



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

FACULTAD DE HUMANIDADES
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

“LA RELACIÓN ENTRE LA NATURALEZA DEL DERECHO A
LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA COMPRAVENTA DE
BIENES INMUEBLES, EN EL DISTRITO DE VILLA EL
SALVADOR, 2017 – 2018”

PARA OBTENER EL TITULO DE
ABOGADO

AUTOR(ES)

SHEILA VIVIANA BUITRON CRUZ
FLAVIO HELVERT JUNIOR CRUZ ROMERO

ASESOR

DR. ERICKSON ALDO COSTA CARHUAVILCA

LIMA, PERÚ, FEBRERO DE 2019

DEDICATORIA

A mis padres Celia y Henry por haberme brindado su apoyo incondicional en todas las etapas de mi vida tanto en lo personal como académico. A mis abuelos por sus sabios consejos y apoyo constante.

A mis tíos: Paul, Sandra, Mary, Walter y Gustavo por ser un ejemplo de perseverancia y constancia. **SHEILA VIVIANA BUITRON CRUZ**

A mis padres Janet y Elver por haberme brindado su apoyo en todo el trayecto de mi vida personal y académico, a mi hermano Jamir por ser ese impulso a seguir adelante.

A mis abuelos por sus consejos y su dedicación. **FLAVIO HELVERT JUNIOR CRUZ ROMERO**

AGRADECIMIENTOS

A Dios por guiar nuestro camino y darnos la fortaleza para lograr nuestros objetivos, y a los docentes universitarios por brindarnos sus conocimientos a lo largo de nuestra carrera universitaria.

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación se ha demostrado que existe relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Villa El Salvador, 2017- 2018.

En el trabajo se ha utilizado el paradigma positivo, porque se buscó comprobar mediante el planteamiento de hipótesis la predicción de un hecho, para lo cual se ha utilizado el enfoque cuantitativo que tiene por finalidad relacionar las variables de estudio mediante la recolección de datos, los cuales se obtuvieron a través de la técnica de la encuesta, siendo el instrumento utilizado un cuestionario aplicado sobre la muestra obtenida de la población, la cual fue equivalente a 25 abogados del distrito de Villa El Salvador; los datos obtenidos fueron analizados mediante los programas MS Excel e IBM SPSS.

Se concluyó en el presente trabajo de investigación que existe relación entre el derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, debido a que es necesaria la inscripción registral de la compraventa de un bien inmueble con el fin de lograr una efectiva seguridad jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, ya que se erradicarían los fraudes inmobiliarios por doble venta y la sobrecarga procesal que versen sobre mejor derecho de propiedad, tercería, reivindicación y prescripción adquisitiva en los diversos juzgados del Perú,

Palabras clave: inscripción registral, contrato, compraventa, bien inmueble.

ABSTRACT

The present research work has shown that there is a relationship between the nature of the right to register registration and the sale of real estate in the district of Villa El Salvador, 2017-2018.

In the work the positive paradigm has been used, because it was sought to verify by means of hypothesis the prediction of a fact, for which it has been used the quantitative axis that has as purpose to relate the variables of study by means of the Data collection, which they obtained through the survey technique, being the instrument used a questionnaire applied on the sample obtained from the population, which was equivalent to 25 lawyers of the district Villa El Salvador, the obtained were analyzed through the MS Excel and IBM SPSS programs.

It was concluded in this research work that there is a relationship between the right to register registration and the sale of a property in order to achieve a Effective legal certainty for users of public records, as they would eradicate real state fraud by double selling and the overburden of litigation to be seen on better property right, third, claim, purchase prescripcion in the vaious courts of Peru.

Keywords: registration, contract, sale, property.

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Situación Problemática	2
1.2. Formulación del Problema	4
1.2.1. Problema general.....	4
1.2.2. Problemas específicos.....	4
1.3. Objetivos de la investigación.....	4
1.3.1. Objetivo general.....	4
1.3.2. Objetivos específicos	4
1.4. Justificación	4
1.4.1. Justificación teórica.....	4
1.4.2. Justificación metodológica	5
1.4.3. Justificación práctica.....	5
1.5. Limitaciones	5
1.5.1. Limitación temporal.....	5
1.5.2. Limitación económica	5
1.5.3. Limitación bibliográfica.....	5

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación:.....	7
2.1.1. Marco Referencial.....	7
2.2. Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado	11
2.2.1. Marco Teórico Científico	11

2.2.2. Marco Jurídico:	16
2.2.3. Marco Histórico	23
2.3. Definición conceptual de la teórica empleada	25
2.3.1. Términos de la investigación.....	25

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo, Nivel y diseño de investigación	34
3.1.1. Tipo de investigación	34
3.1.2. Nivel de investigación	34
3.1.3. Diseño de investigación	34
3.2. Población y muestra.....	35
3.2.1. Población	35
3.2.2. Muestra	35
3.3. Hipótesis	35
3.3.1. Hipótesis general	35
3.3.2. Hipótesis específicos	35
3.4. Variables - Operacionalización	36
3.5. Métodos y técnicas de investigación.....	36
3.6. Descripción de instrumentos.....	37
3.7. Análisis estadístico e interpretación de datos	37

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. Resultados de la investigación.....	39
--	----

CAPÍTULO V.DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusiones.....	56
5.2. Conclusiones	58
5.3. Recomendaciones	59

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Operacionalización de la variable.....	36
Tabla 2	¿Cree usted que el sistema declarativo basado en un contrato privado otorga seguridad jurídica frente al derecho a la inscripción registral?.....	39
Tabla 3	¿Considera usted que en el derecho de inscripción registral se ve asegurada la transmisión del dominio del bien basados en el sistema declarativo?.....	40
Tabla 4	¿Cree usted que la buena fe que se manifiesta en el sistema declarativo prima frente al derecho de inscripción registral?.....	41
Tabla 5	¿Considera usted que el derecho a la inscripción registral es menos importante que la manifestación de la costumbre del sistema declarativo?.....	42
Tabla 6	¿Considera usted que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica?.....	43
Tabla 7	¿Cree usted que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes en el derecho a la inscripción registral?.....	44
Tabla 8	¿Considera usted que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral?.....	45
Tabla 9	¿Considera usted que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral?.....	46
Tabla 10	¿Considera usted que el acto jurídico de la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad de las partes?.....	47

Tabla 11	¿Cree usted que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?.....	48
Tabla 12	¿Cree usted que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?.....	49
Tabla 13	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de fin lícito?.....	50
Tabla 14	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad?.....	51
Tabla 15	¿Cree usted que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles?.....	52
Tabla 16	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad?.....	53
Tabla 17	¿Cree usted que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad?.....	54

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 1.....	39
Figura 2	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 2.....	40
Figura 3	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 3.....	41
Figura 4	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 4.....	42
Figura 5	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 5.....	43
Figura 6	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 6.....	44
Figura 7	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 7.....	45
Figura 8	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 8.....	46
Figura 9	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 9.....	47
Figura 10	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 10.....	48
Figura 11	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 11.....	49
Figura 12	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 12.....	50
Figura 13	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 13.....	51
Figura 14	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 14.....	52
Figura 15	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 15.....	53
Figura 16	Resultado en porcentaje con relación a la pregunta N° 16.....	54

INTRODUCCIÓN

En el Perú, el registro de una compraventa de un bien inmueble no es obligatorio, dado que la inscripción es considerada como un mecanismo de oponibilidad social, más no como un procedimiento obligatorio que genere seguridad jurídica, es por ello que para determinar quién es el propietario del inmueble se generan diversas dificultades ya que, aunque el comprador recurra a revisar los títulos del vendedor siempre existe la duda de saber si aún le pertenece el inmueble o ya dispuso de él.

A nivel mundial, en doctrina existen 2 grandes sistemas registrales: el constitutivo (perfeccionamiento con la inscripción) y el declarativo, los cuales se explicarán más adelante.

El Perú cuenta con un sistema de inscripción registral declarativo donde se entiende que con la sola enajenación del bien se encuentra perfeccionado el derecho a la propiedad, sin embargo; analizando las características de este sistema la oponibilidad frente a terceros no se puede cumplir cabalmente, por la falta de publicidad en los Registros Públicos, por otro lado al ser un sistema declarativo, queda a potestad del comprador de inscribirlo o no en Registros Públicos, deviniendo de ahí el problema, pues al ser potestativo y no obligatoria la inscripción, muchas veces las personas se quedan solo con el acuerdo entre partes, sin realizar su inscripción arriesgándose a que se den innumerables situaciones entre ellas el fraude inmobiliario, donde se primará el derecho del tercero de buena fe, quien adquirió el inmueble revisando el título inscrito en la Sunarp.

En el ámbito jurídico; el Código Civil regula en su Libro IX Los Registros Públicos, que a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) se encarga de la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles, dicha institución determina a la inscripción de un título como materia no contenciosa y se rige por su propio reglamento el cual regula el procedimiento registral.

En el derecho civil, cuando se trata de la transferencia de bienes inmuebles se aplica el artículo 949° del Código Civil, el cual sostiene que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. No obstante, la promesa de entrega a varios acreedores es posible y al respecto el artículo 1135° del Código Civil regula que:

cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua. (s.p).

En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta, en donde, el vendedor se aprovecha de la buena fe del comprador y no solo le transfiere el bien inmueble a él, sino a otras personas cometiendo así el delito de estafa ubicado en los artículos 196 y 197 del Código Penal; el cual es un delito contra la propiedad o el patrimonio que consiste en el engaño, por ello a pesar que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que éste haya enajenado el inmueble con anterioridad siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente.

El contenido de la presente tesis está realizado en 6 capítulos:

Capítulo I: Planteamiento del problema: Es necesario, porque se vislumbra la realidad problemática, y se formula el problema principal y los problemas específicos, con sus respectivos objetivos. Acompañados de la justificación y las limitaciones.

Capítulo II: Marco teórico: Es necesario, porque se presentan los antecedentes de estudios que contienen tesis, revistas y artículos de investigación donde se desarrolla el tema investigado en tres ámbitos: marco científico, jurídico e histórico y se concluye con los términos de la investigación.

Capítulo III: Marco Metodológico: Es necesario, porque describe el tipo y diseño de investigación, la población y muestra que es objeto de investigación, se plantea la hipótesis principal y las hipótesis específicas, sustentadas en sus

variables y su respectiva operacionalización, método y técnica de investigación a través de la utilización de instrumentos que permitirán obtener una información válida y confiable, que sirven para el análisis estadístico e interpretación de datos.

Capítulo IV: Análisis y resultados de la investigación: Es necesario, porque permite interpretar los datos obtenidos en las tablas y gráficos de la investigación.

Capítulo V: Discusión de los resultados: Es necesario, porque permite hacer una crítica a los resultados obtenidos de la investigación.

Capítulo V: Conclusiones y recomendaciones: Es necesario, porque permite brindar tus ideas que recabaste con la investigación.

Capítulo VI: Fuentes Bibliográficas y Anexos.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Situación Problemática

La inscripción de un bien o la adquisición de un bien se remonta a la época del derecho romano en donde se hablaba acerca del ius fructendi, ius utendi, et abutendi, dominium (dominio), legitimum (legitimidad) y proprietas (propiedad) cuando se hacía referencia a la propiedad; la edad media dominada por el feudalismo, marcó una época basada en la religión cuando se mencionaba propiedades se usaba el régimen de manos muertas (los bienes como la tierra y demás pertenecían a Dios), la aparición del derecho natural permite reconocer a la propiedad como el derecho natural del hombre y debía ser tutelado.

Francia fue el eje principal, en base al nacimiento de normas de derechos fundamentales; con el Código de Napoleón que indicaba que la persona ejercía su derecho a gozar y disponer de las cosas, luego con la proclamación de los derechos fundamentales, el derecho a la propiedad recién es reconocido como un derecho, asimismo la Declaración Universal de los Derechos Humanos fue un instrumento importante debido a que salvaguarda el derecho a la propiedad.

En el Perú, el reconocimiento del derecho a la propiedad sufrió cambios, desde que se abolió el régimen de las manos amarillas; hasta el nacimiento del Registro Público de Propiedad Inmueble en 1888 dirigido y supervisado por el Poder Judicial; además, el Código Civil de 1936 implementó un nuevo libro el Libro Cuarto de los Derechos Reales; en donde se encontraba regulado el registro personal, de propiedad, mercantil, de personas jurídicas, prenda agrícola, testamentos, mandatos y declaratoria de herederos (o Sucesión Intestada) que fue regulada a partir de 1965.

En 1984 con la regulación del Código Civil de ese año, el cual se encuentra vigente actualmente, se implementa el Libro IX conocido como Registros Públicos, donde se mencionan los temas de bienes muebles e inmuebles, naves y aeronaves, prenda agrícola y demás regulados por Ley; asimismo, el 21 de marzo del 2005 se dicta el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos vigente en la actualidad.

El consenso como forma de transmisión de un bien inmueble hace que sea más rápida la transferencia del bien y así aumente la riqueza inmobiliaria; pero dicha riqueza resulta fugaz porque no existe la seguridad jurídica de haber adquirido el bien de forma eficaz y por lo tanto termina siendo un bien sujeto a pérdida, pues lo gastado para adquirir el bien se perderá, esto ocurre en los casos que las transferencias son realizadas por quien no es el dueño, o en caso de tener facultades para transferir el bien lo transfiere a varios sujetos a la vez, ello genera un concurso de acreedores.

El problema antes descrito, se atribuye a la inestabilidad del tipo de sistema registral que se aplica en caso de las transferencias de bienes inmuebles; resulta que, con la sola enajenación del bien, no se puede hablar de publicidad y mucho menos de seguridad jurídica, por ello se puede afirmar que el sistema consensual no maximiza la circulación de la riqueza ni otorga seguridad jurídica.

Debido al problema existente, se considera que el sistema registral constitutivo de transferencia es el más conveniente para la transferencia de propiedad en nuestro país, porque brinda mayor seguridad con la inscripción de la compraventa permitiendo que se cumplan todas las características de la "propiedad". Así mismo, el carácter publicitario del registro permite que se constituya el derecho con oponibilidad erga omnes, es decir, que será oponible ante el transmitente, ante cualquier tercero y ante la universalidad de terceros interesados; lo que significaría que la propiedad tendría la facultad de excluir a todos los terceros.

Este cambio es un desafío a largo plazo para el Estado, dado que, se deberá crear normas que alienten la inscripción de los bienes en el Registro Público, con la finalidad de garantizar el derecho de propiedad y resguardar la seguridad jurídica del ciudadano, para evitar conflictos legales a futuro.

Por último, el artículo 949° del código civil debe ser modificado, para generar una enajenación de bienes inmuebles sistematizada, garantizando a su vez la protección de los derechos de ambos sujetos que participen en el acto de

suscripción del contrato de compraventa celebrando un acto jurídico que brinde seguridad jurídica.

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema general

¿Existe relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa El Salvador, 2017-2018?

1.2.2. Problemas específicos

- a) ¿Existe vinculación entre el acto jurídico y el sistema declarativo?
- b) ¿Existe vinculación entre el sistema constitutivo y el derecho de propiedad?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Determinar si existe relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa El Salvador, 2017-2018.

1.3.2. Objetivos específicos

- a) Determinar si existe vinculación entre el acto jurídico y el sistema declarativo.
- b) Determinar si existe vinculación entre el sistema constitutivo y el derecho de propiedad.

1.4. Justificación

1.4.1. Justificación teórica

La presente investigación tiene un aporte de carácter trascendental ya que al ser una posible solución el contar con un sistema constitutivo en la compraventa de bienes inmuebles se evitará los fraudes inmobiliarios.

1.4.2. Justificación metodológica

El hecho de realizar la investigación ayuda a recolectar datos, que contribuyan a formar conceptos que permitirán el desarrollo adecuado de la población y muestra. Esta justificación metodológica se ajusta a mecanismos y estrategias que contribuyan a resolver el problema de la transferencia de bienes inmuebles.

1.4.3. Justificación práctica

El presente trabajo de investigación servirá para resolver de manera indirecta el problema propuesto ya que cuenta con los parámetros establecidos y coadyuvará a que se considere como probable solución la aplicación del sistema constitutivo, es decir, se perfeccione con la inscripción en los registros públicos la compraventa de bienes inmuebles y se modifique el artículo 949° del Código Civil evitándose así el fraude inmobiliario y la doble venta.

1.5. Limitaciones

1.5.1. Limitación temporal

En el transcurso de la investigación faltó tiempo para recopilar y obtener más datos relacionados al tema de investigación.

1.5.2. Limitación económica

Falta de recursos económicos para poder adquirir más material bibliográfico como revistas jurídicas, libros y jurisprudencias sobre materia registral.

1.5.3. Limitación bibliográfica

Se contó con material limitado y poco accesible tanto nacional como internacional, debido a las pocas investigaciones puesto que no se le presta la importancia debida al tema de fondo que se toca en la presente investigación.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación:

2.1.1. Marco Referencial

A. Antecedentes internacionales:

Alvarez (2017) en su tesis titulada *La regularización de los bienes inmuebles indivisos que se han vendido como derechos y acciones hereditarios*. (Tesis de maestría). Universidad Católica de Guayaquil, Ecuador. El presente trabajo de investigación es de enfoque cuantitativo, que tiene por finalidad relacionar y analizar los resultados de la presente investigación en las zonas rurales y comunidades nativas, mediante la recolección de datos, los cuales se obtuvieron mediante la observación documental de escrituras públicas o trámites relacionados a venta de inmueble, la muestra obtenida de la población en las personas involucradas con conocimientos, que tenga escrituras indivisas, la cual equivale a 45 personas, los datos obtenidos fueron analizados a través de los programas MS Excel e IBM SPSS, teniendo como conclusión que la regularización de los bienes inmuebles dentro de las reformas legales permiten perfeccionar las transferencias.

Calderón (2017) en su tesis titulada *La promesa de compraventa y su eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la unidad judicial civil del cantón Riobamba, en el Año 2015*. (Tesis de pregrado). Universidad Nacional de Chimborazo, Ecuador. El presente trabajo de investigación es de tipo básico, porque parte de un marco teórico y radica en interpretar la incidencia de los contratos de promesa de compraventa que permitirá la celebración de un contrato de compraventa definitiva, para lo cual ha utilizado el eje cuantitativo para lo cual se utilizara procesos estadísticos, siendo los instrumentos utilizados las entrevistas y encuestas, la cual se aplicara a una muestra obtenida a 15 expertos de la materia dividida en 5 jueces civiles y 10 abogados especialistas en derecho civil; los datos obtenidos fueron analizados a través de los programas MS Excel e IBM SPSS, teniendo como conclusión que la promesa de compraventa debe estar constituida por los términos previstos en el Código Civil con la finalidad que cobren vigencia legalmente.

Ulloa y Salazar (2014) en su tesis titulada *La protección al consumidor en la compra de una vivienda verde*. (Tesis de grado). Universidad de Chile, Chile. El presente trabajo de investigación es de enfoque cualitativo, porque tiene por finalidad relacionar y analizar la compraventa de las viviendas verdes, mediante la recolección de datos, los cuales se obtuvieron por la observación documental de contratos de compraventa o denominados de adquisición de vivienda verde, analizando la regulación legislativa sobre el tratamiento en el que garantizan los derechos a los consumidores, teniendo como conclusión que la compra en verde para adquirir una vivienda es el principal medio para hacerlo pero no existe una organización encargada de brindar las garantías de regular y proteger los intereses de los adquirientes.

Carreto (2014) en su tesis titulada *El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notariado*. (Tesis de pregrado). Universidad Rafael Landívar, Guatemala. El presente trabajo de investigación es de enfoque cuantitativo que tiene por finalidad relacionar las variables de estudio mediante la recolección de datos, los cuales se obtuvieron a través de la técnica de la encuesta, siendo el instrumento utilizado el cuestionario aplicado sobre la muestra obtenida de la población personas y notarios, la cual fue equivalente 25 personas y 30 notarios, los datos obtenidos fueron analizados mediante el programa MS Excel, teniendo como conclusión que con las innovaciones del sistema de operación en el segundo registro de propiedad se ha logrado una mejor modernización y ello conlleva a que los notarios brinden mayor seguridad jurídica.

Mejías (2013) en su tesis titulada *Análisis del proceso registral de los documentos de compraventa de inmuebles en el registro público de los Municipios de Naguanagua y San Diego*. (Tesis de pregrado). Universidad Jose Antonio Paéz, Venezuela. El presente trabajo de investigación es de enfoque cuantitativo, que tiene por finalidad describir y analizar los resultados de la presente investigación, mediante la recolección de datos, los cuales se obtuvieron mediante la observación documental de Escrituras Públicas o trámites relacionados a compraventa de inmuebles que busca analizar todo el proceso registral en base a la experiencia obtenida por la pasantía de 160 horas en ambos municipios, teniendo como

conclusión que en los Municipios de Naguanagua y San Diego se pone en práctica la Ley de Registro Público y Notariado cumpliendo con lo establecido en la Ley, excepto cuando se da la verificación de una carga o gravamen sobre la propiedad en la compraventa entre particulares omitiendo este requisito establecido por Ley.

B. Antecedentes nacionales:

Paucar (2017) en su tesis titulada *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco - 2017*. (Tesis de pregrado). Universidad de Huánuco, Huánuco. El presente trabajo de investigación es de tipo básico, porque parte de un marco teórico y la finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, para lo cual se ha utilizado el eje cuantitativo que tiene por finalidad relacionar las variables de estudio mediante la recolección de datos, los cuales se obtuvieron a través de la técnica de la encuesta, siendo el instrumento utilizado el cuestionario aplicado sobre la muestra obtenida de la población, la cual fue equivalente a 10 expertos en materia civil (abogados, jueces, asistentes judiciales), operadores registrales (registradores, asistentes registrales), notarios, asimismo 50 usuarios de la Oficina de los Registros Públicos de Huánuco; los datos obtenidos fueron analizados mediante los programas MS Excel e IBM SPSS., teniendo como conclusión que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

Escobedo (2016) en su tesis titulada *Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral*. (Tesis de pregrado). Universidad Ricardo Palma, Lima. El presente trabajo de investigación es de enfoque cuantitativo, que tiene por finalidad describir y explicar los resultados de la presente investigación como fenómenos jurídicos analizando la norma jurídica tanto nacional como internacional, la recolección de datos, se obtuvieron mediante el estudio dogmático de la norma y la comparación con la realidad, teniendo como muestra la casuística del fraude inmobiliario que ocasiono el ex Notario Rodolfo Orellana, teniendo como conclusión que el derecho de propiedad esta tutelado en la Constitución y no puede

ser vulnerado además, el principio de fe pública registral representa seguridad jurídica frente a terceros protegiendo el derecho de propiedad en base a la publicidad y oponibilidad.

Chávez (2016) en su tesis titulada *La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima*. (Tesis de maestría). Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima. El presente trabajo de investigación es de enfoque cuantitativo, que tiene por finalidad relacionar y describir los resultados de la presente investigación, y la predicción de las variables de estudio mediante la recolección de datos, los cuales se obtuvieron a través de la técnica de la encuesta, siendo el instrumento utilizado el cuestionario aplicado sobre la muestra obtenida de la población, la cual fue equivalente a 150 especialistas en la materia, divididos en 27 registradores públicos, 38 jueces civiles y 85 abogados especialistas, los datos obtenidos fueron analizados mediante los programas MS Excel e IBM SPSS., teniendo como conclusión que las discordancias normativas que existen en el ordenamiento jurídico al aplicar mal los conceptos básicos de registro de bienes, se debe a la falta de conocimiento de todo el procedimiento registral.

Che (2016) en su tesis titulada *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. (Tesis de pregrado). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo. El presente trabajo de investigación es de tipo básico, tiene por finalidad describir y explicar el sistema en que se lleva a cabo la transferencia, buscando formular un sistema de transferencia de bienes inmuebles garantizando la seguridad jurídica del propietario, la recolección de datos se ha obtenido mediante la técnica de la entrevista utilizando preguntas de tipo abiertas que permita la comparación de opiniones entre los entrevistados siendo especialistas en la materia como registrador público, asistentes registrales, abogados y jueces civiles, siendo la muestra obtenida los datos de COFOPRI desde el año 2011 a 2016, teniendo como conclusión que en el Perú la transferencia de inmuebles ha adoptado un sistema consensual tal como lo señala el artículo 949 del Código Civil que no exige formalidad para complementar la transferencia.

Pacheco (2015) en su tesis titulada *La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú, 2015*. (Tesis de Grado). Universidad Peruana de Las Américas, Lima. El presente trabajo de investigación es de tipo básico, porque parte de un marco teórico y cuya finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, para lo cual se ha utilizado el eje cuantitativo que tiene por finalidad relacionar las variables de estudio mediante la recolección de datos, los cuales se obtuvieron a través de la técnica de la entrevista, aplicado sobre la muestra obtenida de la población, la cual fue equivalente a 85 agentes inmobiliarios, los datos obtenidos fueron analizados mediante los programas MS Excel, teniendo como conclusión que no solo el abogado, notario o registrador público dota de seguridad jurídica la transferencias de bienes inmuebles, sino también el agente inmobiliario ya que cumple una función legal, registral y comercial aconsejando a su cliente sobre todo tipo de elementos para evitar el fraude inmobiliario.

2.2. Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado

2.2.1. Marco Teórico Científico

Doctrina

Ortiz (2015) sostiene: “El derecho registral es la rama del derecho, dedicada al estudio de las complejidades registrales ya sea de bienes muebles o inmuebles y actos sobre inmuebles no sujetos a registro, maneja un ámbito administrativo propio de los debates de su rama” (p.1).

Orrego (2015) sostiene: “La propiedad es el derecho que se le es conferido a un sujeto sobre una cosa, brindándole facultades para que pueda apropiarse de forma exclusiva del bien, para aprovecharlo y utilizarlo con las limitaciones que le ofrece la cosa” (p. 1).

Vidal (2015) sostiene: “La propiedad es aquel derecho civil patrimonial más importante, porque reviste garantías para proteger y enajenar un bien, así como disfrutarlo, disponer, reivindicarse y aprovechar los frutos que se puedan obtener del mismo” (p. 1).

Teoría aplicable

El derecho comparado nos indica que los sistemas registrales están configurados para los registros inmobiliarios y tienen distintos elementos, por lo que se habla de dos tipos de sistemas registrales:

a. Sistemas Registrales Puros: conformado por:

1. Francia: Su sistema no es constitutivo, pero si obligatorio con responsabilidad del notario, este sistema no garantiza quien es el dueño del derecho, por lo que no hay impedimento en registrarse múltiples titularidades en el mismo inmueble.
2. Alemania: Su base legal es el Código Civil, el Catastro y el Registro Territorial, el registro es constitutivo en la transmisión del dominio las partes lo manifiestan ante un notario para perfeccionar su manifestación de voluntad en el registro.
3. Australia: En la actualidad este sistema es constitutivo y la legitimidad se otorga una vez inscrito el acto a nombre de la corona Inglesa, lo cual brinda una armonía legal porque se evitan los litigios, porque el Estado fomenta un crédito inmobiliario.

b. Sistema Registrales Mixtos: conformado por:

1. España: Se aplica el sistema declarativo que nace en 1861 con la Ley Hipotecaria, con excepción de la hipoteca que es obligatoria que sea constitutiva para producir efectos de legitimación. No obstante, no evita obtener la información deseada de forma inmediata, y puedes inscribir tu derecho para gozar de seguridad jurídica basado en los principios registrales como legitimación, fe pública, tracto sucesivo, especialidad, entre otros.
2. Anglosajón: El sistema no es constitutivo, porque solo se brinda información personal, y su publicidad es solo informativa, y para

obtener seguridad jurídica se adquiere un mecanismo complementario como los seguros de títulos.

3. Perú: El sistema es declarativo, y constitutivo para ciertos actos (hipoteca, sucesión intestada, donación) no obstante, el Perú ha sido uno de los sistemas registrales que ha implementado otro tipo de registro a los ya tradicionales, como es el Registro de personas.

Principios

Principios Registrales

Jurista Editores (2016) señala:

Se sabe que los principios son la base y directriz que guían a un buen desarrollo, considerando que nuestro Código Civil señala como principios los siguientes: el principio de legalidad y rogación, principio de publicidad, principio de legitimación, principio de buena fe pública registral, principio de tracto sucesivo, principio de prioridad y el principio de impenetrabilidad es por ello que a continuación se señalará los principios del derecho registral. (p. 83).

Principios de legalidad y rogación

“Se evalúa que este acorde a ley y que cumpla con los requisitos mínimos, además, de evaluar cual es la solicitud de la parte interesada” (Jurista Editores, 2016, p. 85).

François (s.f.) enfatiza: “La rogación integra tanto la voluntad de registrabilidad y la presentación del título, motivo de dicha voluntad, teniendo en cuenta que dicho título debe ser cognoscible de poder ser registrado” (p. 3).

A manera de resumen, se puede señalar que es con la rogación que inicia el procedimiento administrativo, presentando de manera simultánea un título, el cual será motivo de análisis por parte del registrador.

Principio de publicidad

“Se refiere que al encontrarse inscrito un título toda persona tiene conocimiento de ello, es más se puede hablar de dos tipos de publicidad material y formal” (Jurista Editores, 2016, p. 83).

De la misma manera Amado (2011) señala: “A través de este principio se puede cumplir el rol de la seguridad jurídica; siendo la publicidad la que manifieste a través del acceso a la información la situación de cada partida registral” (p.2).

Se puede señalar que, la publicidad es la que permitirá el buen desarrollo del tráfico jurídico, pues al obtener los usuarios información veraz a través de registros públicos, podrán realizar diferentes actos, entre ellos el de compraventa.

Principio de legitimación

“El fin de la Sunarp es otorgar a los títulos la presunción de veracidad, es decir que se encuentran acorde a ley “ (Derecho Registral y Notarial, s.f, p. 10).

Se debe entender la importancia de este principio pues conforme no exista inexactitud en el asiento de la partida registral, permitirá que exista una mayor circulación y no afectará al tráfico jurídico.

Principio de buena fe pública registral

“Se entiende que conforme al tráfico jurídico, bastará que el tercero actúe de acuerdo a ley, revisando el asiento de inscripción y título archivado. Todo ello mientras no se pruebe que tenía conocimiento de la inexactitud del registro” (Jurista Editores, 2016, p. 80).

Principio de tracto sucesivo

“Se debe entender que, cada inscripción dentro de una misma partida registral debe seguir una secuencia, es decir estar relacionadas” (Jurista Editores, 2016, p. 88).

“El transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana” (Derecho Registral y Notarial, s.f, p. 90).

Debe existir compatibilidad entre los asientos registrales del mismo rubro, por ejemplo en el caso de una compraventa donde A le transfiere su propiedad a B, de manera que si C desea comprar la propiedad a B, el registrador corroborará que es B el último propietario para que sea inscribible.

Principio de prioridad

“En pocas palabras se puede decir que: quién inscribe primero tendrá seguridad jurídica frente a quién no lo inscribió o intentó inscribirlo con posterioridad” (Jurista Editores, 2016, p. 92).

“Como bien se señala el principio de prioridad consiste en quién es primero en el tiempo será primero en el derecho, es decir es este quién podrá oponerse frente a quienes lo realicen con posterioridad” (Torres , s.f, p. 83).

Se entiende que quién inscribe, es quién obtendrá seguridad jurídica, incluso frente a quienes solo realizaron un contrato privado pues al no estar inscritos, y no contar con la publicidad jurídica de dicho acto, y no sean merecidos de contar con dicha seguridad jurídica, todo ello con el fin de lograr un mayor tráfico jurídico.

Principio de impenetrabilidad

“Debido a la secuencia que debe existir entre una inscripción y otra, no puede inscribirse un título incompatible” (Jurista Editores, 2016, p. 95).

“Este principio es llamado también como principio de prioridad, pues en caso de conflicto entre dos presentaciones de título se tomará en cuenta el primero, en donde se declare válido para su inscripción, el segundo quedará tachado” (Derecho Registral y Notarial, s.f, p. 65).

Se debe tener en cuenta que para que opere la condición antes descrita, dichos títulos deben formar parte de un mismo rubro, por ejemplo que ambas pretendan inscribir una transferencia de bien inmueble.

2.2.2. Marco Jurídico:

Normas Nacionales

El Perú al ser un Estado garantista de los derechos y en sus Legislaciones siempre busca el bien común, tenemos que el derecho registral y la compraventa de bienes inmuebles se encuentran regulados en los principales cuerpos normativo.

Constitución Política del Perú

Inviolabilidad del derecho a la propiedad

Art. 70°. - El derecho a la propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de Ley a nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley.

Código Civil:

Noción del Acto Jurídico: elementos esenciales

Art. 140°. - El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Agente Capaz
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Bienes inmuebles

Art. 885°. - Son inmuebles:

10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.

Transferencia de propiedad de bien inmueble

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

Concurrencia de acreedores de bien inmueble

Artículo 1135°. - Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Art. 1529°. - Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Clases de registro

Art. 2008°. - Los registros públicos de que trata este Libro son los siguientes:

1.- Registro de la propiedad inmueble.

Texto Único Ordenado Del Reglamento General De Los Registros Públicos:

Naturaleza del procedimiento

Art.1°. - El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

Normas Internacionales

En Argentina en la transferencia de bienes inmuebles se aplica el principio de publicidad, el cual juega un papel fundamental ya que con la inscripción en los Registros Públicos se garantiza el derecho de propiedad. Asimismo se regula el código de oferta y transferencia de inmuebles (COTI), el cual se dedica a consignar el precio y la negociación que se dará para transferir el bien.

En Colombia los bienes inmuebles se transfieren a través de la denominada tradición del dominio, sistema basado en la figura de que el tradente (vendedor en muchas legislaciones) entrega el bien al adquirente, para ello es necesario la inscripción del título en la oficina de Registros de Instrumentos Públicos.

En España se aplica el sistema declarativo en la transferencia de bienes inmuebles, a la adquisición se le denomina título y a la figura de la transferencia del bien ya sea por posesión o tradición se le denomina como modo. Muchos juristas sostienen que se debe hacer diferencias entre las adquisiciones, ya que no es lo mismo adquirir una propiedad a adquirir cualquier otro derecho real.

Jurisprudencia

IX PLENO CASATORIO: CASACION N° 4442 MOQUEGUA

Resumen del caso:

Los demandantes, Jubert Alberto Barrios Carpio y su cónyuge Liliana Amanda Mejía García, interponen demanda de otorgamiento de escritura pública contra Ángel Gabriel Collantes Arimuya y su cónyuge Rosa Estrella Reátegui Marín, peticionando que se ordene a los demandados que cumplan con otorgar la escritura pública del contrato de compraventa del inmueble ubicado en el Promuvi II – Siglo XXI – Manzana “H”, Lote 10 – Pampa Inalámbrica, del Distrito y Provincia de Ilo, celebrado el 26 de Agosto del 2008; asimismo peticionaron que se ordene la inscripción de la transferencia a favor de los demandantes en la partida N° PO8014826 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Ilo y por ultimo peticionaron que se ordene el pago de costas y costos del proceso.

Los demandantes argumentaron lo siguiente:

1. Los demandados fueron propietarios del inmueble signado como Promuvi II – Siglo XXI – Manzana “H”, Lote 10 – Pampa Inalámbrica, del Distrito y Provincia de Ilo y mediante contrato de compraventa el 26 de Agosto del 2008 lo transfirieron a favor de los demandantes.

2. Los demandados en el año 2005 se fueron a radicar al distrito del Callao y dejaron el inmueble al cuidado de una tercera persona, luego los demandados manifestaron su voluntad de vender el inmueble de Ilo indicando que en el Callao habían adquirido un terreno por lo que necesitaban con urgencia el dinero para poder cancelar esta última adquisición. Por lo que los demandantes y demandados se pusieron de acuerdo en el precio del inmueble y acordaron que los demandados arribarían a la ciudad de Ilo para la celebración del contrato de compraventa correspondiente.

3. El demandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya arriba a la ciudad de Ilo el 25 de Agosto del 2008 y manifiesta que por motivos de salud su esposa no pudo viajar, sin embargo manifestó que podían celebrar el contrato de compraventa en documento privado con el compromiso de que en los días posteriores se formalizaría la transferencia mediante escritura pública, dicho acuerdo fue ratificado vía telefónica por la demandada Rosa Estrella Reátegui Marín quien indico que su esposo estaba autorizado para recibir el precio pactado.

4. Se celebró el 26 de agosto del 2008 el contrato de compraventa, que fue suscrito por el demandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya y la demandante Liliana Amanda Mejía García, entregándosele ese mismo día el monto de US\$5,000.00 Dólares americanos. Asimismo, el inmueble fue desocupado por la persona que lo estaba custodiando y los demandantes entraron en posesión del inmueble.

5. En el contrato de compraventa los demandantes se comprometieron a pagar la deuda que tenían con el Banco de Materiales y Enace, así como el impuesto predial y los arbitrios municipales; sin embargo, hasta la fecha los demandados no han cumplido con otorgar la escritura pública que formalice el contrato de compraventa.

Decisión en primera instancia:

Se emite la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número ocho, de fecha a treinta de diciembre del dos mil catorce, que declaró improcedente la demanda por los siguientes argumentos:

1. El inmueble materia de venta le corresponde a la sociedad conyugal integrada por Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín, por lo que el bien pertenece a la sociedad conyugal; mientras que en el contrato privado de compraventa solo interviene como vendedor el señor Ángel Gabriel Collantes Arimuya y como compradora la señora Liliana Amanda Mejía García, no mencionándose en ningún momento a la cónyuge del demandado.

2. Los demandantes no han acreditado que el demandado al momento de realizarse el contrato de compraventa haya actuado con poder especial que le faculte actuar en representación de su esposa, evidenciándose así la falta de voluntad de esta.

Si bien en un proceso de otorgamiento de escritura pública no se discute la validez o eficacia del contrato que se pretende formalizar sino únicamente la formalidad; debe tenerse en cuenta que en caso de bienes conyugales es obligatoria la intervención de ambos cónyuges y en el presente caso solo ha intervenido uno de ellos, por lo que se ha incurrido en causal de nulidad (falta de manifestación de voluntad y falta de la forma prescrita por la ley).

Decisión en segunda instancia:

En representación de la demandada Rosa Estrella Reátegui Marín, Elsa Flores Pally se apersona al proceso e informa de la existencia de un proceso de nulidad del contrato que se pretende formalizar, proceso seguido por la antes mencionada contra su cónyuge Ángel Gabriel Collantes Arimuya y la señora Liliana Amanda Mejía García, adjuntando a su escrito copia de la demanda de nulidad de acto jurídico.

Se emite la sentencia de vista en la resolución número veinte, de fecha dos de octubre del dos mil quince, confirma la sentencia apelada que declara improcedente por los siguientes argumentos:

1. En el contrato que se pretende formalizar participaron Ángel Gabriel Collantes Arimuya (vendedor) y Liliana Amanda Mejía García (compradora), y no participo la cónyuge del vendedor doña Rosa Estrella Reátegui Marín quien debió participar para consolidar la voluntad de la sociedad conyugal.

2. No existe pruebas que acrediten que Rosa Estrella Reátegui Marín haya expresado su voluntad para transferir el bien, siendo que el no vivir en el inmueble o no reclamar el bien no concluye que lo transfirió.

3. Se requiere la intervención de ambos cónyuges para disponer de bienes de una sociedad conyugal, y por excepción el que actúa en representación de otro requiere de un poder especial.

Recurso de casación:

Contra la sentencia de vista la demandante Liliana Amanda Mejía García, interpone recurso de casación con los siguientes argumentos:

1. Infracción normativa al artículo 141 del Código Civil en tanto la señora Rosa Estrella Reátegui Marín perfecciono el contrato con la manifestación tácita de voluntad al comunicarse vía telefónica manifestando que por motivos de salud no pudo viajar a Ilo para firmar el contrato, pero que lo haría su esposo, asimismo ambos demandados entregaron el inmueble y retiraron sus bienes muebles para trasladarlos al Callao, no habiendo solicitado la restitución del inmueble en ningún momento.

2. Indebida interpretación del artículo 315 del Código Civil, pues se habría realizado una interpretación literal de la norma sin tener en cuenta el artículo 141 del Código Civil ya que la demandada ha manifestado su voluntad de manera tacita de vender el inmueble.

Decisión del recurso de casación:

Declararon fundado el recurso de casación interpuesto por Liliana Amanda Mejía García, en consecuencia, nula la sentencia de vista y nulo todo lo actuado hasta el emplazamiento del demandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya y

ordenaron que el juez reponga la causa al estado que corresponda por las siguientes consideraciones:

El Juez ha desestimado la demanda sobre la base del ejercicio del poder conferido por el artículo 220 del Código Civil, pues de oficio los demandados no la alegaron y es más fueron declarados rebeldes, por lo tanto, al no habersele concedido a la parte demandante la posibilidad de plantear argumentos y aportar medios probatorios relativos a las causales de nulidad se ha vulnerado su derecho de defensa.

Sin perjuicio de lo anterior, también es necesario recordar que para que las partes puedan ejercitar su derecho de defensa es imprescindible que tomen conocimiento debiendo tenerse presente, el artículo 155 del Código Procesal Civil señala: “El acto de notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales. Las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en este Código”.

De la revisión de los actuados, se advierte que se realizó la notificación de los codemandados Ángel Gabriel Collantes Arimuya y Rosa Estrella Reátegui Marín, en la dirección que señalaron en el contrato de compraventa, sin embargo, fueron devueltas por el señor Arnulfo Renán López Coras, quien señaló que no conoce a los mencionados codemandados y que estos nunca han residido en dicha dirección.

La codemandada Rosa Estrella Reátegui Marín se apersonó al proceso, sin embargo, no ha sucedido lo propio con el codemandado Ángel Gabriel Collantes Arimuya quien en ningún momento se ha apersonado al proceso.

En el presente caso, se ha concedido el recurso de casación por infracción de normas de carácter material (artículos 1549 y 1412 del Código Civil), también es la vulneración del derecho de defensa tanto de la parte demandante (al no habersele dado la oportunidad de plantear argumentos y aportar medios probatorios relativos a las causales de nulidad por las que finalmente se desestimó

su demanda), como de uno de los codemandados (al no habersele notificado con arreglo a ley los actos del proceso).

2.2.3. Marco Histórico

Para hablar de propiedad, adquirimos la concepción de derecho romano en la que se mencionó el *ius utendi, fructendi et abutendi*, además de utilizar los vocablos *dominium*, *legitum* y *propietas* para referirse a la propiedad que en ese momento se desarrolló junto a distintas concepciones.

La época feudal fue el punto de división del dominio ejercido por el señor feudal y de sus cultivos, dando inicio a las afectaciones a la propiedad, lo que se conoció como el régimen de manos muertas (bienes y tierras que pertenecían a Dios) al tener un servicio de bien común que era el de rendir culto.

Con la aparición del derecho natural, nace una nueva escuela de derecho en donde se reconoce la propiedad como un derecho natural del hombre dado su naturaleza que se genera por la afectación de poderes políticos y la salvaguarda de los derechos que se le tutelaban. El Código de Napoleón fue un hecho importante que marco la propiedad dado a sus ideas liberales, lo que permite en la actualidad que la persona pueda ejercer su derecho de gozar y disponer de las cosas.

En Francia tras la proclamación de los derechos humanos, no se expresó el derecho de propiedad, no obstante, en 1982 se pudo reconocer el derecho a la propiedad como un valor institucional, el cual a la fecha ha evolucionado.

El Código Alemán ha regulado la propiedad, pero ha sido materia de múltiples interpretaciones en donde se indica un uso ilimitado a los propietarios y ciertas restricciones, lo cual generó controversia hasta verse regulado en la ley fundamental Alemana, en donde se estipula el provecho de los bienes de forma autoresponsable y dando facultades a los privados para que puedan disponer de forma libre en la toma de decisiones, garantizando los derechos que le corresponden.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos, es un instrumento relevante dentro del derecho, en su artículo 17.1 menciona que “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”.

2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”.

Asimismo, con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por la Asamblea General de Naciones Unidas señala en su artículo 11 señala: “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de existencia ”.

En el Perú el 02 de enero de 1888 nace el Registro Público de Propiedad Inmueble bajo la dirección y supervisión del Poder Judicial, sufriendo algunas modificaciones e integraciones como el Registro Mercantil y de Buques y la Prenda Agrícola; siendo en 1936 en el Código Civil se implementa el Libro Cuarto de los

Derecho Reales en donde cuenta con los registros de propiedad, de personas jurídicas, mercantil, personal, de buques, de prenda agrícola, de testamentos y mandatos, siendo en 1965 la integración del Registro de Declaratoria de Herederos (conocido como Sucesión Intestada).

En 1984 con la implementación del Código Civil vigente se da una mejor sistematización en donde se dispuso el Libro IX Registros Públicos abarcando desde el artículo 208 hasta el 2017 en donde se mencionan los temas de bienes muebles, registro de nave, aeronaves, prenda agrícola, mercantil y demás regulados por ley.

Asimismo, estipulando los principios registrales que rigen; legalidad y rogación, publicidad, de legitimación, buena fe registral, tracto sucesivo, prioridad e impenetrabilidad.

El Registro Público ha sufrido modificaciones tanto legal y estructural en donde a partir de 21 de marzo del 2005 se dicta el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos el cual aún se encuentra vigente.

2.3. Definición conceptual de la teórica empleada

2.3.1. Términos de la investigación

Antes de abordar el tema principal, se brindará información sobre algunos puntos que se encuentran conexos al mismo.

Hecho jurídico

“Se señala que toma esta cualidad, ya que el Derecho la tipifica, y la configura como un supuesto más dentro del ordenamiento jurídico, de manera que dejará de ser simplemente un hecho para formar parte del Derecho” (Torres, 2012, p. 40).

Vial (2006) afirma:

A su vez mencionan que el hecho desde un sentido amplio cuenta con varios sinónimos como acontecimientos, sucesos que ocurren propiamente en la realidad, al respecto este autor va más allá pues, indica que para que un hecho forme parte del derecho debe cumplir con un requisito que aquella situación permita cambiar una realidad preexistente, generando a su vez nuevos supuestos. (p. 30).

“Desde otro sentido el hecho jurídico se le busca un sinónimo, catalogándosele como supuesto jurídico el cual contendrá a su vez una consecuencia jurídica” (Vidal F. , 2007, p. 33).

Se desprende de los autores que los hechos jurídicos serán tomados de acuerdo a los diferentes acontecimientos que sucedan en la realidad con relevancia jurídica, de manera que conforme surjan nuevas situaciones, los hechos jurídicos o supuestos irán reemplazándose.

Acto jurídico

“El código civil en su artículo 140° señala que el acto jurídico es aquella manifestación, donde se podrán realizar diferentes acciones entre ellas las de modificar, crear o extinguir una relación entre ambas partes” (Jurista Editores, 2016, p. 20).

“Contradiciendo lo señalado en el Código Civil, doctrinalmente se menciona que no debe equipararse el acto jurídico con la manifestación de voluntad, pues debería conceptualizarse como un negocio jurídico” (Vidal, 2007, p. 40).

De manera que, se puede decir que el acto jurídico forma parte de un hecho producido en la realidad con relevancia jurídica, donde a través del acuerdo entre partes se establecerá un acuerdo (manifestación de voluntad), en donde dependiendo al tipo de acto que se realice causará efectos jurídicos al momento de la realización del acto o con posterioridad al mismo.

Estructura del acto jurídico

Elementos esenciales

Son los instrumentos necesarios dentro de un acto jurídico, es decir, sin su preexistencia no se podría configurar ni se podría señalar que dicho hecho es un acto jurídico.

“Es imprescindible y definitorio para su existencia en el ordenamiento jurídico, haciendo la aclaración que no todos los actos jurídicos les corresponderá los elementos esenciales pues dependerá de su origen” (Vidal , 2007, p. 83).

Entonces, se puede resumir como aquellos inmersos dentro del acto jurídico, siendo importantes para su realización y para la producción de sus efectos.

Elementos naturales

“Se indica que no necesitan encontrarse dentro del acto jurídico, pues devienen de la ley, y considerarlos sería caer en redundancia en el derecho, pues ya forma en sí, parte del todo” (Vial, 2006, p. 34).

“De igual manera se señala como aquella incorporación de parte de derecho objetivo, sin tener en cuenta si las partes lo tomaron en cuenta dentro de su acuerdo entre partes, pues estos son inherentes al mismo” (Vidal , 2007, p. 84).

Se entiende que las partes no lo señalan dentro de su contrato, pues se incorporarán en cada tipo de contrato.

Elementos accidentales

“Es aquella permisibilidad o libertad otorgada en base a la autonomía de la voluntad para que puedan incorporar dentro su acto jurídico, todo ello sin quebrantar lo señalado en la ley” (Vial, 2006, p.35).

“Acorde a ello, señalan que no pueden encontrarse prohibidas por ley, agregando, además, en donde se puede dar es en los contratos modales” (Vidal, 2007, p. 85).

Derecho

Es de conocimiento que, este concepto es muy amplio porque tiene diferentes concepciones, es por ello que, para el desarrollo del presente trabajo, se analizó desde una óptica de facultades que posee la persona.

Kant (s.f) afirma:

Se dice que son las facultades o permisos con las que cuenta un individuo, para explotarlos, pero sabiendo que su vez poseen un límite ya que al contar todos con derechos, estas deben manejarse de tal manera que los derechos de uno terminarán donde empiecen los derechos de otra persona. (p. 15).

“Por último, el derecho es un instrumento que al contener diferentes concepciones sociales y normativas, son la que determinan la forma de desarrollo de una sociedad” (Marcelo, s.f, p. 343).

Sintetizando lo señalado líneas arriba; se entiende que el derecho cuenta con variadas acepciones, que darán a su vez conceptos diferentes, pero que si los englobamos se aprecia el vínculo con la sociedad, donde estos últimos tendrán libre disposición de esas facultades; las cuales estarán normadas, pero respetando a su vez las facultades de otro individuo.

Inscripción

“Es complicado poder obtener una definición de este término; es por ello que al remitirse a un libro de consulta se encuentra como una acción de inscribir; es más, en líneas posteriores señala como parte de una anotación” (Real Academia Española, 2014, p. 45).

A partir de ello, se puede observar la relación con los Registros Públicos; que es la entidad encargada de anotar en la partida correspondiente las inscripciones que se produzcan en base al tráfico jurídico.

Se puede inferir que el derecho de inscripción en base a lo antes señalado, es aquella potestad que se le otorga al individuo de inscribir su título o derecho en los Registros Públicos.

Clases de derechos de inscripción

A nivel doctrinal, existen sistemas o derechos de inscripción que forman parte de los actos jurídicos, los cuales generan y se diferencian en la obligatoriedad de la inscripción y el momento de perfeccionamiento del mismo. Es por ello que se debe mencionar los dos derechos de inscripción reconocidos en nuestro país.

Derecho de inscripción declarativo

“Este sistema proviene del antecedente del Código Civil de Napoleón en donde el único requisito es el acuerdo y/o manifestación de voluntad de las partes, no partiendo ni siendo necesaria su inscripción para su perfeccionamiento” (Escobar, s.f, p. 50).

A su vez Escobar (s.f.) menciona que “es imposible que pueda generar oposición frente a terceros debido a su falta de publicidad en registros públicos en caso de la compraventa de bienes inmuebles” (p. 7).

Se puede añadir que en el Perú para la transferencia de bienes inmueble no se requiere de inscripción para la producción de sus efectos, solo basta con lo

señalado en el artículo 949 del Código Civil “la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario” (s.p.)

Derecho de inscripción constitutivo

El sistema proviene del Código Civil Alemán de 1986, el cual es considerado uno de los sistemas más perfectos, por las características que posee.

Rimascca (2015) sostiene: “No se admite que dicho derecho exista sin haber sido previamente inscrito en Registro, teniendo como ejemplo el acto jurídico de la hipoteca” (p.103).

Podemos inferir que, este sistema se diferencia con el sistema francés, pues cuenta con un derecho de inscripción constitutivo, el cual coadyuva a un mejor registro de las transferencias realizadas, y a un mayor tráfico jurídico, teniendo como efecto principal la oponibilidad frente a terceros, ya que se encuentra publicitado.

“Aquí estamos en presencia de una inscripción registral que no se limita exclusivamente a publicar una mutación jurídico real ya producida, sino que coopera a ella de modo que sin inscripción no tiene lugar” (Rimascca, 2015, p. 103)

Análisis del derecho de inscripción constitutivo y el derecho de inscripción declarativo.

Conforme a los conceptos señalados anteriormente existen varias discrepancias en nuestro país con respecto a su operacionalización, todo ello producto de los diferentes efectos que producen cada uno de ellos.

Sin embargo, por los argumentos que a continuación se mencionarán se considera al derecho de inscripción constitutivo como un sistema más completo y seguro con respecto a la compraventa de bienes inmuebles.

“Señalan que al ser la característica principal de la compraventa aquella oponibilidad frente a terceros, es sólo a través de la inscripción que podrá ser convalidada, ya que solo la compraventa podrá causar efectos jurídicos a través de la misma” (García y Frontini, A., 2006, p.75)

Es claro que al abordar el tema de la oponibilidad, al ser la misma una atribución del derecho de propiedad nos tendríamos que remitir al artículo 923° del Código Civil, ya que este conceptualiza el derecho de propiedad como un poder jurídico, interpretándose que es éste el único derecho real que cuenta con absolutamente todas las atribuciones que de él emanan.

Si se ampararía bajo este concepto para reivindicar el derecho de propiedad, éste no podría convalidarse ya que al señalar la oponibilidad, necesariamente tendría que estar su derecho inscrito en Registros Públicos, pues es la única manera de que los demás puedan tener conocimiento de la existencia de su derecho.

En nuestro país, se entiende que contamos con un derecho de inscripción declarativo, otorgando la facultad a las partes de decidir a través de la libertad contractual y la libertad de contratar todo lo concerniente a sus intereses con respecto a la compraventa.

Es por ello, que al desconocer la importancia de la seguridad jurídica que obtendrían a través de su inscripción en Registros Públicos, solo consideran conveniente su contrato privado, ya que según el Código Civil en su artículo 949° “la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario”, lo cual si cuenta con sustento, pero no puede lograr la seguridad jurídica que el comprador necesita.

Gonzales (2011) sostiene: “El derecho de inscripción declarativo, no podrá considerarse oponible frente a terceros, debido a la falta de seguridad jurídica, contando con el peligro de perder su propiedad” (p. 443).

“La obligatoriedad viene a ser importante debido al alto índice de fraudes, los cuales a su vez acarrearán el tema de concurrencia de acreedores anteriormente señalados” (Gonzalez, 2011, p.469)

Con respecto a lo señalado, se debe tomar en cuenta los beneficios que trae consigo el sistema de inscripción constitutivo, ya que erradicaría el gran problema de la llamada “doble venta” donde a nivel judicial y en base a lo señalado en el artículo 1135° del Código Civil “se prefiere al acreedor de buena fé cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior”, es como deben de resolver, así mismo, al erradicarlo a través del funcionamiento de este sistema, coadyuvaría a la minimización de la carga procesal.

Llevando el tema a la importancia del tráfico jurídico, se podría mencionar que la misma podría desarrollarse con más énfasis, y causar efectos en la economía de nuestro país.

Todo ello, debido a que constantemente se veía el movimiento económico, a través en este caso de la inscripción en Registros Públicos. Acorde a ello, De Soto (2000) señala: “El capital guarda una gran importancia ya que no solo se debe considerar como el dinero en sí, sino la verdadera esencia que puede contener, es decir todo lo que puede englobar” (p. 439).

Es por ello que, él considera que uno de los pilares es la propiedad, pero aquella propiedad que coadyuva al movimiento económico, entendiéndose la misma como la que se encuentra inscrita, sin embargo, señala que los países en desarrollo aún no toman en cuenta el crecimiento que podrían lograr a través de ello.

Haciendo un análisis, se puede inferir que en nuestro país lo que debe existir son más facilidades para acceder a los registros públicos, además, de implementarlo como obligatorio para ver de manera más clara los movimientos económicos.

Sistema Registral

“Tiene como concepto el ser un conjunto de reglas, principios de derecho registral y administrativo, relacionados entre sí, formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado” (Derecho Registral y Notarial, s.f, p. 14).

“Esta constituido para dar una organización sólida y estable, y la protección que se le otorga al tercero de buena fe con respecto a la publicidad que ostentan dichas inscripciones” (Atilio, 1994, p. 17).

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

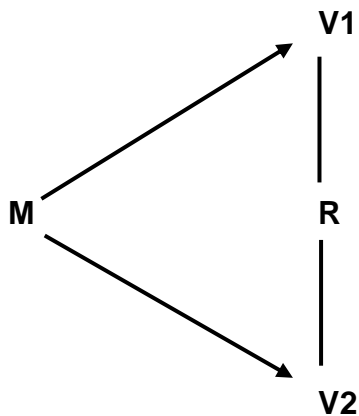
3.1. Tipo, Nivel y diseño de investigación

3.1.1. Tipo de investigación

La metodología de tipo básica denominada también pura o fundamental, pretende acrecentar los conocimientos teóricos, es más formal y persigue las generalizaciones con vistas al desarrollo de una teoría basada en principios y leyes

3.1.2. Nivel de investigación

El nivel de investigación es correlacional que posee análisis estadístico bivariado, entre **Variable V1** y **Variable V2**



Donde:

M: Muestra de estudio

V1: Derecho de inscripción registral

V2: Compraventa de bienes inmuebles

R: Relación

3.1.3. Diseño de investigación

El tipo de diseño es correlacional de enfoque cuantitativo, que tiene por finalidad relacionar las variables de estudio mediante la recolección de datos, a través de la técnica de la encuesta que fueron aplicadas, sobre la muestra obtenida.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

El estudio de la presente investigación se realizó a una población determinada constituida por abogados que laboran en el distrito de Villa El Salvador los cuales ascienden a 250 abogados.

3.2.2. Muestra

La muestra analizada estuvo constituida por el 10% de la población antes señalada, es decir dirigida a 25 abogados que laboran en el distrito de Villa El Salvador.

3.3. Hipótesis

3.3.1. Hipótesis general

Sí, existe relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles el distrito de Villa El Salvador, 2017-2018.

3.3.2. Hipótesis específicos

- a) Sí, existe vinculación entre el acto jurídico y el sistema declarativo.
- b) Sí, existe vinculación entre el sistema constitutivo y el derecho de propiedad.

3.4. Variables - Operacionalización

Tabla 1

Operacionalización de variables

Variable	Definición	Dimensiones	Indicadores
V1 Derecho a la inscripción registral	Es aquella potestad que se le otorga a la persona de inscribir su título o derecho en los registros públicos (Real Academia Española, 2014, p. 100).	Dimensión 1: Sistema declarativo. Dimensión 2: Sistema Constitutivo	(1.1) Seguridad Jurídica (1.2) Transmisión del dominio (1.3) Buena Fe (1.4) Costumbre (2.1) Publicidad Jurídica (2.2) Relación jurídica (2.3) Oponibilidad frente a terceros (2.4) Garantista
V2 Compraventa de bienes inmuebles	Es aquel acto jurídico por el cual el vendedor se compromete a entregar el bien inmueble al comprador a cambio de una retribución en dinero (Jurista Editores, 2016, p. 120).	Dimensión 1: Acto jurídico Dimensión 2: Derecho de propiedad	(1.1) Manifestación de Voluntad (1.2) Agente Capaz (1.3) Objeto físico y jurídicamente posible (1.4) Fin Lícito (2.1) Legitimidad (2.2) Exclusividad (2.3) Goce (2.4) Inviolabilidad

3.5. Métodos y técnicas de investigación

En la presente investigación se optó por aplicar la técnica de la encuesta, a fin de ser utilizada a través de un cuestionario de tipo dicotómico, es decir solo tendrá dos alternativas: sí o no.

3.6. Descripción de instrumentos

El instrumento de recolección de dato, empleado para la presente investigación es el cuestionario, dirigido a la muestra que indicamos en el presente capítulo.

3.7. Análisis estadístico e interpretación de datos

Aprobado a través de la validación de instrumento de recolección de datos, se procedió a la aplicación del mismo, a la muestra señalada en el presente capítulo. Posteriormente obtenida la información necesaria se analizó mediante los programas MS Excel e IBM SPSS.

CAPÍTULO IV

**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS
RESULTADOS**

4.1. Resultados de la investigación

Tabla 2

¿Cree usted que el sistema declarativo basado en un contrato privado otorga seguridad jurídica frente al derecho a la inscripción registral?

ITEM_1					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	7	28,0	28,0	28,0
	NO	18	72,0	72,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que los contratos privados no otorgan seguridad jurídica.

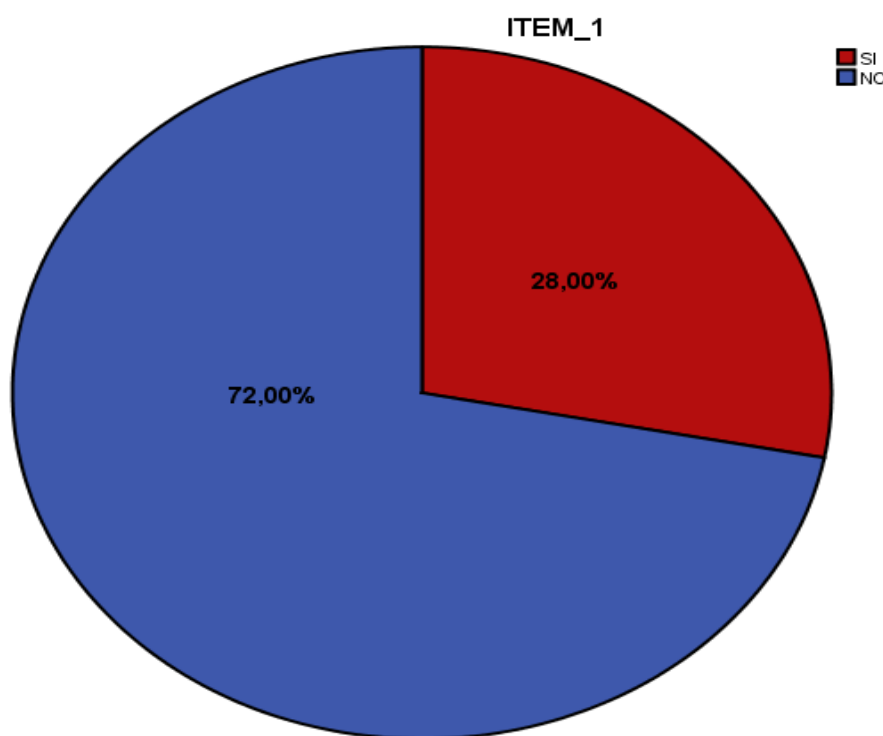


Figura 1. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N° 1.

Interpretación:

Respecto a la pregunta se observa que solo el 28,00% de los encuestados sí considera que el sistema declarativo basado en un contrato privado de compraventa otorga seguridad jurídica frente a la inscripción registral, mientras un 72 % no está de acuerdo.

Tabla 3

¿Considera usted que en el derecho de inscripción registral se ve asegurada la transmisión del dominio del bien basados en el sistema declarativo?

ITEM_2		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	6	24,0	24,0	24,0
	NO	19	76,0	76,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que el sistema declarativo no asegura la transmisión del dominio del bien.

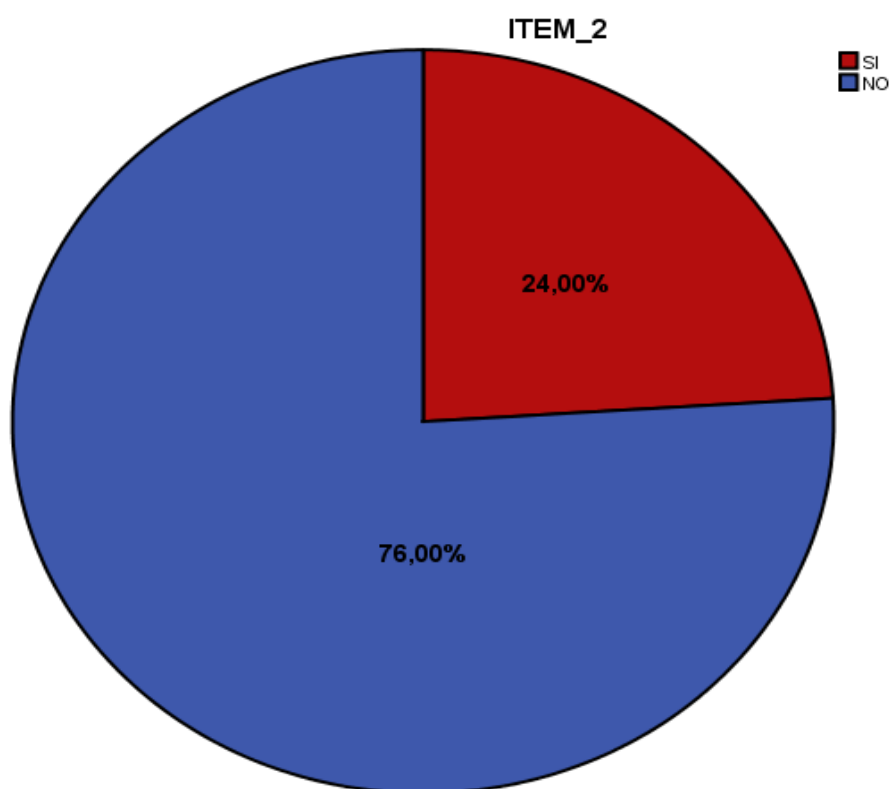


Figura 2. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N° 2.

Interpretación:

Respecto a la pregunta, se observa que el 24% de los encuestados sí considera que el derecho de inscripción registral se asegura la transmisión del dominio del bien basado en el sistema declarativo, mientras un 76% opina que no.

Tabla 4

¿Cree usted que la buena fe que se manifiesta en el sistema declarativo prima frente al derecho de inscripción registral?

ITEM_3					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	8	32,0	32,0	32,0
	NO	17	68,0	68,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que la buena fe no prima frente al derecho de inscripción registral.

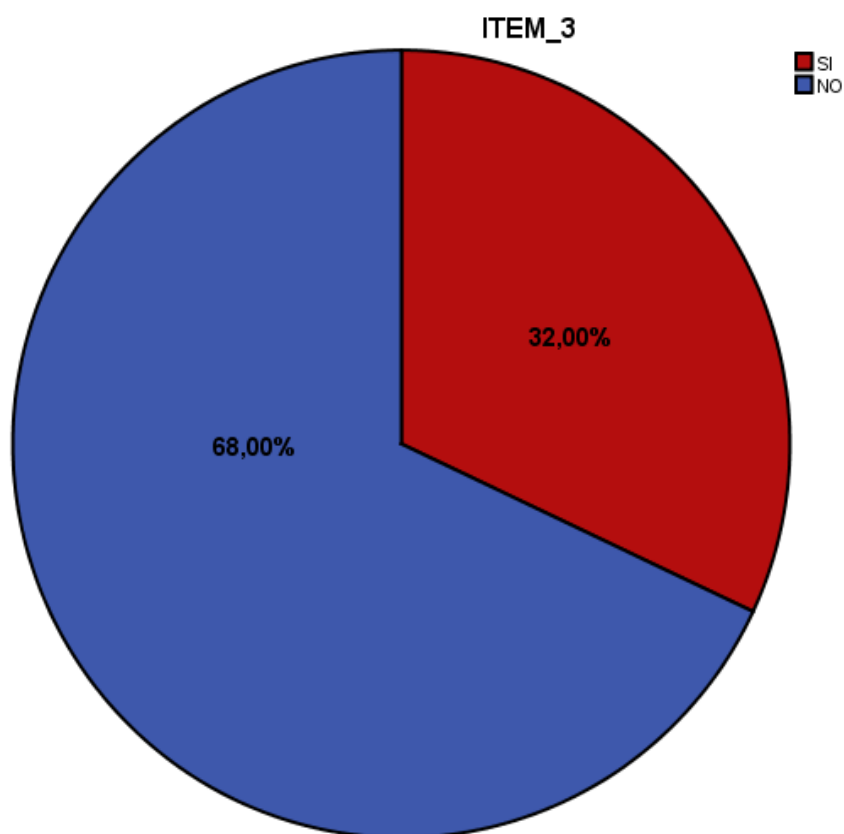


Figura 3. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N° 3.

Interpretación:

Respecto a la pregunta se observa que un 32% de los encuestados sí considera que la buena fe manifestada en el sistema declarativo prima frente al derecho de inscripción registral, y un 68,00% opina que no.

Tabla 5

¿Considera usted que el derecho a la inscripción registral es menos importante que la manifestación de la costumbre del sistema declarativo?

ITEM_4					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	5	20,0	20,0	20,0
	NO	20	80,0	80,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que el derecho a la inscripción registral es más importante que la manifestación de la costumbre.

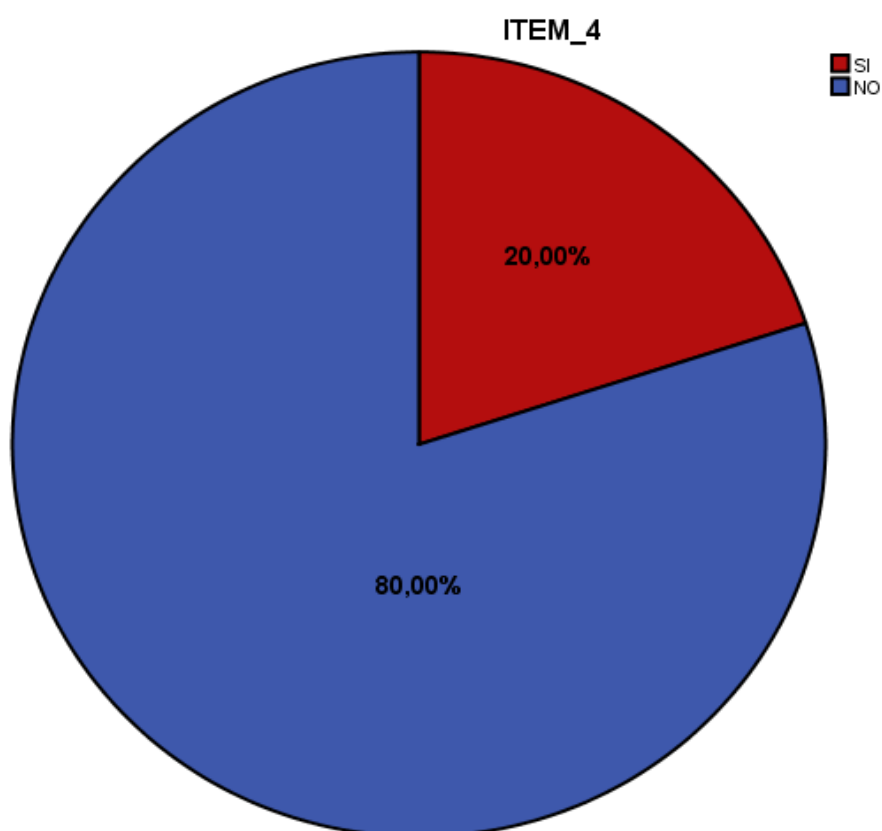


Figura 4. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N° 4.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 20% de los encuestados sí considera que el derecho de inscripción registral es menos importante que la manifestación de la costumbre del sistema declarativo, mientras un 80% opina que no.

Tabla 6

¿Considera usted que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica?

ITEM_5		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	21	84,0	84,0	84,0
	NO	4	16,0	16,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral.

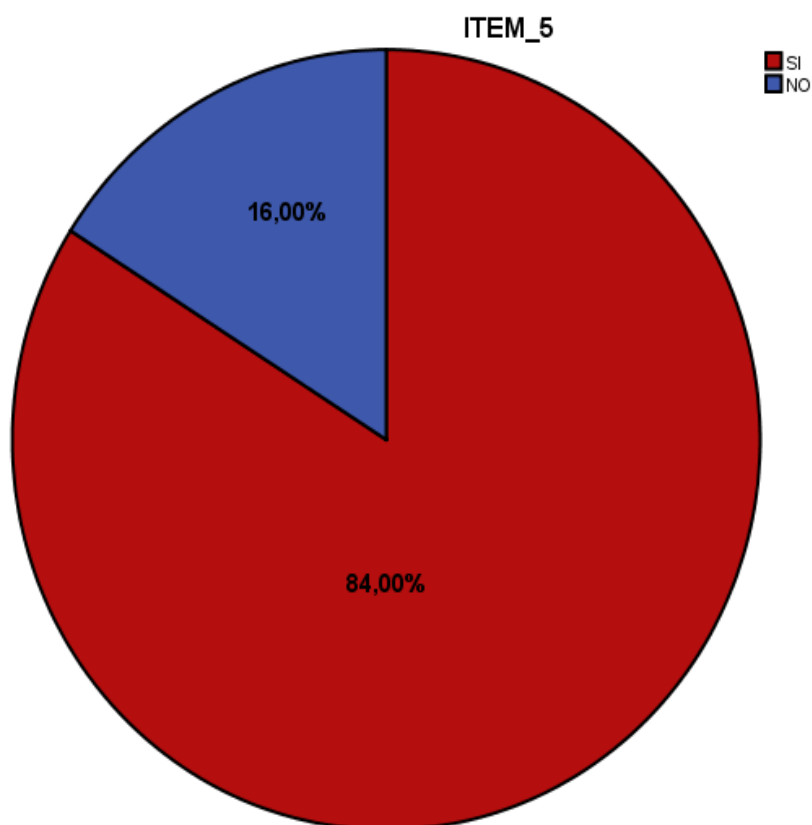


Figura 5. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N° 5.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 84% sí considera que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica, mientras un 16,00% opina que no.

Tabla 7

¿Cree usted que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes en el derecho a la inscripción registral?

ITEM_6					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	22	88,0	88,0	88,0
	NO	3	12,0	12,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes.

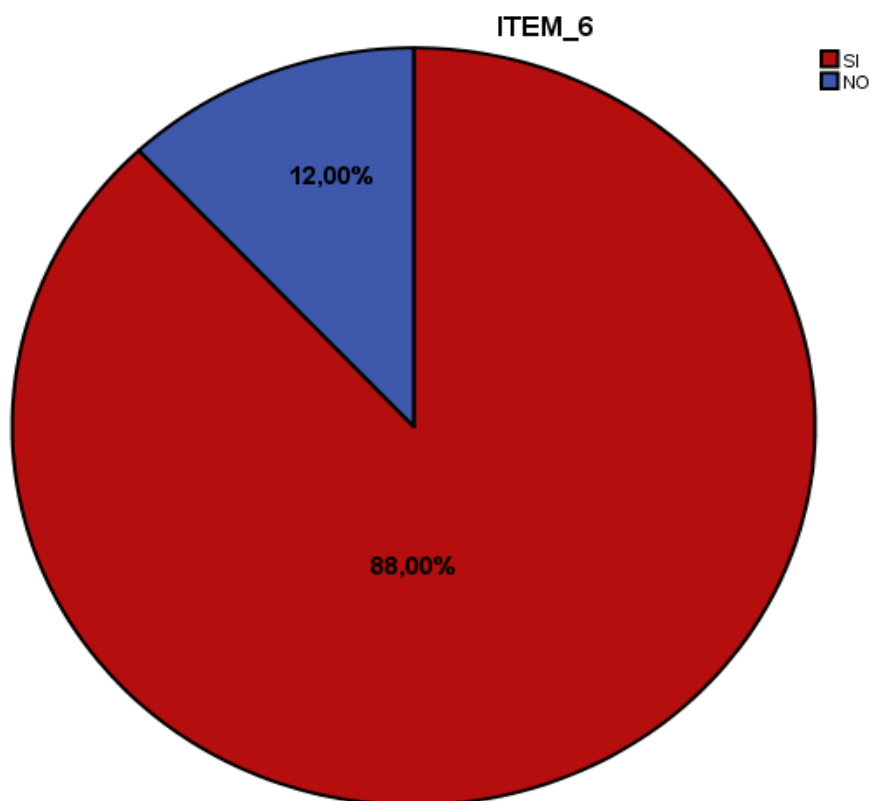


Figura 6. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N° 6.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 88% sí considera que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes en el derecho a la inscripción registral, mientras un 12% opina que no.

Tabla 8

¿Considera usted que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral?

ITEM_7					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	18	72,0	72,0	72,0
	NO	7	28,0	28,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que la oponibilidad frente a terceros salvaguarda el derecho a la inscripción registral.

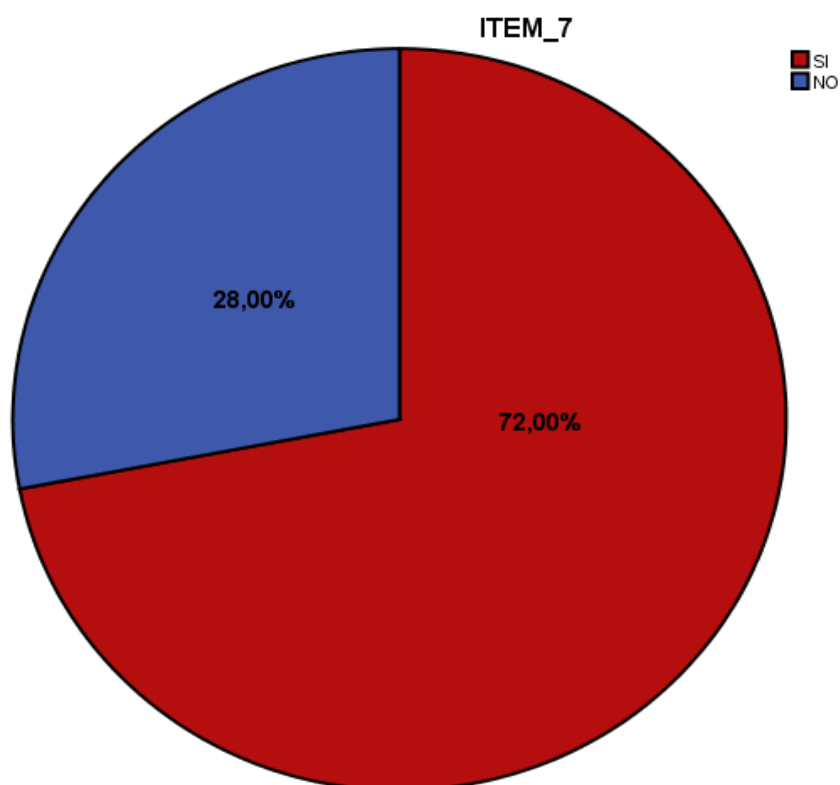


Figura 7. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N° 7.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 72% sí considera que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral, mientras un 28% opina que no.

Tabla 9

¿Considera usted que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral?

ITEM_8					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	17	68,0	68,0	68,0
	NO	8	32,0	32,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral.

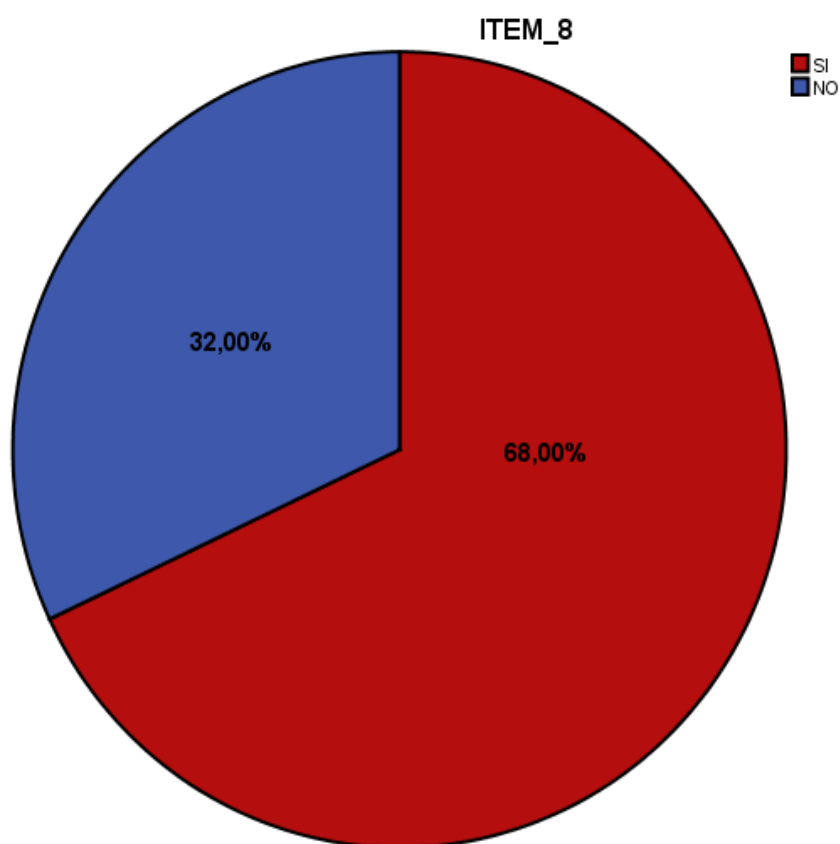


Figura 8. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N°8.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 68% sí considera que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral, mientras un 28% opina que no.

Tabla 10

¿Considera usted que el acto jurídico de la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad de las partes?

ITEM_9					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	22	88,0	88,0	88,0
	NO	3	12,0	12,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad.

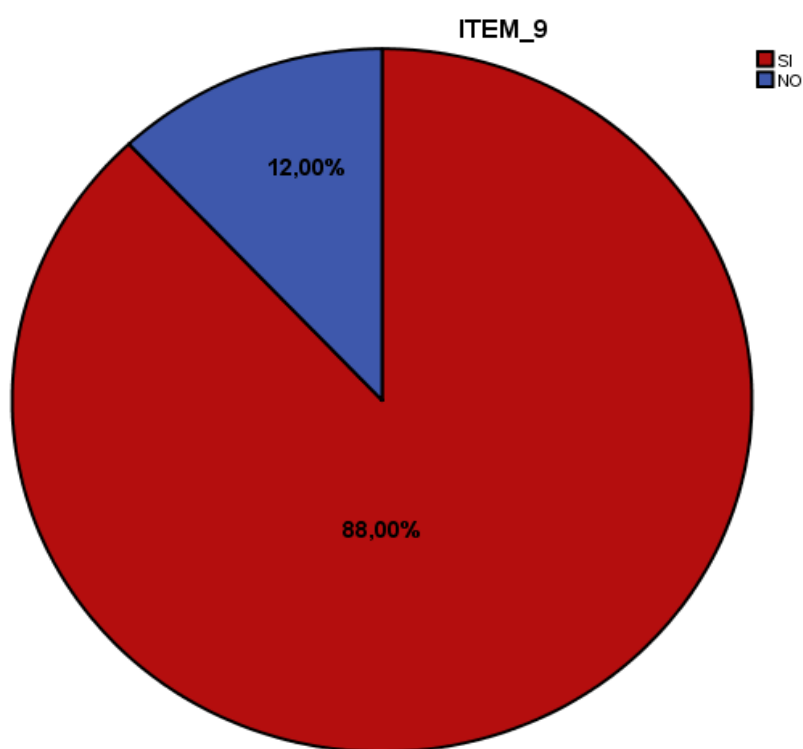


Figura 9. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N°9.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 88% sí considera que el acto jurídico de la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad de las partes, mientras un 12% opina que no.

Tabla 11

¿Cree usted que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?

ITEM_10					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	23	92,0	92,0	92,0
	NO	2	8,0	8,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico.

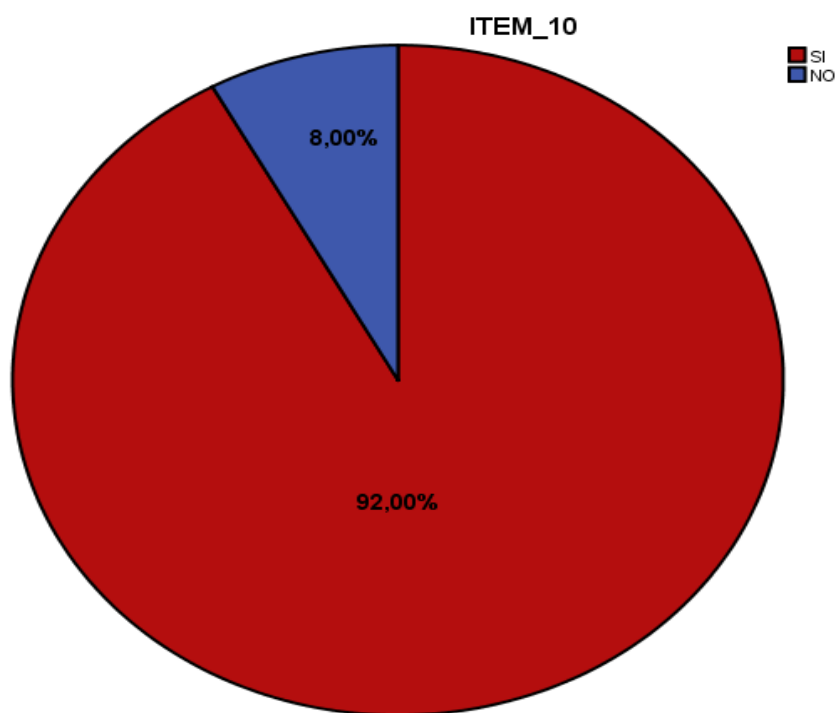


Figura 10. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N°10.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 92% sí considera que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico, mientras un 8% opina que no.

Tabla 12

¿Cree usted que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?

ITEM_11					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	20	80,0	80,0	80,0
	NO	5	20,0	20,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico.

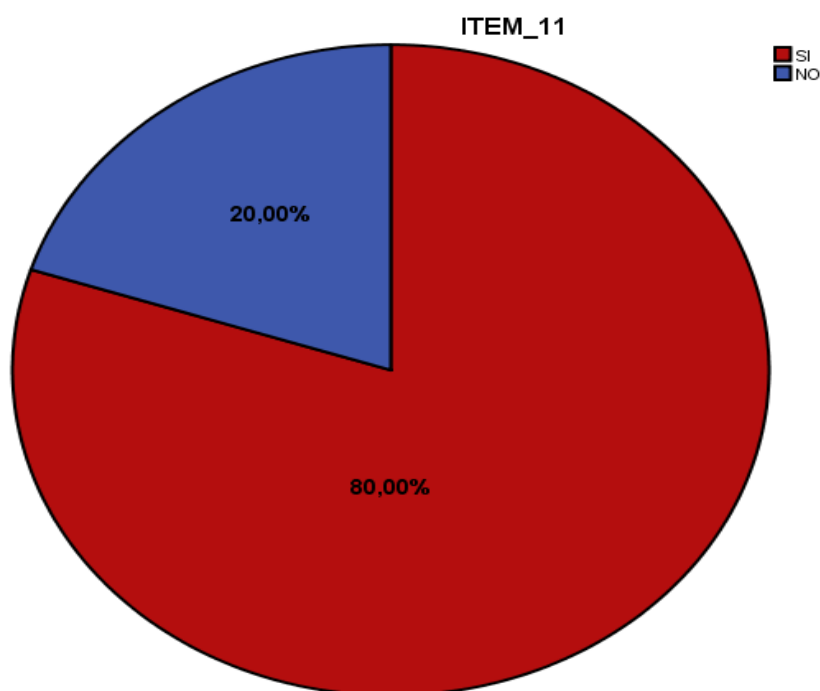


Figura 11. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N°11.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 80% sí considera que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico, mientras un 20% opina que no.

Tabla 13

¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito?

ITEM_12					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaj e válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	23	92,0	92,0	92,0
	NO	2	8,0	8,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito.

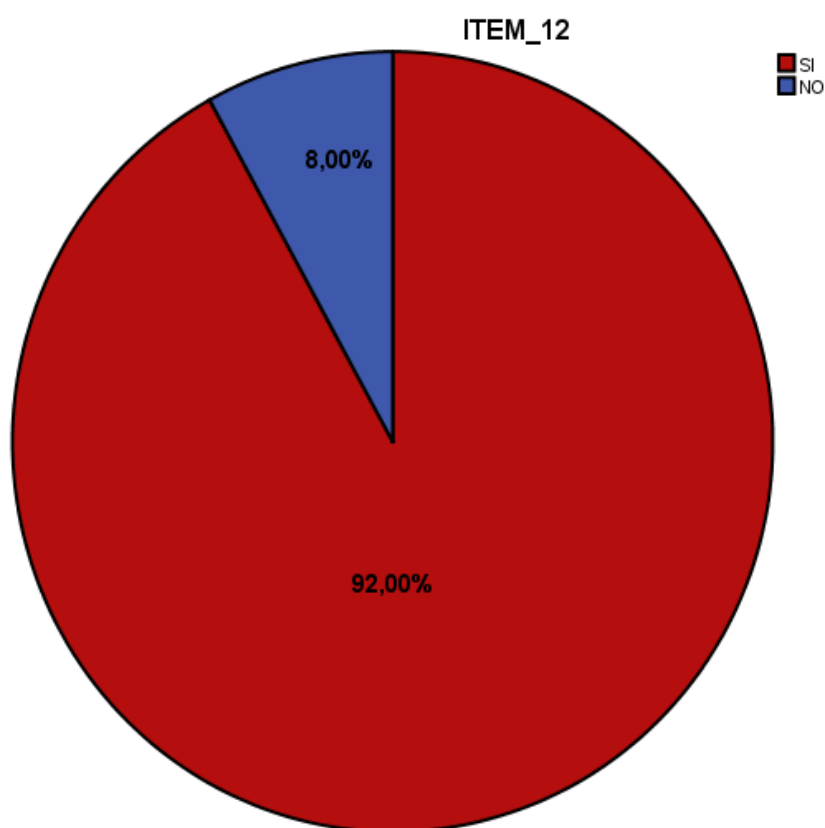


Figura 12. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N°12.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 92% sí considera que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito, mientras un 8% opina que no.

Tabla 14

¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad?

ITEM_13					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	18	72,0	72,0	72,0
	NO	7	28,0	28,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad.

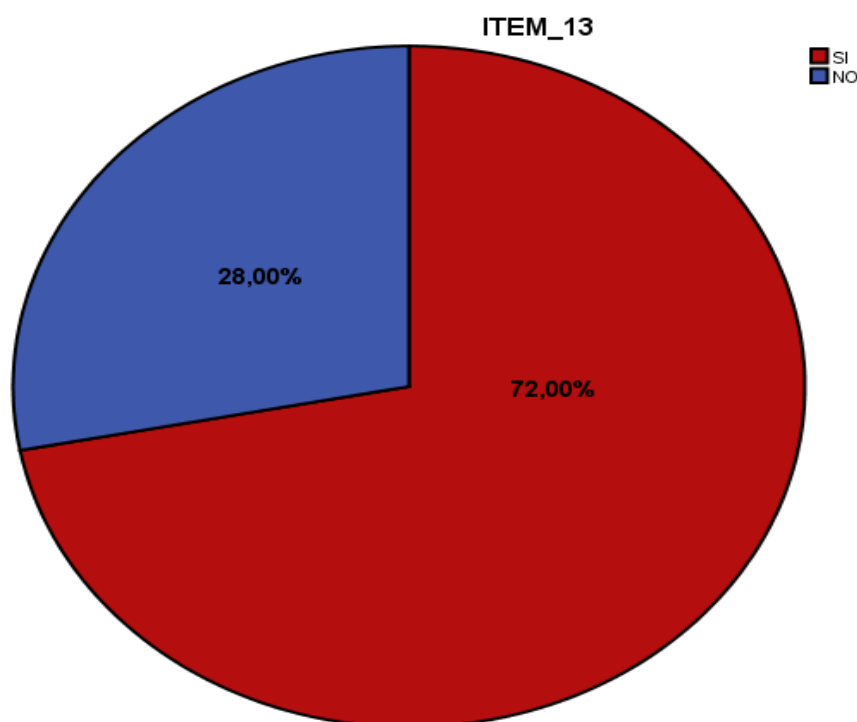


Figura 13. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N°13.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 72% sí considera que la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad, mientras un 28% opina que no.

Tabla 15

¿Cree usted que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles?

ITEM_14					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	23	92,0	92,0	92,0
	NO	2	8,0	8,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles.

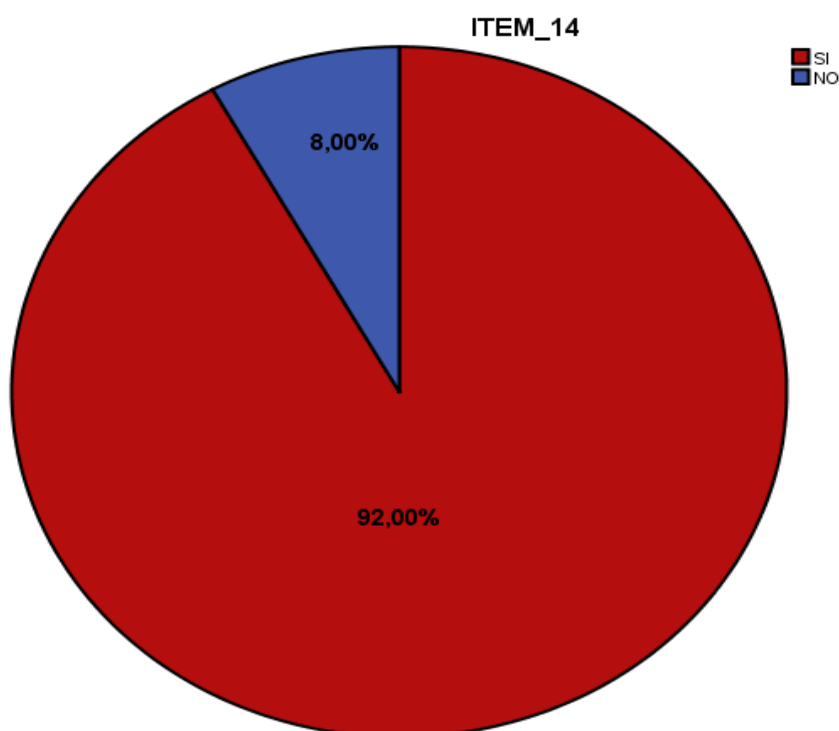


Figura 14. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N°14.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 92% sí considera que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles, mientras un 8% opina que no.

Tabla 16

¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad?

ITEM_15					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	16	64,0	64,0	64,0
	NO	9	36,0	36,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad.

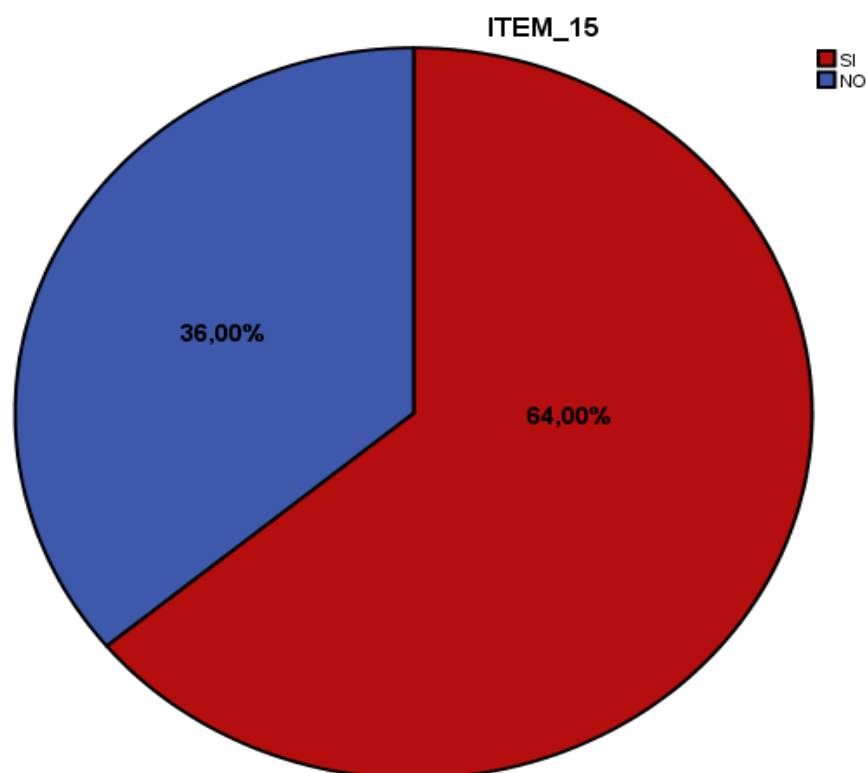


Figura 15. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N°15.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 64% sí considera que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad, mientras un 36% opina que no.

Tabla 17

¿Cree usted que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad?

ITEM_16					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SÍ	13	52,0	52,0	52,0
	NO	12	48,0	48,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

Nota: La tabla muestra que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad.

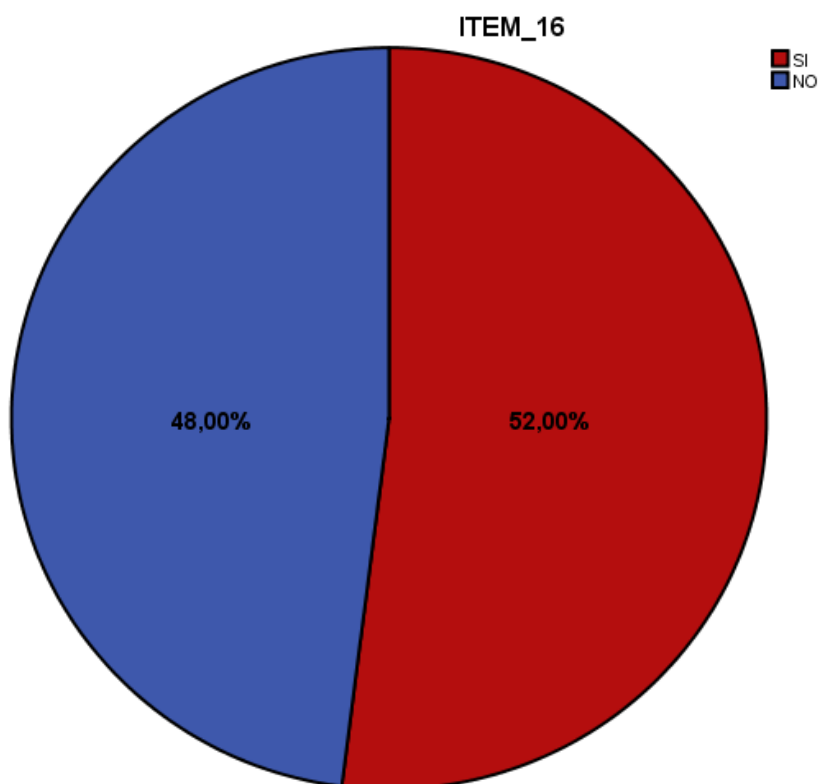


Figura 16. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta N°16.

Interpretación:

Respecto a la pregunta un 52% sí considera que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad, mientras un 48% opina que no.

CAPÍTULO V

DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y

RECOMENDACIONES

5.1. Discusión de los resultados

Hipótesis General: Sí, Existe relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles el distrito de Villa El Salvador, 2017-2018.

Resultados de antecedentes:

Paucar (2017) cuya tesis se titula *“Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco - 2017”* (tesis pregrado) Universidad de Huánuco, Perú, en su objetivo general determinar si la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica de la transferencia de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco; se observa que del cuadro 1 a la pregunta ¿La inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la oficina Registral de Huánuco?, es alto el índice de expertos que sostienen que la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble, siendo así que consideran un mecanismo idóneo para garantizar la seguridad jurídica al momento de la transferencia de inmuebles.

Se observa que del cuadro 3 a la pregunta ¿Qué tipos de conflictos judiciales genera la aplicación de la inscripción declarativa de la Propiedad inmueble en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco?, los expertos refieren que al existir dos títulos en disputa es donde surge el conflicto para determinar quién es el titular de dicha propiedad generándose demandas judiciales como el Mejor Derecho de Propiedad, Otorgamiento de Escritura Pública, Tercería, Reivindicación, Prescripción.

Se observa que del cuadro 5 a la pregunta ¿Cree usted que es necesaria la inscripción constitutiva de propiedad inmueble en el sistema registral peruano?, los expertos sostienen que es necesario la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble en el sistema registral peruano; se observa que del cuadro 12 a la pregunta ¿Usted se siente seguro de su propiedad cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos?, El 70% afirma sentirse seguro de su propiedad cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos, mientras que el 30% manifiesta que no.

Se observa que del cuadro 14 a la pregunta ¿Usted ha tenido algún problema judicial pese haber inscrito su propiedad en los Registros Públicos?, El 70% afirma no haber tenido problemas judiciales al haber inscrito su propiedad en los Registros Públicos, mientras que el 30% manifiesta que sí y se observa que del cuadro 15 a la pregunta ¿Sabe usted si la inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria o facultativa?, El 52% sabe que la inscripción de la propiedad inmueble es obligatoria, mientras que el 48% sabe que la inscripción de la propiedad inmueble es facultativa.

Resultados teóricos:

De acuerdo al análisis realizado se puede apreciar en la figura 1 que el 28 % de los encuestados consideran que el sistema declarativo basado en un contrato privado de compraventa otorga seguridad jurídica frente a la inscripción registral, mientras un 72 % no está de acuerdo.

En la figura 3 el 32% de los encuestados considera que la buena fe manifestada en el sistema declarativo prima frente al derecho de inscripción registral, y un 68,00% opina que no; en la figura 5 el 84% de encuestados considera que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica, mientras un 16 % opina que no.

En la figura 7 el 72% de encuestados considera que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral, mientras un 28% opina que no.

De los datos analizados podemos concluir que es necesaria la implementación del sistema constitutivo en sede registral de la propiedad inmueble, dado que en la actualidad la sola enajenación deja abierta la posibilidad de dobles ventas u otras situaciones que podrían darse, por parte del vendedor.

En este sentido esta investigación reconoce la necesidad de establecer la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble, dado que en la actualidad se generan diversos conflictos judiciales, dado que el artículo 949 del Código Civil solo establece la enajenación de la propiedad inmueble y no refiere nada sobre la inscripción, siendo que al establecer la obligatoriedad de la compraventa de propiedad inmueble muchas demandas en sede Judicial no tendrían razón de ser,

puesto que serían desestimadas si previamente no se ha seguido con el procedimiento señalado es decir, la enajenación y la inscripción.

En virtud de lo precitado, la presente investigación reconoce que existe un grado de relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles por estas consideraciones aceptamos nuestra hipótesis general como válida y cierta.

Resultados Norma:

Se determinó que la modificación del artículo 949° del Código Civil Peruano dará mayor Seguridad Jurídica al comprador, al momento de realizar la transferencia de la propiedad inmueble, esto no solo dotara de seguridad jurídica, sino que los operadores jurídicos tendrán mayores herramientas al momento de aplicar la norma, evitándose así demandas innecesarias en sede Judicial, es necesaria la participación tanto el Poder Legislativo, los Notarios Públicos, los Registradores Públicos, los Abogados especialistas en Derecho Registral, y los ciudadanos en general.

5.2. Conclusiones

1. Se ha determinado que, el sistema constitutivo es el que debería operar en el sistema jurídico peruano con el fin de conseguir una efectiva seguridad jurídica, puesto que se erradicarían los fraudes inmobiliarios por doble venta y la sobrecarga procesal en los diversos juzgados del Perú que versen sobre otorgamiento de escritura pública, mejor derecho de propiedad, tercería, Reivindicación, Prescripción Adquisitiva.
2. Se infiere que, el sistema declarativo como sistema registral en nuestro país no es el adecuado, ya que contiene diversas falencias que lo vuelven ineficaz y ello se manifiesta en el alto índice de fraudes por doble venta; asimismo es claro que no todas las propiedades cuentan con catastro es por ello que solo en estos casos se podrá realizar la compraventa de bien

inmueble a través de un contrato privado de fecha cierta sin perder así la esencia de la propiedad.

3. En gran medida la falta de inscripción de la compraventa de un bien inmueble en Registros Públicos opera por la falta de conocimiento por parte de los ciudadanos y la falta de incentivo por parte del Estado de motivar la obligatoriedad de su inscripción.

5.3. Recomendaciones

1. A los legisladores, la modificación del artículo 949° del Código Civil sobre la transferencia de bienes inmuebles, con el fin de lograr una efectiva seguridad jurídica para los usuarios de los registros públicos y lograr la sistematización con respecto a la obligatoriedad de la inscripción.
2. Al Estado Peruano, que incentive la obligatoriedad de la inscripción en los Registros Públicos a través de un sistema más sólido y eficaz como es el sistema constitutivo y la implementación de catastro en todas las zonas del Perú que no cuenten con este importante sistema y así se disminuya el índice de contratos privados de compraventa.
3. A los operadores registrales y notariales, educar a los ciudadanos que recurran a ellos para la celebración de algún contrato, y concientizarlos sobre la importancia que tiene la inscripción de su propiedad inmueble y los trámites sobre el registro para así evitar futuros litigios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarez, T. (2017). *La regularización de los bienes inmuebles indivisos que se han vendido como derechos y acciones hereditarios* (Tesis de maestría). Recuperado de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/7471/1/T-UCSG-POS-DNR-3.pdf>
- Amado, E. (2011). *La publicidad registral en el Perú. Centro derecho registral*. Recuperado de http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf
- Atilio, A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Calderón, F. (2017). *La promesa de compraventa y su eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la unidad judicial civil del Cantón Riobamba, en el año 2015* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/3851/1/UNACH-EC-FCP-DER-2017-0024.pdf>
- Carreto, J. (2014). *El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Carreto-Jaqueline.pdf>
- Chavez, W. (2016). *La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la Zona Registral IX Sede de Lima* (Tesis de maestría). Universidad Inca Garcilazo de la Vega, Lima, Perú.
- Che, L. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE_DER_LUIS.CHE_SEGURIDAD.JURIDICA.DEL.PROPIETARIO.DE%20UN.SISTEMA.DUAL_DATOS_T046_72216635T.pdf
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital*. Texas, Estados Unidos: Basic Books.

- Derecho Registral y Notarial*. (s.f.). Huancayo: Universidad Peruana Los Andes.
Recuperado de
[http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO_NOTARIA
L.pdf](http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO_NOTARIA_L.pdf)
- Escobar, L. (s.f.). *Sistemas Registrales*. Recuperado de
<http://165.98.12.83/2280/1/Sistemas%20Registrales.pdf>
- Escobedo, A. (2016). *Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral* (Tesis de pregrado). Universidad Ricardo Palma, Lima, Perú.
- François, N. (s.f.). *Principio Registral de Rogación*. En N. François, *Derecho Registral I - Parte General*. Recuperado de
http://www.unav.edu.ar/trabajos_alum/dcho_reg_andreoli.pdf
- García, R. y Frontini, A. (2006). *Derecho Registral Aplicado. Tomo I* (3ª ed.). Buenos Aires, Argentina: Lexis Nexis.
- Gonzales, G. (2011). *Derechos reales*. Lima, Perú: Ediciones legales.
- Jurista Editores. (2016). *Código Civil*. Lima, Perú: J E.
- Kant, I. (s.f.). *La concepción del derecho en las corrientes de la filosofía jurídica*.
En I. Kant. Recuperado de
<http://www.corteidh.or.cr/tablas/R16896.pdf>
- Marcelo, R. (s.f.). *El fenómeno jurídico. Introducción al derecho*. Recuperado de
http://sedici.unlp.edu.ar/bisream/handle/10915/33788/Documento_completo.pdf?sequence=1
- Mejías, G. (2013). *Análisis del proceso registral de los documentos de compraventa de inmuebles en el registro público de los municipios de Naguanagua y San Diego* (Tesis de pregrado) Recuperado de
https://docplayer.es/48437547-Analisis-del-proceso-registral-de-los-documentos-de-compraventa-de-inmuebles-en-el-registro-publico-de-los-municipios-naguanagua-y-san-diego.html#show_full_text

- Orrego, J. (2015). *La propiedad*. Recuperado de <http://www.josemiguelcaros.cl/v2/wp-content/uploads/2015/05/La-Propiedad.pdf>
- Ortiz, C. (2015). *Complejidades registrales inmobiliarias en Colombia y actos sobre inmuebles no sujetos a registros: una perspectiva de comprensión dogmática*. Recuperado de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/13768/4/Complejidades%20registrales%20inmobiliarias%20en%20Colombia%20y%20actos%20sobre%20inmuebles%20no%20sujetos%20a%20registro.pdf>
- Pacheco, V. (2015). *La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú, 2015*. Lima, Perú: Fondo Universidad Peruana Las Américas.
- Paucar, A. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco - 2017* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/500/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Real Academia Española. (2014). *Usar*. En *diccionario de la lengua española*. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=bB9Blxa>
- Rimascca, A. (2015). *El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Torres, A. (2012). *Acto Jurídico. Tomo I* (4ª ed.). Lima, Perú: Moreno.
- Torres, F. (s.f.). *Principios registrales. Derecho y cambio social*. Recuperado de <http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>
- Ulloa, F., y Salazar, H. (2014). *La protección al consumidor en la compra de una vivienda en verde*. Recuperado de <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/130097/La-protecci%C3%B3n-a-%20consumidor-en-la-compra-de-una-vivienda-en-verde.pdf;sequence=1>

Vial, V. (2006). *Teoría General del Acto Jurídico. Tomo II* (5^a ed.). Santiago de Chile, Chile: Jurídica de Chile.

Vidal, F. (2007). *El acto jurídico. Tomo II* (7^a ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Vidal, R. (2015). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

ANEXOS

1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	POBLACIÓN
¿Cómo mediría la fuerza de la relación entre naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa El Salvador, 2017-2018?	Determinar cómo mediría la fuerza de la relación entre naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa El Salvador, 2017-2018.	Existe un grado de relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles el distrito de Villa El Salvador, 2017-2018.	V1: Derecho a la inscripción registral	1. Sistema declarativo.	(1.1) Seguridad Jurídica. (1.2) Transmisión del dominio. (1.3) Buena Fe. (1.4) Costumbre.	200 abogados en el distrito de Villa El Salvador, a quienes se les dirige la encuesta.
				2. Sistema Constitutivo.	(2.1). Publicidad jurídica. (2.2). Relación jurídica. (2.3). Oponibilidad frente a terceros. (2.4). Garantista.	MUESTRA Muestra no probalística (método de bola de nieve) realizada sobre el 10% de la población, es decir 20 abogado en el distrito de Villa El Salvador.
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	V2:	1. Acto jurídico	(1.1) Manifestación de Voluntad. (1.2) Agente Capaz. (1.3) Objeto físico y jurídicamente posible. (1.4) Fin Lícito.	MÉTODO Método deductivo. La técnica que se utilizo es la encuesta.
				Compraventa de bienes inmuebles	2. Derecho de propiedad	(2.1) Legitimidad. (2.2) Exclusividad. (2.3) Goce. (2.4) Inviolabilidad.
PE1: ¿De qué manera el acto jurídico se vincula al sistema declarativo?	OE1: Determinar de qué manera el acto jurídico se vincula al sistema declarativo.	HE1: Existe asociación entre el acto jurídico y el sistema declarativo.				
PE2: ¿De qué manera se asocia el sistema constitutivo con el derecho de propiedad?	OE2: Determinar de qué manera se asocia el sistema constitutivo con el derecho de propiedad.	HE2: Existe asociación entre el sistema constitutivo y el derecho de propiedad.				

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: LUIS ANGEL ESPINOZA PAJUELO

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicamos con usted para expresarle nuestros saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en nuestra calidad de Bachilleres, participantes del Taller de Investigación Jurídica de la Universidad Autónoma del Perú, hemos elaborado nuestro proyecto de tesis titulado: La Relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa el Salvador, 2017 – 2018; cuyo desarrollo nos permitirá optar el Título de Abogado.

En tal sentido, es imprescindible validar el(los) instrumento(s) con los cuales recogeremos los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del(los) instrumento(s) en mención. Conocedor(a) de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

Expresándole nuestros sentimientos de respeto y consideración nos despedimos de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense a la presente.

Atentamente,


SHEILA VIVIANA BUITRON CRUZ
DNI N° 48206295


FLAVIO HELVERT JUNIOR CRUZ ROMERO
DNI N° 70210678

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: Derecho de inscripción registral

Es aquella potestad que se le otorga a la persona de inscribir su título o derecho en los registros públicos.

Dimensiones de la variable 1:

Dimensión 1: Sistema Declarativo

- Indicador (1.1) Seguridad Jurídica
- Indicador (1.2) Transmisión del dominio
- Indicador (1.3) Buena Fe
- Indicador (1.4) Costumbre

Dimensión 2: Sistema Constitutivo

- Indicador (2.1). Publicidad Jurídica
- Indicador (2.2). Relación Jurídica
- Indicador (2.3). Oponibilidad frente a terceros
- Indicador (2.4). Garantista

Variable 2: Compra de bien inmueble

Es aquel acto jurídico por el cual el vendedor se compromete a entregar el bien inmueble al comprador a cambio de una retribución en dinero

Dimensiones de la variable 2:**Dimensión 1: Acto jurídico**

Indicador (1.1) Manifestación de Voluntad

Indicador (1.2) Agente Capaz

Indicador (1.3) Objeto físico y jurídicamente posible

Indicador (1.4) Fin Lícito

Dimensión 2: Derecho de propiedad

Indicador (2.1) Legitimidad

Indicador (2.2) Exclusividad

Indicador (2.3) Goce

Indicador (2.4) Inviolabilidad

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE:

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE 1: DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

N°	DIMENSIONES / Items	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias
		SI	No	SI	No	SI	No	SI	No	
1	DIMENSIÓN 1 SISTEMA DECLARATIVO	X		X		X		X		
1	DIMENSIÓN 2 SISTEMA CONSTITUTIVO	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): SI, ITDY SUFICIENTE

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del Juez validador: Dr/ Mg/ Abog: Ms. ESPINOZA PAJUELO, LOS ANGEL DNI: 10597662

Especialidad del validador: CONTADOR PÚBLICO (C. FINANCIERA)

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.
⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

Lima Sur, 09 de noviembre de 2018

Los Angeles Espinoza Pajuelo
LOS ANGELES ESPINOZA PAJUELO
 ABOGADO
 Reg. CAL. 33243
 Registro en el Registro Público

Firma del Experto Informante.

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA V

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE 2: COMPROVENTA DE BIEN INMUEBLE.

N°	DIMENSIONES / Items	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSIÓN 1 ACTO JURIDICO	X		✓		✓		✓		
1	DIMENSIÓN 2 DERECHO DE PROPIEDAD	✓		✓		✓		✓		

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador: Dr/ Mg/ Abog: M. J. Espinoza Espinoza, Luis Angel... DNI: 10594662

Especialidad del validador: MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima Sur, 09 de noviembre de 2018

Luis Angel Espinoza Espinoza
ABOGADO
Reg. CAL. 35843
Magister en Gestión Pública

Firma del Experto Informante.

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 1: DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

VARIABLES	DIMENSIONAL	INDICADORES	ITEM
Variable 1 = DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL	Dimensión 1: Sistema Declarativo	Seguridad Jurídica	¿Cree usted que el sistema declarativo basado en un contrato privado otorga seguridad jurídica frente al derecho a la inscripción registral?
		Transmisión del dominio	¿Considera usted que en el derecho de inscripción registral se ve asegurada la trasmisión del dominio del bien basados en el sistema declarativo?
		Buena Fe	¿Cree usted que la buena fe que se manifiesta en el sistema declarativo prima frente al derecho de inscripción registral?
		Costumbre	¿Considera usted que el derecho a la inscripción registral es menos importante que la manifestación de la costumbre del sistema declarativo?
		Publicidad Jurídica	¿Considera usted que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica?
	Dimensión 2: Sistema Constitutivo	Relación Jurídica	¿Cree usted que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes en el derecho a la inscripción registral?
		Oponibilidad frente a terceros	¿Considera usted que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral?
		Garantista	¿Considera usted que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral?

Fuente: Elaboración propia.

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 2: COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

VARIABLES	DIMENSIONAL	INDICADORES	ITEM
Variable 2 = COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE	Dimensión 1: Acto jurídico	Manifestación de Voluntad	¿Considera usted que el acto jurídico de la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad de las partes?
		Agente Capaz	¿Cree usted que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?
		Objeto físico y jurídicamente posible	¿Cree usted que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?
		Fin Lícito	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito?
		Legitimidad	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad?
	Dimensión 2: Derecho de propiedad	Exclusividad	¿Cree usted que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles?
		Goce	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad?
		Inviolabilidad	¿Cree usted que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad?

Fuente: Elaboración propia.

CUESTIONARIO SOBRE "LA RELACIÓN ENTRE LA NATURALEZA DEL DERECHO A LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, EN EL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR, 2017 - 2018"

Agradezco su participación en el desarrollo del siguiente cuestionario que tiene por propósito determinar cómo mediría la fuerza de la relación entre naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa, el Salvador, 2017-2018

ASPECTOS GENERALES		
SEXO	MASCULINO	FEMENINO
EDAD		

INSTRUCCIONES:

El presente cuestionario es Anónimo, por cuanto responda según su apreciación las preguntas propuestas en el cuestionario marcando con una "x" dentro del recuadro las siguientes alternativas:

Si () o No ()

, de marcar dos respuestas se dará por nula la pregunta, no se permite borrones ni enmendaduras.

DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL				
DIMENSIONES	PREGUNTAS		SI	NO
Sistema Declarativo	1	¿Cree usted que el sistema declarativo basado en un contrato privado otorga seguridad jurídica frente al derecho a la inscripción registral?		
	2	¿Considera usted que en el derecho de inscripción registral se ve asegurada la trasmisión del dominio del bien basados en el sistema declarativo?		
	3	¿Cree usted que la buena fe que se manifiesta en el sistema declarativo prima frente el derecho de inscripción registral?		
	4	¿Considera usted que el derecho a la inscripción registral es menos importante que la manifestación de la costumbre del sistema declarativo?		

Sistema Constitutivo	5	¿Considera usted que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica?		
	6	¿Cree usted que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes en el derecho a la inscripción registral?		
	7	¿Considera usted que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral?		
	8	¿Considera usted que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral?		
Acto jurídico	9	¿Considera usted que el acto jurídico de la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad de las partes?		
	10	¿Cree usted que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?		
	11	¿Cree usted que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?		
	12	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito?		
Derecho de propiedad	13	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad?		
	14	¿Cree usted que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles?		
	15	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad?		
	16	¿Cree usted que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad?		

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: EDISON MENACHO TAIPE

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en nuestra calidad de Bachilleres, participantes del Taller de Investigación Jurídica de la Universidad Autónoma del Perú, hemos elaborado nuestro proyecto de tesis titulado: La Relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa el Salvador, 2017 – 2018; cuyo desarrollo nos permitirá optar el Título de Abogado.


En tal sentido, es imprescindible validar el(los) instrumento(s) con los cuales recogeremos los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del(los) instrumento(s) en mención. Conocedor(a) de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

Expresándole nuestros sentimientos de respeto y consideración nos despedimos de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense a la presente.

Atentamente,


SHEILA VIVIANA BUITRON CRUZ
DNI N° 48206295


FLAVIO HELVERT JUNIOR CRUZ ROMERO
DNI N° 70210678

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: Derecho de inscripción registral

Es aquella potestad que se le otorga a la persona de inscribir su título o derecho en los registros públicos.

Dimensiones de la variable 1:

Dimensión 1: Sistema Declarativo

- Indicador (1.1) Seguridad Jurídica
- Indicador (1.2) Transmisión del dominio
- Indicador (1.3) Buena Fe
- Indicador (1.4) Costumbre

Dimensión 2: Sistema Constitutivo

- Indicador (2.1). Publicidad Jurídica
- Indicador (2.2). Relación Jurídica
- Indicador (2.3). Oponibilidad frente a terceros
- Indicador (2.4). Garantista

Variable 2: Compra de bien inmueble

Es aquel acto jurídico por el cual el vendedor se compromete a entregar el bien inmueble al comprador a cambio de una retribución en dinero

Dimensiones de la variable 2:**Dimensión 1: Acto jurídico**

Indicador (1.1) Manifestación de Voluntad

Indicador (1.2) Agente Capaz

Indicador (1.3) Objeto físico y jurídicamente posible

Indicador (1.4) Fin Lícito

Dimensión 2: Derecho de propiedad

Indicador (2.1) Legitimidad

Indicador (2.2) Exclusividad

Indicador (2.3) Goce

Indicador (2.4) Inviolabilidad

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE:

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE 1: DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

N°	DIMENSIONES / Items	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSIÓN 1 SISTEMA DECLARATIVO	X		X		X		X		
1	DIMENSIÓN 2 SISTEMA CONSTITUTIVO	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable** **Aplicable después de corregir** **No aplicable**

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Mg. Abog. MENACHE, TAJPE, EDISON DNI: 40363444

Especialidad del validador: GESTIÓN PÚBLICA

Lima Sur, 09 de noviembre de 2018

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.



CAL. 47300

Firma del Experto Informante.

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA V

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE 2: COMPRENTA DE BIEN INMUEBLE

Nº	DIMENSIONES / Items	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSIÓN 1 ACTO JURIDICO	X		X		X		X		
1	DIMENSIÓN 2 DERECHO DE PROPIEDAD	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: Aplicable No aplicable después de corregir No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: DR. MAG. ALVARO MORALES... DNI: 40363444

Especialidad del validador: CONTADOR P. U. I. L. A.

Lima Sur, 09 de noviembre de 2018

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.


CAL. 41300

Firma del Experto Informante.

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 1: DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

VARIABLES	DIMENSIONAL	INDICADORES	ITEM
Variable 1 = DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL	Dimensión 1: Sistema Declarativo	Seguridad Jurídica	¿Cree usted que el sistema declarativo basado en un contrato privado otorga seguridad jurídica frente al derecho a la inscripción registral?
		Transmisión del dominio	¿Considera usted que en el derecho de inscripción registral se ve asegurada la trasmisión del dominio del bien basados en el sistema declarativo?
		Buena Fe	¿Cree usted que la buena fe que se manifiesta en el sistema declarativo prima frente al derecho de inscripción registral?
		Costumbre	¿Considera usted que el derecho a la inscripción registral es menos importante que la manifestación de la costumbre del sistema declarativo?
		Publicidad Jurídica	¿Considera usted que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica?
	Dimensión 2: Sistema Constitutivo	Relación Jurídica	¿Cree usted que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes en el derecho a la inscripción registral?
		Oponibilidad frente a terceros	¿Considera usted que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral?
		Garantista	¿Considera usted que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral?

Fuente: Elaboración propia.

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 2: COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

VARIABLES	DIMENSIONAL	INDICADORES	ITEM
Variable 2 = COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE	Dimensión 1: Acto jurídico	Manifestación de Voluntad	¿Considera usted que el acto jurídico de la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad de las partes?
		Agente Capaz	¿Cree usted que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?
		Objeto físico y jurídicamente posible	¿Cree usted que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?
		Fin Lícito	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito?
		Legitimidad	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad?
	Dimensión 2: Derecho de propiedad	Exclusividad	¿Cree usted que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles?
		Goce	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad?
		Inviolabilidad	¿Cree usted que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad?

Fuente: Elaboración propia.

CUESTIONARIO SOBRE "LA RELACIÓN ENTRE LA NATURALEZA DEL DERECHO A LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, EN EL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR, 2017 - 2018"

Agradezco su participación en el desarrollo del siguiente cuestionario que tiene por propósito determinar cómo mediría la fuerza de la relación entre naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa, el Salvador, 2017-2018

ASPECTOS GENERALES		
SEXO	MASCULINO	FEMENINO
EDAD		

INSTRUCCIONES:

El presente cuestionario es Anónimo, por cuanto responda según su apreciación las preguntas propuestas en el cuestionario marcando con una "x" dentro del recuadro las siguientes alternativas:

Si () o No ()

, de marcar dos respuestas se dará por nula la pregunta, no se permite borrones ni enmendaduras.

DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL					
DIMENSIONES	PREGUNTAS			SI	NO
Sistema Declarativo	1	¿Cree usted que el sistema declarativo basado en un contrato privado otorga seguridad jurídica frente al derecho a la inscripción registral?			
	2	¿Considera usted que en el derecho de inscripción registral se ve asegurada la trasmisión del dominio del bien basados en el sistema declarativo?			
	3	¿Cree usted que la buena fe que se manifiesta en el sistema declarativo prima frente el derecho de inscripción registral?			
	4	¿Considera usted que el derecho a la inscripción registral es menos importante que la manifestación de la costumbre del sistema declarativo?			

Sistema Constitutivo	5	¿Considera usted que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica?		
	6	¿Cree usted que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes en el derecho a la inscripción registral?		
	7	¿Considera usted que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral?		
	8	¿Considera usted que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral?		
Acto jurídico	9	¿Considera usted que el acto jurídico de la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad de las partes?		
	10	¿Cree usted que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?		
	11	¿Cree usted que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?		
	12	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito?		
Derecho de propiedad	13	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad?		
	14	¿Cree usted que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles?		
	15	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad?		
	16	¿Cree usted que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad?		

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: WILFREDO GORDILLO BRICEÑO

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en nuestra calidad de Bachilleres, participantes del Taller de Investigación Jurídica de la Universidad Autónoma del Perú, hemos elaborado nuestro proyecto de tesis titulado: La Relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa el Salvador, 2017 – 2018; cuyo desarrollo nos permitirá optar el Título de Abogado.

En tal sentido, es imprescindible validar el(los) instrumento(s) con los cuales recogeremos los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del(los) instrumento(s) en mención. Conocedor(a) de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

Expresándole nuestros sentimientos de respeto y consideración nos despedimos de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense a la presente.

Atentamente,


SHEILA VIVIANA BUITRON CRUZ
DNI N° 48206295


FLAVIO HELVERT JUNIOR CRUZ ROMERO
DNI N° 70210678

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: Derecho de inscripción registral

Es aquella potestad que se le otorga a la persona de inscribir su título o derecho en los registros públicos.

Dimensiones de la variable 1:

Dimensión 1: Sistema Declarativo

Indicador (1.1) Seguridad Jurídica

Indicador (1.2) Transmisión del dominio

Indicador (1.3) Buena Fe

Indicador (1.4) Costumbre

Dimensión 2: Sistema Constitutivo

Indicador (2.1). Publicidad Jurídica

Indicador (2.2). Relación Jurídica

Indicador (2.3). Oponibilidad frente a terceros

Indicador (2.4). Garantista

Variable 2: Compra de bien inmueble

Es aquel acto jurídico por el cual el vendedor se compromete a entregar el bien inmueble al comprador a cambio de una retribución en dinero

Dimensiones de la variable 2:**Dimensión 1: Acto jurídico**

Indicador (1.1) Manifestación de Voluntad

Indicador (1.2) Agente Capaz

Indicador (1.3) Objeto físico y jurídicamente posible

Indicador (1.4) Fin Lícito

Dimensión 2: Derecho de propiedad

Indicador (2.1) Legitimidad

Indicador (2.2) Exclusividad

Indicador (2.3) Goce

Indicador (2.4) Inviolabilidad

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE:

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE 1: DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	DIMENSIÓN 1 SISTEMA DECLARATIVO	X		X		X		X		
1	DIMENSIÓN 2 SISTEMA CONSTITUTIVO	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] No aplicable [] Aplicable después de corregir []

Apellidos y nombres del juez validador: DR. MIGUEL ABOGADO FLOREDO GORDILLO B DNI: 08337343

Especialidad del validador: DERECHO CIVIL

Lima Sur, 09 de noviembre de 2018

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.



Firma del Experto Informante.

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA V

REG. C.A.U.N N: 254

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE 2: COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

N°	DIMENSIONES / items	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias
		SI	No	SI	No	SI	No	SI	No	
1	DIMENSIÓN 1 ACTO JURIDICO	X		X		X		X		
1	DIMENSIÓN 2 DERECHO DE PROPIEDAD	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] No aplicable [] Aplicable después de corregir []

Apellidos y nombres del juez validador: Dr/ Mg/ Abog: WILFREDO BORDILLO B DNI: 08337343

Especialidad del validador: DERECHO CIVIL

Lima Sur, 09 de noviembre de 2018

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

REG. C.A.L.N N° 254

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 1: DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

VARIABLES	DIMENSIONAL	INDICADORES	ITEM
Variable 1 = DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL	Dimensión 1: Sistema Declarativo	Seguridad Jurídica	¿Cree usted que el sistema declarativo basado en un contrato privado otorga seguridad jurídica frente al derecho a la inscripción registral?
		Transmisión del dominio	¿Considera usted que en el derecho de inscripción registral se ve asegurada la transmisión del dominio del bien basados en el sistema declarativo?
		Buena Fe	¿Cree usted que la buena fe que se manifiesta en el sistema declarativo prima frente al derecho de inscripción registral?
		Costumbre	¿Considera usted que el derecho a la inscripción registral es menos importante que la manifestación de la costumbre del sistema declarativo?
		Publicidad Jurídica	¿Considera usted que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica?
	Dimensión 2: Sistema Constitutivo	Relación Jurídica	¿Cree usted que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes en el derecho a la inscripción registral?
		Oponibilidad frente a terceros	¿Considera usted que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral?
		Garantista	¿Considera usted que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral?

Fuente: Elaboración propia.

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 2: COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

VARIABLES	DIMENSIONAL	INDICADORES	ITEM
Variable 2 = COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE	Dimensión 1: Acto jurídico	Manifestación de Voluntad	¿Considera usted que el acto jurídico de la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad de las partes?
		Agente Capaz	¿Cree usted que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?
		Objeto físico y jurídicamente posible	¿Cree usted que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?
		Fin Lícito	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito?
		Legitimidad	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad?
	Dimensión 2: Derecho de propiedad	Exclusividad	¿Cree usted que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles?
		Goce	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad?
		Inviolabilidad	¿Cree usted que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad?

Fuente: Elaboración propia.

CUESTIONARIO SOBRE "LA RELACIÓN ENTRE LA NATURALEZA DEL DERECHO A LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, EN EL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR, 2017 – 2018"

Agradezco su participación en el desarrollo del siguiente cuestionario que tiene por propósito determinar cómo mediría la fuerza de la relación entre naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa el Salvador, 2017-2018

ASPECTOS GENERALES		
SEXO	MASCULINO	FEMENINO
EDAD		

INSTRUCCIONES:

El presente cuestionario es Anónimo, por cuanto responda según su apreciación las preguntas propuestas en el cuestionario marcando con una "x" dentro del recuadro las siguientes alternativas:

Si () o No ()

, de marcar dos respuestas se dará por nula la pregunta, no se permite borrones ni enmendaduras.

DERECHO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL				
DIMENSIONES	PREGUNTAS		SI	NO
Sistema Declarativo	1	¿Cree usted que el sistema declarativo basado en un contrato privado otorga seguridad jurídica frente al derecho a la inscripción registral?		
	2	¿Considera usted que en el derecho de inscripción registral se ve asegurada la trasmisión del dominio del bien basados en el sistema declarativo?		
	3	¿Cree usted que la buena fe que se manifiesta en el sistema declarativo prima frente el derecho de inscripción registral?		
	4	¿Considera usted que el derecho a la inscripción registral es menos importante que la manifestación de la costumbre del sistema declarativo?		

Sistema Constitutivo	5	¿Considera usted que el sistema constitutivo asegura el derecho de inscripción registral mediante la publicidad jurídica?		
	6	¿Cree usted que el sistema constitutivo asegura la relación jurídica de las partes en el derecho a la inscripción registral?		
	7	¿Considera usted que la oponibilidad frente a terceros asegurada por el sistema constitutivo salvaguarda el derecho a la inscripción registral?		
	8	¿Considera usted que el sistema constitutivo garantiza el derecho a la inscripción registral?		
Acto jurídico	9	¿Considera usted que el acto jurídico de la compraventa de bienes inmuebles requiere de la manifestación de voluntad de las partes?		
	10	¿Cree usted que la ausencia del agente capaz en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?		
	11	¿Cree usted que la ausencia del objeto físico y jurídicamente posible en la compraventa de bienes inmuebles invalida el acto jurídico?		
	12	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles es un acto jurídico de Fin lícito?		
Derecho de propiedad	13	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles acredita la legitimidad de tu derecho de propiedad?		
	14	¿Cree usted que el derecho de propiedad garantiza la exclusividad en la compra venta de bienes inmuebles?		
	15	¿Considera usted que la compraventa de bienes inmuebles te permite gozar del derecho de propiedad?		
	16	¿Cree usted que la compraventa de bienes inmuebles garantiza la inviolabilidad de tu derecho de propiedad?		