propiedad del propietario.
4. Se concluye que la falta de registro de la compra y venta de partes independientes aumenta el riesgo de conflictos legales, como la doble venta de inmuebles, debilitando la seguridad jurídica del comprador y la estabilidad del comercio inmobiliario.
5. Se concluyó que la falta de independencia de las partes transferidas puede dar lugar a disputas entre copropietarios, especialmente si la expropiación de la propiedad se realiza sin el consentimiento adecuado, lo que afecta la protección de los derechos de propiedad y la confianza en el sistema catastral.
6. Se concluyó que la falta de una regulación específica para la compra y venta de acciones inmobiliarias independientes limita el acceso de los compradores a legislación adicional,

como la creación de garantías inmobiliarias e hipotecas, lo que afecta el desarrollo de la circulación inmobiliaria y la seguridad jurídica a nivel local.

RECOMENDACIONES

1. Implementación de reglas especiales para el registro de compra y venta de acciones de propiedad independiente.
2. Se recomiendan modificaciones o adiciones al Código Civil y al Reglamento del Registro de la Propiedad con el fin de crear una regulación clara que se ocupe de la inscripción independiente de la compra y venta de derechos de propiedad, eliminando las deficiencias regulatorias derivadas del sistema de consenso establecido en el artículo 949 del Código Civil. También junto con el registro del contrato.
3. Se recomienda incorporar la obligación de separar el objeto de la venta, lo que asegura una mención adecuada de los derechos de propiedad y reduce el riesgo de conflictos con terceros. También se propone introducir mecanismos legales para el registro de tierras, como el aviso preventivo de venta, que da la oportunidad de hacer públicos temporalmente los derechos del comprador hasta que finalice el proceso de independencia, lo que fortalece la seguridad jurídica y reduce el riesgo de doble venta de inmuebles. OTROS. Fortalecimiento del papel de las consultas jurídicas y notariales en la compra y venta de acciones independientes
4. Se recomienda promover la participación activa de abogados y notarios en la orientación y asesoramiento de las partes involucradas en este tipo de transacciones con el fin de asegurar el cumplimiento de los derechos y requisitos registrales necesarios para la inscripción. Asimismo, se enfatiza la importancia del notario para crear seguridad jurídica al preparar una escritura pública y garantizar la confianza del público en la compra y venta de acciones independientes.

5. También se recomienda fortalecer la coordinación institucional entre la SUNARP, los colegios de abogados y notarios para promover programas permanentes de capacitación y consulta dirigidos tanto a los actores jurídicos como a la ciudadanía.
6. Se recomienda que la SUNARP implemente un procedimiento registral flexible, transparente y unificado para registrar las ventas por parte de independientes, reduciendo plazos y cargas burocráticas que actualmente limitan el acceso al registro de la propiedad. También se propone desarrollar campañas de distribución y registro de lineamientos para propietarios y adquirentes que brinden información clara sobre los pasos, requisitos y consecuencias legales asociados a este tipo de actividad. LA HABITACIÓN. Creación de un sistema independiente de contabilidad y seguimiento de porciones.
7. En el marco de la SUNARP, se recomienda la implementación de un registro o base de datos especializada, que permita la identificación, registro y seguimiento de partes de inmuebles independientes que sean objeto de compra y venta. Este sistema ayudará a facilitar el trabajo de calificación de registro, detectar posibles conflictos o transacciones de venta duplicadas y fortalecer la protección de los derechos de propiedad de los compradores.
8. Se recomienda promover una mayor coordinación interinstitucional entre la SUNARP, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y las autoridades locales para abordar el tema del registro independiente de parcelas. También se ha propuesto establecer mecanismos de trabajo conjunto destinados a identificar y eliminar los obstáculos técnicos, legislativos y administrativos que enfrentan los ciudadanos en los procesos de independencia y registro.
9. Sensibilización pública y educación jurídica. Se recomienda que se desarrollen programas de concientización pública y educación jurídica para comunicar la importancia del registro,

los riesgos asociados con la compra y venta de propiedades independientes y los beneficios de los derechos de propiedad. Finalmente, se propone promover la cultura de la legalidad y la formalización, promover las buenas prácticas en el tráfico legal y fortalecer la confianza de los ciudadanos en el sistema registral.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), 27–40.
- Mayring, P. (2014). *Qualitative Content Analysis: Theoretical Foundation, Basic Procedures and Software Solution*. Obtenido de https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/39517/ssoar-2014-mayring-Qualitative_content_analysis_theoretical_foundation.
- Patton, M. Q. (2015). *Qualitative research & evaluation methods: Integrating theory and practice* (4.^a ed.).
- Aldana Herrera, N. (2017). *La seguridad jurídica en la doctrina y en la jurisprudencia* (Tesis de posgrado). Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Alvear Téllez, J. (2017). El concepto de seguridad jurídica y su deterioro en el Derecho Público chileno. *Revista Actualidad Jurídica*.
- Andrés Martín, J. (2019). *La evolución del Interés primitivo frente al comunitario en la propiedad horizontal* (Tesis doctoral, Universidad de Castilla La Mancha). Obtenido de <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/23358>
- Arrazola Jaramillo, F. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. *Revista de Derecho Público*, (32), 1–27.
- Cabanellas de Torres, G. (2001). *Diccionario Jurídico elemental* (18.^a ed. ed.). Buenos Aires: Eliasta.
- Cea Egaña, J. (2004). La seguridad jurídica como derecho fundamental. *Revista de Derecho* (Universidad Católica del Norte – Sede Coquimbo).
- Código Civil Peruano - Decreto Legislativo N° 295. Art. 2013. (s.f.). Obtenido de <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-segunda-parte>

Creswell, W. (2013). Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches (3.^a e.

eglamento de Inscripciones del Registro de Predios – Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN (18 de mayo de 2012). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (s.f.). Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/1649022-126-2012-sunarp-sn>

Georg Gadamer, H. (1997). Philosophical hermeneutics (colección de ensayos sobre hermenéutica filosófica).

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la investigación (6. ed.). McGraw-Hill. .

Jara Velarde, G. (2019). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP (Ed.). (2019). Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (comentario sobre independización, p. 184–185). SUNARP / Anta Creativa. Obtenido de <https://biblioteca.sunarp.gob.pe/libro/comentarios-al-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios>

Machado Galarza, Y. (2020). La Independización de predios sujetos a copropiedad por cuotas ideales sometidos a la calificación registral: análisis y perspectivas (Tesis de Bachiller). Universidad Norbert Wiener. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.13053/3820>

Martel Tapia, F. (2019). Aplicación de los principios registrales y prescripción adquisitiva inmobiliaria en el Distrito de Yanacancha. (Tesis de Pregrado) Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión. Pasco. Obtenido de <http://repositorio.undac.edu.pe/handle/undac/241>

Martínez Guerrero, M., & Espinoza Casas, F. (2019). Factores de riesgo en la seguridad jurídica para la celebración de contratos electrónicos en Colombia (Tesis de pregrado).

Universidad CES, Facultad de Derecho, Medellín- Colombia. Obtenido de <http://hdl.handle.net/10946/5079>

Montes Vargas, J. (2020). Formalización e indepedización de un predio transferido, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú (Tesis de pregrado). Universidad Andina del Cusco. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12557/3933>

Ortega Ortega, A. (2016). La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla. (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejos. Lima-Peru). Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12692/15256>

Perez Luño, A. E. (2000). La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. Boletín de la Facultad de Derecho (UNED).

Peruano, C. C. (s.f.). Decreto Legislativo N° 295. Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/indecopi/normas-legales/5582217-295>

Puente Ticona, M. (2018). Factores que imposibilitan la inscripción de primera de dominio ante la Sunarp - localidad de Huancavelica, al 2013 (tesis de pregrado). Universidad Nacional de Huancavelica. Obtenido de <https://repositorio.unh.edu.pe/handle/UNH/2689>

Saldaña Barrera, E. (2016). El Tribunal Constitucional y la potestad excepcional de declarar la nulidad de sus propias decisiones. Revista Peruana de Derecho Constitucional, (9), 23–58.

Tinglysningsreglementet [Regulations on Land Registration] (Norway). §§ 59-60. Lov om landregistrering [Act on Land Registration], 1935. (s.f.).

- Torres Inocente, T. (2020). Transferencia de la propiedad inmueble e inscripción registral como sistema precautorio en el Perú (Tesis de pregrado) Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión. Pasco. Obtenido de <http://repositorio.undac.edu.pe/handle/undac/2448>
- Torres Negron, A. (2018). Independización de predios urbanos. Artículo Pasión por el Derecho.
- Torres, N. (2021). Seguridad Otorgada por el Notario en los Contratos de Promersa de Compraventa de Invuebles (tesis de Posgrado) Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de <https://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16734>
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). Las Características del Derecho de Propiedad. Gaceta Civil & Procesal Civil, N.º 68, pp. 71–79. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12724/7987>
- Vidal Ramos, R. (s.f.). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Trabajo doctrinal. Obtenido de [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Villarroya Martinez , M. (2020). El derecho de propiedad en la Constitución española (Trabajo fin de grado, Universidad de Zaragoza) Repositorio Institucional Zaguán. Obtenido de Villarroya Martínez, M. (2020). El derecho de propiedad en la Constitución española (Trabajo fin de grad <https://zaguan.unizar.es/record/98754>
- Zevallos Palomino, M. (2020). La modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la Ley 30313 (Tesis de pregrado). Universidad Catolica San Pablo. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12590/16302>

ANEXOS

Instrumentos de recolección de datos

GUÍA DE ENTREVISTA

Título de la Investigación: La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025

Fecha de la Entrevista:

- Apellidos y nombre:

- Cargo/Posición:

1.1. Propósito de la Entrevista: Esta entrevista tiene como objetivo obtener información detallada la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta la seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025

1.2. Preguntas de la Entrevista

Objetivo General: *Analizar de qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta la seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025.*

1. ¿En su opinión, cuáles son las principales consecuencias de la falta de inscripción registral en la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados?

Respuesta:

2. ¿Cómo considera que la inseguridad jurídica impacta en la confianza de los ciudadanos en el sistema registral?

Respuesta:

3. ¿Qué ejemplos podría compartir sobre casos donde la falta de inscripción ha generado conflictos legales en Cerro de Pasco?

Respuesta:

Objetivo 1: *Identificar los principales desafíos que enfrenta la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025.*

4. ¿Cuáles son los obstáculos más significativos que enfrenta un comprador al intentar inscribir la compraventa de una porción de bien inmueble no independizado?

Respuesta:

5. ¿Qué aspectos legales o normativos considera que dificultan la inscripción de estas transacciones en la práctica?

Respuesta:

6. ¿Cómo afectan la falta de claridad en la delimitación de las porciones a la hora de realizar la inscripción registral?

Respuesta:

Objetivo 2: *Determinar cómo se manifiesta la falta de seguridad jurídica en las transacciones de compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025.*

7. ¿De qué manera se evidencia la falta de seguridad jurídica en las transacciones de compraventa de porciones no independizadas?

Respuesta:

8. ¿Qué riesgos enfrentan los compradores que adquieren porciones de bienes inmuebles que no han sido independizados?

Respuesta:

9. ¿Cómo influye la falta de seguridad jurídica en la capacidad de los adquirentes para realizar otras transacciones, como obtener préstamos hipotecarios?

Respuesta:

Objetivo 3: *Proponer medidas para fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025.*

10. ¿Qué cambios normativos o legales sugeriría para mejorar el proceso de inscripción registral de estas compraventas?

Respuesta:

11. ¿Cómo podría la capacitación de los profesionales del derecho y notarios contribuir a mejorar la seguridad jurídica en estas transacciones?

Respuesta:

12. ¿Qué otras medidas podrían implementarse para generar confianza en el sistema registral entre los ciudadanos?

Respuesta:

Agradecimiento:

Agradecemos al entrevistado por su tiempo y la información compartida. Sus respuestas serán de gran valor para la investigación.

-MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: “LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA DE PORCIONES DE BIENES INMUEBLES NO INDEPENDIZADOS Y SU SEGURIDAD JURÍDICA EN CERRO DE PASCO, 2025”

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	CATEGORÍA
¿De qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta la seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025?	Analizar de qué manera la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta la seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025.	La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados afecta de manera negativa la seguridad jurídica de los adquirentes en Cerro de Pasco, 2025	Inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados - Desafíos en la inscripción registral - Regulación normativa - Procedimientos registrales
▪ ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025? ▪ ¿Cómo se manifiesta la falta de seguridad jurídica en las transacciones de compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025?	▪ Identificar los principales desafíos que enfrenta la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025. ▪ Determinar cómo se manifiesta la falta de seguridad jurídica en las transacciones de compraventa de porciones de bienes inmuebles no	▪ Los principales desafíos que enfrenta la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025, están relacionados con la falta de regulación específica en el ordenamiento jurídico y la dificultad para identificar y delimitar las porciones objeto de transacción. ▪ La falta de seguridad jurídica en las transacciones de compraventa	Seguridad jurídica - Certeza y predictibilidad en las transacciones - Protección de derechos y garantías - Impacto en el tráfico jurídico inmobiliario

▪ ¿Qué medidas se pueden implementar para fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025?	independizados en Cerro de Pasco, 2025. ▪ Proponer medidas para fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025.	de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025, se manifiesta en la posibilidad de doble venta del bien, la imposibilidad de oponer el derecho de propiedad frente a terceros y la dificultad para obtener préstamos hipotecarios u otros actos jurídicos relacionados con el bien. ▪ Las medidas para fortalecer la seguridad jurídica en la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados en Cerro de Pasco, 2025, incluyen la implementación de una regulación específica que establezca un procedimiento claro y eficiente, así como el fortalecimiento del rol de la asesoría legal y notarial en estas transacciones.	
--	---	---	--

Matriz de operacionalización de las variables

La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su seguridad jurídica en Cerro de Pasco, 2025			
CATEGORÍA	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	SUBCATEGORÍAS
Inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados	Proceso de inscripción en los Registros Públicos de la transacción de compraventa de una parte o fracción de un bien inmueble que aún no ha sido independizado o subdividido.	Se analizará la normativa vigente, los procedimientos registrales y las experiencias de los actores involucrados en torno a la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados.	Desafíos en la inscripción registral
			Regulación normativa
			Procedimientos registrales
Seguridad jurídica	Principio fundamental que implica la certeza y predictibilidad que tienen los ciudadanos sobre la aplicación del ordenamiento jurídico.	Se evaluará el impacto de la inscripción registral de la compraventa de porciones no independizadas en la seguridad jurídica de los adquirentes, a partir del análisis de la normativa, la jurisprudencia y las percepciones de los expertos.	Certeza y predictibilidad en las transacciones
			Protección de derechos y garantías
			Impacto en el tráfico jurídico inmobiliario