



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



[Atribución 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0)

Esta licencia permite que otros distribuyan, mezclen, adapten y construyan sobre su trabajo, incluso comercialmente, siempre que le reconozcan la creación original. Esta es la licencia más complaciente que se ofrece. Recomendado para la máxima difusión y uso de materiales con licencia.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud al **TRABAJO DE INVESTIGACION - TESIS** cuyo título es:

"Principios del Derecho Registral y Seguridad Jurídica de Propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020"

Presentado por:

OSCCO PANIURA CÂNDIDA

Que, conforme al informe automatizado de originalidad emitido por el Operador del Programa Informático Evaluador de Originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, se concluye que;

El resultado obtenido es del 3% por el cual se le otorga el calificativo de APROBADO, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate.

Ica, 25 de Julio del 2023.

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
DIRECCION DE UNIDAD DE INVESTIGACION



[Handwritten Signature]
Dr. EFRAIN GARCIA PEREYRA
DIRECTOR

UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS GONZAGA”

VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



**“Principios del Derecho Registral y Seguridad Jurídica de
Propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020”**

Línea de investigación

Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales

TESIS

Para optar el Título Profesional de Abogada

Autora: Bach. OSCCO PANIURA Cándida

Asesor: DR. WENCESLAO MIGUEL QUISPE SEGOVIA

**ICA – PERU
2022**

A mis padres por su inquebrantable ayuda, así como a mis hermanos Yllari Paz y Lionel, porque son mi razón de seguir adelante y esforzarme cada día más en ser mejor profesional a los profesores de mi facultad de Derecho que me animaron a seguir la carrera de Derecho y Ciencias Políticas.

CANDIDA.

AGRADECIMIENTOS

Gracias a las autoridades de la Universidad Nacional "San Luis Gonzaga" de Ica por permitirnos realizar la culminación de nuestros estudios en nuestra alma mater.

La realización del perfil profesional de abogado es gracias al decano y a las autoridades de la facultad de derecho y ciencias políticas.

A los profesores de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas por invertir todo lo que tenían en el crecimiento académico de cada una de las disciplinas del Plan de Estudios.

Al Dr. Wenceslao Quispe Segovia por brindarnos asesoría y ayuda permanente para la ejecución de este proyecto.

A mis compañeros, compañeras de facultad que nos apoyaron para culminar nuestros estudios.

A mis padres y amigos por su ayuda mutua.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARATULA	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
ÍNDICE	iv
ÍNDICE DE FIGURAS	v
RESUMEN	vi
ABSTRACT	vii
I.INTRODUCCIÓN	08
II.ESTRATEGIA METODOLÓGICA	22
2.1. TIPO. NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	22
2.2. POBLACIÓN. MUESTRA. MUESTREO	23
2.3. TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN	24
III.RESULTADOS	24
IV. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	34
V.CONCLUSIONES	37
VI.RECOMENDACIONES	37
VII.REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	38
VIII.ANEXOS	39

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla I:

Tabla II:

Tabla III:

Tabla IV:

Tabla V:

Tabla VI:

Tabla VII:

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1:

Figura 2:

Figura 3:

Figura 4:

Figura 5:

Figura 6:

RESUMEN

La Tesis “PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES EN LA PROVINCIA DE ICA, AÑOS 2018-2020” estuvo dirigida a demostrar la relación entre las variables en estudio.

Para la realización de la misma se tomó en cuenta la Estructura de Tesis proporcionada por la Facultad de Derecho y Ciencia Política, con conformidad a la RESOLUCIÓN VICERRECTORAL N°113-VRI-UNICA-2021, la cual se ha respetado escrupulosamente.

La base de este estudio es un examen de los principios del cumplimiento del derecho de registral da a conocer de qué manera se presentan los riesgos jurídicos al momento de adquirir una propiedad inmueble y que tanta seguridad jurídica nos puede dar las entidades encargadas de los registros de predios, asimismo se trabajó en nuestro sistema legal peruano el vacío legal del artículo 949 de nuestro código civil y que consecuencias son las que acarrearán la no importancia de este vacío legal a nivel nacional y que seguridad nos proporciona la entidad de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), en especial el registro de predios de Ica.

En la recopilación de datos se utilizó la técnica de encuesta y las herramientas Cuestionario sobre los principios del Derecho registral y Cuestionario sobre la seguridad jurídica de la propiedad, que eran fiables porque medían lo que debían evaluar y habían sido verificadas por profesionales del Derecho.

De los resultados se puede concluir que existen vínculos sustanciales entre el Principio de Legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles, Principio de Titulación Auténtica y la Seguridad Jurídica de tiendas comerciales, respectivamente presentados en los cuadros estadísticos que se presentan en el presente.

PALABRAS CLAVE: Principios, Derecho Registral, Propiedad, Inmueble, Titulación.

ABSTRACT

The Thesis "PRINCIPLES OF REGISTRY LAW AND LEGAL SECURITY OF PROPERTY IN THE PROVINCE OF ICA, YEARS 2018-2020" was aimed at demonstrating the relationship between the variables under study.

For the realization of the same, the Thesis Structure provided by the Faculty of Law and Political Science was taken into account, in accordance with the VICERRECTORAL RESOLUTION N°113-VRI-UNICA-2021, which has been scrupulously respected.

The basis of this study is an examination of the principles of compliance with registry law, which shows how legal risks arise when acquiring a real estate property and how much legal security the entities in charge of land registries can give us, Likewise, in our Peruvian legal system we worked on the legal vacuum of article 949 of our civil code and the consequences of the non-importance of this legal vacuum at a national level and the security provided by the entity of the National Superintendence of Public Registries (SUNARP), especially the land registry of Ica.

The data collection used the survey technique and the tools Questionnaire on the principles of registry law and Questionnaire on the legal security of property, which were reliable because they measured what they were supposed to evaluate and had been verified by legal professionals.

From the results it can be concluded that there are substantial links between the Principle of Legality and legal security of real estate, Principle of Authentic Title and Legal Security of commercial stores, respectively presented in the statistical tables presented herein.

KEY WORDS: Principles, Registration Law, Property, Real Estate, Titling.

I. INTRODUCCIÓN

Dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución Rectoral 1320-2021-R del 08 de julio de 2021, se presenta a continuación esta sección de la Tesis, en donde se desarrollará la Situación Problemática, se formularán los Problemas del estudio realizado, la Justificación, los Objetivos, también se dan a conocer los Antecedentes, Bases Teóricas en las cuales se apoya la investigación realizada, para finalizar se presentan las Hipótesis, Variables así como la correspondiente Operacionalización de estas.

La presente investigación revela que el derecho registral se originó en 1888, con el código civil de 1852, bajo la ley del 2 de enero de 1888, donde su artículo 2051 estipulaba que se establecería en cada capital de departamento una oficina no pública de hipotecas y censos, regida por la ley española (pragmática), La segunda época fue introducida por el código de 1936, que mantuvo los parámetros de la legislación de 1888, en la que los bienes se clasificaban en muebles e inmuebles, la responsabilidad exclusiva de enajenar correspondía al propietario y se tocaban por primera vez los conceptos del derecho registral. El derecho registral se rige actualmente por el artículo 2008 del Código Civil. Se trata de un conjunto de principios y normas que regularán la protección de determinadas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso denominado seguridad jurídica consistente en la publicidad, constituida de forma institucional, que producirá diversos efectos jurídicos sustantivos de derecho privado, tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de diversas situaciones jurídicas, a saber. El derecho registral en nuestro país se rige por el Reglamento General de los Registros Públicos y el Código Civil, siendo el primero la norma que regula ciertos requisitos para la inscripción de los diversos actos o derechos en el registro de la propiedad materia de nuestra investigación, así como la inscripción de formalidades de los documentos que dan mérito a las inscripciones, contenido de los asientos registrales, y procedimientos de acuerdo al reg. Previo a la inscripción, trabajaremos con los principios de Rogación y prioridad, durante la calificación con los principios de legalidad, titulación auténtica, tracto sucesivo, y el principio de rango y exclusión, y como resultado de la inscripción con los principios de publicidad, especialidad, legitimación, y el principio de fe pública registral y punibilidad.

Comenzando con las definiciones y comentarios a los principios registrales, iniciamos con el principio del título auténtico, el cual se encuentra descrito

textualmente en nuestro código civil peruano en su artículo 2010: "la inscripción se hace en virtud del título que consta en instrumento público, salvo disposición en contrario"; también se encuentra en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General del Registro Público, por lo que se entiende que el presentante de dicho título actúa en nombre propio, siendo esto brindada por un instrumento público, dando la garantía de la fe pública, esta garantía lo da el notario, el fedatario y auxiliares jurisdiccionales. El registrador es responsable de verificar la autenticidad de los documentos presentados, lo que incluye la verificación de las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos, la comprobación de la competencia del funcionario en el momento en que expidió la transferencia o certificó la firma de los documentos, y la confirmación de que no ha sido inhabilitado.

El siguiente principio es el **principio de legalidad**¹.- conforme al artículo 2011 del código civil expresa textualmente "Los registradores determinan la legalidad de los documentos en que se basa una solicitud de inscripción, la capacidad de los otorgantes y la legitimidad del acto, basándose en su contenido, sus antecedentes y las inscripciones en los registros públicos."

En virtud del deber del registrador, las normas del párrafo anterior no se aplican a un componente que lleve consigo una orden judicial que ordene la inscripción. En tal caso, el registrador podrá pedir explicaciones o más información al juez, así como la confirmación del pago de los impuestos correspondientes, sin que ello afecte a la prioridad del asiento de inscripción.

En el acto de calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral fomentan y simplifican la inscripción de los títulos registrales.

La calificación registral en el Registro de la Propiedad se complementará con la ayuda del área responsable de la administración de las bases de datos gráficas del registro, lo que no supone una sustitución de la labor de calificación realizada por las autoridades registrales. También se incluye en el artículo V del Reglamento General del Título Preliminar del Registro Público.

En tal sentido se debe indicar que el Estado mediante la SUNARP, Ofrece el servicio de registro, que es un servicio público de inscripción registral; por lo tanto, es coherente con la legislación sobre procesos administrativos Ley N°27444, actuando aquí un registrador que se encargará de la calificación de títulos que

¹ Los Principios son lineamientos de obligatorio cumplimiento, establecen el norte a seguir en diversos campos, en la investigación están referidos al Derecho Registral.

desean inscribirse por lo que tomará en cuenta el principio de titulación autentica confirmar la autenticidad de los documentos, además de eso es clara la ley al manifestar que cuando se trata de mandatos judiciales el registrador solo atinará a obedecer dicho mandato con arreglo a ley y si es que existiera alguna observación pedirá al juez realice la aclaración de su mandato. Además de eso para la inscripción de predios los registradores cuentan con un apoyo de las bases graficas registrales. En consecuencia, el registrador está facultado para verificar la legalidad de los actos que solicitan ser inscritos. De acuerdo con este principio, se inscribe teniendo en cuenta los antecedentes registrales y los asientos de los asientos registrales, la capacidad de los otorgantes, los obstáculos que emanan del asiento registral y verificando los asientos vinculados.

El principio de publicidad registral. - El artículo 2012 del código civil establece que "se presume, salvo prueba en contrario, que cualquier persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. "Se entiende por el presente principio nos indica que toda inscripción que se realiza es publica por lo que es oponible a terceros, Esto viene determinado por los certificados literales de las entradas del registro y los títulos de los ficheros de registro archivados.

Mediante resolución N°281-2015-SUNARP/SN del 30/10/2015 se aprobó el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

Siendo fundamental estos tres principios en la presente investigación, pero existen regulados otros principios registrales tales como el **principio de legitimación** esto nos informa de que el contenido de la inscripción registral se presume exacto y causa todas sus consecuencias, salvo que su nulidad sea proclamada por instancias superiores. Ulteriormente está el **principio de buena fe pública registral**, del mismo razonamiento nos lleva a pensar que la buena fe de un tercero que obtiene un derecho a título oneroso de una persona cuyo nombre figura en registros públicos como facultada para concederlo se infiere a menos que se demuestre que el tercero sabía que el registro era inexacto.

También existe el **principio de tracto sucesivo**, se reseña en el artículo 2015 del Código Civil y en el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, y se entiende que estas disposiciones significan que el principio de tracto sucesivo implica una concatenación de los derechos inscritos, el derecho a ser inscrito y el derecho ya inscrito en los registros. En el caso de transmisiones que se formalicen con posterioridad al fallecimiento del causante, se requiere además la formalización de los herederos de una de las partes contratante

Igualmente está el **principio de prioridad**, La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos otorgados por el registro, según el artículo 2016 del Código Civil y el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. El principio de impenetrabilidad establece que no es posible inscribir un título que sea incompatible con otro ya inscrito; esto se observa típicamente en la duplicidad de asientos registrales,² y por último tenemos el **principio registral de especialidad**, se rige por el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece que se abrirá una partida registral independiente para cada inmueble o persona jurídica. Estos son los principios registrales por los cuales nos regimos para la inscripción de un título en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, obteniendo la seguridad jurídica en la compra de bienes inmuebles o muebles, y todos ellos aplican para la inscripción de un título.

Es así entonces que en nuestro país, nos regimos por nuestra Carta Magna que es la Constitución quien en su artículo 70 protege el derecho a la propiedad, y también tenemos a nuestro código civil que en su artículo 949 tiene deficiencias y vacíos legales, este artículo se expresa textualmente de la siguiente manera *"La sola responsabilidad de disponer de un bien determinado convierte al acreedor en propietario del mismo, salvo que exista un requisito legislativo distinto o un acuerdo en contrario"* es ilegal con arreglo a la legislación vigente, ya que el propietario de un bien no se convierte automáticamente en acreedor. Ya que a nivel nacional existen tráficos de terrenos o dicho en otras palabras usurpación o apropiación ilegal y/o comercio de tierras, en terrenos rurales y en terrenos urbanos, por lo que dicho artículo debe ser modificado en el sentido de que la sola enajenación de un inmueble debe ser obligatorio la inscripción en los registros de predios de la Superintendencia de los Registros Públicos, dicho acto jurídico respetando los reglamentos establecidos por esta entidad pública. Con el fin de proporcionar a las personas protección jurídica a la hora de comprar bienes inmuebles, la legislación 28687, la ley de desarrollo y la ley complementaria para la formalización de la propiedad informal, el acceso a la tierra y el suministro de servicios esenciales, deben aplicarse y darse a conocer ampliamente en las notarías de todo el país.

² Estableció que: "(...) resulta evidente que la presunción de propiedad que establecen los referidos artículos tienen expresas limitaciones, siendo una de ellas, la de no poder ser opuesta al propietario con derecho inscrito, que es lo que alega la recurrente; sin embargo, de autos aparece que la Comunidad Campesina demandada reconocida por Resolución Suprema, tiene también derecho de dominio sobre el inmueble sub judice inscrito en los Registros Públicos; en todo caso, de existir duplicidad de inscripciones prevalecerá la más antigua conforme al Art. 171 del Reglamento General de los Registros Públicos(...)"

Según el artículo 949 del Código Civil peruano, carece de un efecto traslativo, es decir que la sola enajenación no perfecciona el acto jurídico traslativo, ya que el no propietario puede aprovecharse de quien quiere adquirir la propiedad o del que tenía las facultades para transmitir lo ha generado para varias personas mediante contratos privados creando un concurso de acreedores.

El Sistema Nacional de Registros Públicos fue establecido por la Ley 26366, publicada el 16 de octubre de 1994, con el objeto de preservar la consistencia y coherencia de la función registral en todo el territorio nacional, el cual quedó integrado de la siguiente manera: registro de personas naturales, registro de personas jurídicas, registro de la propiedad inmueble y registro de la propiedad mueble.

A nivel internacional, cada cierto tiempo en el mundo se producen acontecimientos negativos en relación a estafas, abusos cometidos en personas de bien, confiadas en la objetividad de sus instituciones responsables de brindarles seguridad integral al momento de adquirir diversos tipos de bienes, sobre todo inmuebles como viviendas, departamentos, tiendas comerciales, teniendo la seguridad en las empresas inmobiliarias, en las entidades financieras en las calificadoras de riesgos en las transacciones de esta naturaleza, pero, tal como sucedió en el año 2008 y que se siente hasta la actualidad, por el afán de lucro desmedido todos los entes que se relacionan con el mundo inmobiliario produjeron una burbuja inmobiliaria en una de las civilizaciones más avanzadas del mundo como es Estados Unidos que devino en una crisis económica-social planetaria de la cual muchos involucrados perdieron hasta la vida, dicha situación caótica saltó a Europa, Asia dañando seriamente a todo el Sistema Económico Mundial. Resumiendo el porqué de las crisis inmobiliaria mundial especialmente en estados unidos fue debido a que en desde el año 2002, el presidente GEORGE W. BUSH, Decidió poner en marcha su empresa con la presunción de que todo estadounidense sería propietario de una vivienda, lo que dio origen a unos bonos de inversión inmobiliaria que llamaron la atención de los bancos al proporcionar a los inversores importantes beneficios sin asumir ningún riesgo. Sin embargo, se trataba en realidad de una colección de viviendas inusuales con pagos regulares y tipos de interés baratos, Para los bancos, era una oportunidad de ofrecer préstamos hipotecarios al por mayor a los clientes, independientemente de si el cliente tenía ingresos suficientes para hacer frente a los pagos. Los tipos de interés subían, y cuando los clientes dejaban de hacer los pagos, los bonos perdían valor, hasta que la crisis de 2008 hizo que los inversores exigieran el pago de sus inversiones,

umentando la liquidez de la economía y desembocando finalmente en la crisis financiera mundial LEHMAN BROTHERS.

Para evitar el tipo de eventos descritos todas las legislaciones en el mundo dentro del campo del Derecho Registral tienen en la Constitución Política vigente, el punto de partida para hacer frente a problemas como los indicados líneas arriba, también hay una frondosa legislación, reglamentos, directivas y todo tipo de documentos técnicos propios de esta rama del Derecho, pero, dentro de la normatividad registral hay un conjunto de Principios que son el norte, los lineamientos de obligatorio cumplimiento que se deben respetar para proporcionar tranquilidad, objetividad, transparencia a todo lo que tenga que ver con la posibilidad de incorporar al Sistema Registral del país, el respeto de estos han permitido a nuestro país brindar no solo a los potenciales compradores, sino a los empresarios, inversionistas, empresas a tener un apoyo sólido en todo lo que permiten estos principios para realizar sus transacciones con total tranquilidad. El no considerarlos, saltarse la valla lleva a la realización de ilícitos penales que serán perseguidos y deben ser castigados con “mano dura” para que sirva de lección y de esta manera conseguir una seguridad jurídica para el adquirente y para el otorgante.

Cuando en una sociedad existe el respeto irrestricto a las normas generales o específicas como dentro del mundo del Derecho Registral se da la confianza, solvencia ética-moral para cualquier tipo de acto jurídico, en ese sentido la seguridad jurídica es ese estado de situaciones relacionadas con lo expuesto, mientras más se respetan aspectos medulares de las normas del derecho registral, como son los Principios del mismo, mayor será la creencia en este aspecto, todo lo contrario se falta a todo lo establecido por el ordenamiento legal, llevará a poner en peligro la existencia de todo lo implementado y traerse abajo lo bueno del desarrollo económico, social, cultural de los pueblos, dentro de nuestro país.

Flores, J³. (2018) señala:

“nos lleva a concluir que esta medida coercitiva no es del todo eficaz porque concurren una serie de hechos que impiden la adjudicación del bien, entre ellos la falta de información pública y unas tasaciones periciales elevadas que no se ajustan a la valoración real del bien.” (pp.25-38).

En nuestra legislación también existen irregularidades para la adquisición de propiedades, ya que como mencionamos líneas arriba existe una gran línea de

³ Flores Ordoñez J. (2018) Incumplimiento de principios constitucionales por la falta de legislación en el proceso de remates del código orgánico general de procesos en http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/12460/1/T2586_FLORES%20ORDO%C3%91EZ%20JENNIFER%20JAZMIN.pdf

corrupción donde actúan ciertos políticos, trabajadores del sector público y personajes públicos dedicados a la mafia de terrenos insertos en una organización criminal, tal es el caso que aún no está resuelto del todo pero abiertamente existe tramos de corrupción.

Desde el Estado los Registros Públicos debería apoyar todo lo que ofrezca seguridad jurídica a la hora de adquirir bienes inmuebles, porque es este tipo de transacciones los que permiten dinamizar la economía nacional. Para ello esta entidad del estado está avanzando en dar mayores facilidades para que las personas puedan tener la seguridad jurídica frente a terceros cuando adquieren un bien inmueble, En consecuencia, conforme a la Ley N° 27755, Ley de Creación del Registro Inmobiliario, a partir del 15 de junio de 2004, toda inscripción debe realizarse mediante escritura pública o mediante el uso de un formulario registral legalizado ante notario, siempre que el valor del inmueble en este último caso no exceda de veinte unidades tributarias.

La SBN (Superintendencia de Bienes Estatales) recibió ayuda de la Policía Nacional del Perú y del Ministerio Público para recuperar más de 300,000 M2 de tierras fiscales en el distrito de Salas Guadalupe, que se ubica al oeste de la localidad de Guadalupe entre los Kilómetros 291 y 293 de la Carretera Panamericana Sur. Antes de que el COVID19 pan Ley 30230 se empleara para este objetivo, esta noticia fue ampliamente publicada en la zona de Ica en el año 2019, señalando que el Estado puede actuar con rapidez para salvaguardar el patrimonio nacional y detener las invasiones y transacciones ilícitas de propiedad.

Uno de los sectores actualmente el más castigado por los traficantes de terreno es el sector de TIERRA PROMETIDA- COMATRANA, miles de familias empezaron a invadir propiedades que efectivamente no le pertenecen y muchos de los presidentes de las diferentes asociaciones conformadas se encuentran purgando pena, tal es uno de estos casos de la Asociación Rómulo Triveño Pinto II etapa, En la cárcel Cristo Rey de Cachiche-Ica se encuentra encarcelado el jefe de esta organización por el delito de tráfico de tierras, para el beneficio de las tantas familias que hoy en día son posesionarias de algunos lotes ha intervenido el gobierno regional para efectos que mediante COFOPRI pueda brindarles el título de propiedad formalizando cada una de las manzanas y lotes de todas las asociaciones de este sector TIERRA PROMETIDA.

Castro, J. et. al. (2019) hacen mención:

Nuestra nación requiere de una mejor selección y capacitación de servidores públicos, profesionales de la administración y del derecho,

así como de una más efectiva difusión de información a la población sobre temas relacionados con sus derechos, a fin de contribuir a una mejor implementación y aplicación de las políticas públicas y del ordenamiento jurídico, erradicando así actos inconstitucionales y violaciones a la ley. (pp.82-90).

La mencionada selección de personal para la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debería ser mucho más estricta, ya que la labor a realizar es de gran importancia para el registro de las transacciones relacionadas con la adquisición de bienes inmuebles, y si se realiza de la manera más técnicamente competente, todo sumará a la seguridad jurídica.

Vallejo, A. (2020) señala puede demostrarse que la implantación del sistema de folio real y el uso del registro de la propiedad inspira confianza pública en el registro y defiende el concepto de seguridad jurídica. (p. 48) toda propuesta en el Sistema Registral debe apuntar para blindar la tan apreciada seguridad jurídica, el no hacerlo debilita la credibilidad, es por ello que los Principios del Derecho Registral deben estar presentes en cada una de las acciones realizadas por la SUNARP.

Portuguez, M.⁴ (2018) acota:

El sistema catastral otorga protección jurídica a la transmisión de la propiedad inmobiliaria a través de la publicidad registral; en consecuencia, nuestra investigación se orienta a establecer la inscripción constitutiva de la propiedad inmobiliaria, ya que en la actualidad genera mayor seguridad, respaldo económico y publicidad para la adquisición de la propiedad inmobiliaria. (pp. 40-52).

La inscripción oportuna, adecuada de las propiedades adquiridas por interesados en la SUNARP, donde se hayan puesto en práctica lo señalado por los Principios del Derecho Registral garantiza la seguridad jurídica, fortalece la confianza en tan importante entidad autónoma para el beneficio del país en su conjunto.

URBINA, J. (2019)⁵ indica lo siguiente:

No es ampliamente utilizado por la población, ni se incentiva su uso por parte de los Notarios Públicos, a pesar de que con un mayor número de

⁴ Portuguez Rivera, M. (2018) "La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano"
<http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/632/1/GERALDINE%20MELISSA%20PORTUGUEZ%20RIVERA.pdf>

⁵ Urbina Vásquez, H. (2019) Razones jurídicas para justificar el uso de la escritura pública de inclusión social en la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. <http://repositorio.unc.edu.pe>

inmuebles inscritos se logrará una mayor seguridad jurídica para el mercado inmobiliario, y se mejorará la realidad registral como consecuencia de la inscripción de segundos actos registrales, lo que redundará en una permanente actualización del catastro. Por ello, a fin de optimizar la transferencia de inmuebles en el mercado, se recomienda modificar la Ley 27755 para incluir la expresión "escritura pública de inclusión social o a bajo costo." (pp. 48-60).

El tráfico inmobiliario se ve favorecido cuando se ponen en práctica los Principios del Derecho Registral tal como se han establecido en las diferentes normas legales de esta importante disciplina del Derecho.

Mamani et. Al. (2019) realizan las siguientes contribuciones en el tema investigado:

Con la información recopilada se ha realizado el correspondiente procesamiento y análisis para luego obtener los resultados aplicando la Metodología de Despliegue de Función de la Calidad (QFD). A partir de ello, es posible plantear la propuesta de lineamientos a tener en cuenta para la creación de la VURI, que contribuya a centralizar el procedimiento de la transferencia de la propiedad inmueble, optimizando los tiempos de atención, permitiendo la articulación de las diferentes entidades vinculadas con el procedimiento, haciéndolo ágil y eficiente” (pp. 66-87).

Todo apoyo técnico, virtual que contribuya a hacer más efectivo el trabajo de la SUNARP en relación a la propiedad inmueble, repercute positivamente en los usuarios, los mismos que se sienten satisfechos de las bondades del sistema registral en el contexto en que se desenvuelva y en el país, eso dinamiza la economía del país, contribuye con la seguridad jurídica.

LESCANO (2018)⁶ señala:

Los Principios Registrales sirven de fundamento al Derecho positivo registral de cada Estado y son de gran utilidad en la calificación registral, la determinación de los efectos de ésta, la reproducción y

⁶ Lescano Granados, D. (2018) “Deficiencia en la aplicación de los principios registrales en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de Pasco año 2017” <http://repositorio.undac.edu.pe>

reconstrucción de asientos registrales y títulos archivados, y el procedimiento de duplicado de asientos. (p. 59)

A través del estudio de los Principios Registrales, es posible determinar las características de los Sistemas Registrales, es decir, los Principios Registrales se consagran en todos los Sistemas Registrales, aunque no de forma idéntica, y cada Sistema Registral adopta determinadas características en función de los Principios Registrales que se consagran y de cómo se establecen en el derecho positivo.

León et. al (2019) en relación al asunto de seguridad jurídica de propiedades señalan lo siguiente: “La seguridad jurídica es un tema exclusivo de las grandes potencias mundiales y de sus mejores abogados, y hay un gran número de personas que carecen de un conocimiento definitivo de la cuestión.” (p. 28), la seguridad jurídica es una herramienta para todos los integrantes de la sociedad, es responsabilidad del Estado protegerlos.

La Tesis “PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES EN LA PROVINCIA DE ICA, AÑOS 2018-2020” demuestra la relación estrecha entre las variables señaladas, determina cómo el cumplimiento de los primeros ha permitido que en la Provincia de Ica en el período de estudio esa interrelación muchas personas hayan decidido adquirir bienes inmuebles, sean una casa habitación, un departamento o tiendas en galerías comerciales con confianza en el papel que juegan las normas establecidas en la Ley Registral peruana para llevar a cabo las transacciones acordadas y también para verificar la función crucial que desempeña la Superintendencia de los Registros Públicos.

El Problema General de la presente investigación se formuló de la siguiente manera: ¿Cuál es la relación existente entre los Principios del Derecho Registral y la Seguridad Jurídica de Propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020?; los Problemas Específicos fueron: ¿Cómo se relacionan el Principio de Legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020?; ¿Qué relación existe entre el Principio de Titulación Auténtica y la Seguridad Jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020?.

La investigación realizada se apoyó en bases legales tales como: la Constitución Política de 1993; en la Ley 30220, ley 27157, ley N°27755, ley 28687 ley del desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, ley N°31056, aprobado mediante decreto supremo N°002-2021-la misma que tiene la finalidad de

promover el acceso de las familias de menores recursos a propiedad predial formal con seguridad jurídica sostenible en el tiempo y Ley Universitaria; en el Estatuto de la UNICA; en el Reglamento de Grados y Títulos de la UNICA, Además de presentar la base teórica objetiva sobre las variables investigadas que serán objeto de análisis, interpretación y síntesis, se presentará un marco conceptual que ofrecerá una justificación teórica de lo realizado. Los resultados de este estudio ayudarán a otros investigadores a continuar sus trabajos sobre el tema en cuestión. Desde el punto de vista metodológico, el estudio es válido porque corresponde a una investigación básica, ya que los conocimientos obtenidos permiten ampliar los ya existentes. El nivel de la investigación es correlacional, ya que se demuestra la relación entre las variables en cuestión. Además, se consideró una Población y de ella se extrajo una Muestra representativa, se consideró el Método de Encuesta y los instrumentos de recolección de datos fueron Cuestionarios ajustados a cada variable, además de los Métodos de Procesamiento. Por todas las razones expuestas, la investigación realizada está plenamente justificada. La investigación es de gran valor, ya que el tema estudiado es de gran relevancia en la actualidad, ya que, a través de la aplicación de los Principios del Derecho Registral tanto por parte de los abogados como de los interesados en adquirir bienes inmuebles, tales como una casa, tienda galería, u otros, se pueden realizar las operaciones correspondientes sin temor, ya que los mencionados principios brindan seguridad jurídica a las transacciones a realizar.

En lo relacionado a los Objetivos el Objetivo General de la presente fue Describir la relación existente los Principios del Derecho Registral y la Seguridad Jurídica de Propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020; los Objetivos Específicos fueron: Establecer la relación existente entre el Principio de Legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020; Determinar la relación que existe entre el Principio de Titulación Auténtica y la Seguridad Jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020.

La Hipótesis General fue: Entre los Principios del Derecho Registral y la Seguridad Jurídica de Propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación significativa; las Hipótesis Específicas fueron: Entre el Principio de Legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación muy estrecha; Entre el Principio de Titulación Auténtica y la Seguridad Jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación muy importante.

Las Variables fueron: Variable Independiente (X) : Principios del Derecho Registral; Variable Dependiente (Y): Seguridad Jurídica de Propiedades

Operacionalización de Variables:

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES DE LA TESIS: “PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES EN LA PROVINCIA DE ICA, AÑOS 2018-2020”

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS O REACTIVOS	ESCALA DE MEDICIÓN
VARIABLE X PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL	<p>“Conjunto de lineamientos, guías de orientación del Derecho Registral, establecidos para respaldar cada una de las funciones conferidas al Sistema Registral Peruano, llevadas a la práctica por la SUNARP, dentro de los variados principios, se tomarán en cuenta para la presente investigación el Principio de Legalidad y el Principio de Titulación Auténtica por estar relacionados con la seguridad jurídica”. Los Principios registrales sirven de base al derecho positivo registral de cada Estado y son de gran utilidad en la calificación registral, la determinación de los efectos de ésta, la reproducción y reconstrucción de asientos registrales y títulos archivados, y el procedimiento de duplicado de asientos. (Elaboración Propia).</p>	<p>Mediante el Cuestionario sobre Principios del Derecho Registral, intentaremos recoger datos actualizados y objetivos sobre esta variable; constará de 20 preguntas o ítems que deberán responder los miembros de la muestra representativa elegida al efecto. Para facilitar la aplicación de nuestros compañeros, será anónimo.</p>	LEGALIDAD.	PRINCIPIO DE LEGALIDAD	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Hace uso de servicios de la SUNARP? 2. ¿Consulta normas registrales? 3. ¿Respeta lo establecido en normatividad registral? 4. ¿Toma en cuenta Principios Registrales? 5. ¿Se apoya en el Principio de Legalidad en Derecho Registral? 6. ¿Siente confianza al realizar transacciones respaldadas por SUNARP? 7. ¿Documentos registrales son importantes? 8. ¿Todos los trámites realizados en SUNARP tienen su respaldo legal? 9. ¿Realiza tramites por conducto regular en SUNARP? 10. ¿Normatividad registral es entendible? 	<p>Siempre</p> <p>A Veces</p> <p>Nunca</p>
			TITULACIÓN	PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿La SUNARP permite gestionar documentos relacionados a transacciones? 2. ¿Se puede confiar en documentos otorgados por SUNARP? 3. ¿Se puede comprar un bien inmueble sin recurrir a SUNARP? 4. ¿Existe respaldo legal en cada gestión realizada con intervención de SUNARP? 5. ¿Los Títulos de Propiedad inscritos en libros registrales son confiables? 6. ¿La Titulación realizada con intervención de la SUNARP generan confianza? 7. ¿El Principio de Titulación Auténtica es aplicado por Abogados para tramites sobre registro de bien inmueble? 8. ¿Los notarios aplican Principio de Titulación Auténtica? 9. ¿La SUNARP orienta a usuarios sobre Principios que respaldan su labor? 10. ¿Comprende con facilidad la relevancia de aplicar Principios del Derecho Registral? 	<p>Siempre</p> <p>A Veces</p> <p>Nunca</p>

<p>VARIABLE Y: SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES</p>	<p>“Es la garantía otorgada a una persona por parte del Estado, en donde, tanto sus bienes como sus derechos no se verán vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados mediante la protección y reparación de los mismos. juega un rol importante pues permite que los actores puedan realizar diversas actividades amparados en la protección que otorga el Registro. Es la certeza del derecho que tiene una persona, de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados” LLANOS MONTES, G. (2019)</p>	<p>Mediante el Cuestionario sobre Seguridad Jurídica de Propiedades se buscará ubicar datos, información importante, objetiva que ayude a construir la data relativa a esta variable. Comprenderá 10 ítems o reactivos que deberán ser respondidos por los integrantes de la muestra elegida. Será anónima y lo más operativa para darle confianza a los colaboradores.</p>	<p>INMUEBLES</p>	<p>SEGURIDAD JURÍDICA DE INMUEBLES.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Labor notarial contribuye con seguridad jurídica para bienes inmuebles? 2. ¿Labor de SUNARP presta garantía en seguridad jurídica de bienes inmuebles? 3. ¿Existe preocupación por parte del Sistema Registral Peruano para lo relacionado a la seguridad jurídica de inmuebles? 4. ¿Los involucrados en transacciones de bienes inmuebles brindan seguridad jurídica? 5. ¿Se siente protegido por labor de la SUNARP? 	<p>Siempre</p> <p>A Veces</p> <p>Nunca</p>
			<p>TIENDAS COMERCIALES</p>	<p>SEGURIDAD JURIDICA DE TIENDAS COMERCIALES.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Encargados de transacciones de tiendas respetan normas relacionadas a Derecho Registral? 2. ¿Existe respaldo para realizar transacciones de compra-venta de tiendas comerciales? 3. ¿Gestiones en SUNARP son ágiles para averiguar sobre solvencia moral, económica de vendedores de tiendas comerciales? 4. ¿Involucrados en transacciones de tiendas comerciales promueven la seguridad jurídica? 5. ¿Se siente respaldo por labor de la SUNARP en tema de seguridad jurídica de tiendas comerciales? 	

II. ESTRATEGIA METODOLOGICA

2.1. Tipo, nivel y diseño de investigación

2.1.1. Tipo de investigación

De acuerdo con su PROPÓSITO, se trata de una Investigación Básica que aportará conocimientos sobre los factores investigados.

Según su NIVEL DE PROFUNDIDAD Se trata de un Estudio Correlacional porque su objetivo es ilustrar la vinculación existente entre las variables Principios del Derecho Registral y Seguridad Jurídica en la compra de inmuebles.

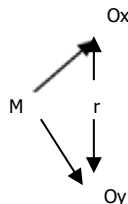
Por su RELACIÓN CON EL DERECHO se relaciona con la investigación sociológico-funcionalista, ya que se han seleccionado un lugar y un periodo histórico concretos para la investigación.

2.1. 2. Nivel de investigación

Se relaciona con el Nivel Correlacional, ya que su objetivo era demostrar el vínculo existente entre las variables sugeridas objeto de estudio.

2.1.3. Diseño de investigación

Se utilizó el enfoque DESCRIPTIVO-CORRELACIONAL, que se muestra a continuación:



En donde:

M: Servidores, funcionarios SUNARP, Notarios, Abogados, litigantes.

Ox : Principios del Derecho Registral

Oy : Seguridad Jurídica en la adquisición de bienes inmuebles.

r: factor de correlación.

2.1.4. Población. Muestra.

Población

En él que está compuesto por 100 personas, que representaban al grupo de personas implicadas en la investigación que se llevará a cabo.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN		
GRUPO	PORCENTAJE	NÚMERO
Abogados	10%	10
Trabajadores de la SUNARP	80%	80
Estudiantes	10%	10
T O T A L	100%	100

Muestra

Se trataba cuantitativamente de 80 personas, y correspondía a una parte de la población.

$$n = \frac{N \cdot z_{\frac{\alpha}{2}}^2 \cdot p \cdot (1 - p)}{e^2 \cdot (N - 1) + z_{\frac{\alpha}{2}}^2 \cdot p \cdot (1 - p)}$$
$$n = \frac{100 \cdot (1.96)^2 \cdot 0.5 \cdot 0.5}{0.0025 \cdot 99 + (1.96)^2 \cdot 0.5 \cdot 0.5} \approx 79.5$$

Muestreo

Se empleó un muestreo no probabilístico o intencional, teniendo en cuenta criterios de inclusión específicos, como la experiencia en el tema y la participación en los estudios de caso del estudio.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA		
GRUPO	PORCENTAJE	NÚMERO
Abogados	10%	08
Trabajadores de la SUNARP	80%	64
Estudiantes	10%	08
T O T A L	100%	80

2.1.5. Técnicas de recolección de información

El enfoque utilizado en este estudio fue la encuesta, que, mediante la aplicación de un cuestionario a un conjunto de individuos de una muestra determinada de personas, permite recoger datos sobre las perspectivas, actitudes y elementos emocionales de un grupo elegido de personas.

2.1.6. Instrumentos de recolección de datos

Para la presente investigación los instrumentos fueron:

CUESTIONARIO SOBRE PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL

El objetivo de este instrumento era obtener datos fiables sobre esta variable; constaba de 20 preguntas o ítems que respondieron los miembros de una muestra representativa elegida al efecto. Era imparcial y anónimo para que nuestros colegas pudieran cumplimentarlo.

CUESTIONARIO SOBRE SEGURIDAD JURÍDICA.

Este instrumento se utilizó para recabar datos, información crucial y objetiva que ayudó a construir los datos de esta variable. Constaba de 10 objetos o reactivos a los que respondieron los miembros de la muestra seleccionada. Para infundir confianza en los colaboradores, fue lo más anónimo y eficiente posible.

III. RESULTADOS

Tabla 1.

Principios del derecho registral

	Frecuencia	Porcentaje
Inadecuado	52	65,00%
Medianamente adecuado	13	16,25%
Adecuado	15	18,75%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de resultados

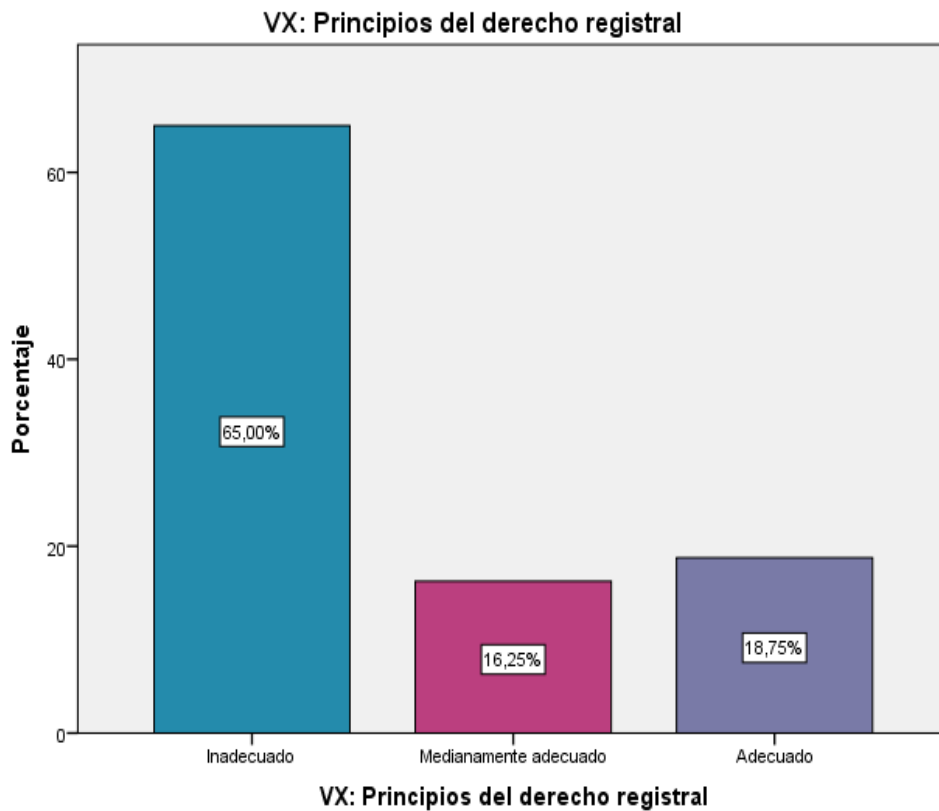


Figura 1. Principios del derecho registral.

Se muestra las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la variable principios del derecho registral; el 65,00% considera su aplicación en un nivel inadecuado, el 16,25% considera su aplicación en un nivel medianamente inadecuado y un 18,75% considera su aplicación en un nivel adecuado.

Tabla 2.

Principio de legalidad del derecho registral.

	Frecuencia	Porcentaje
Inadecuado	45	56,25%
Medianamente adecuado	19	23,75%
Adecuado	16	20,00%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de resultados.

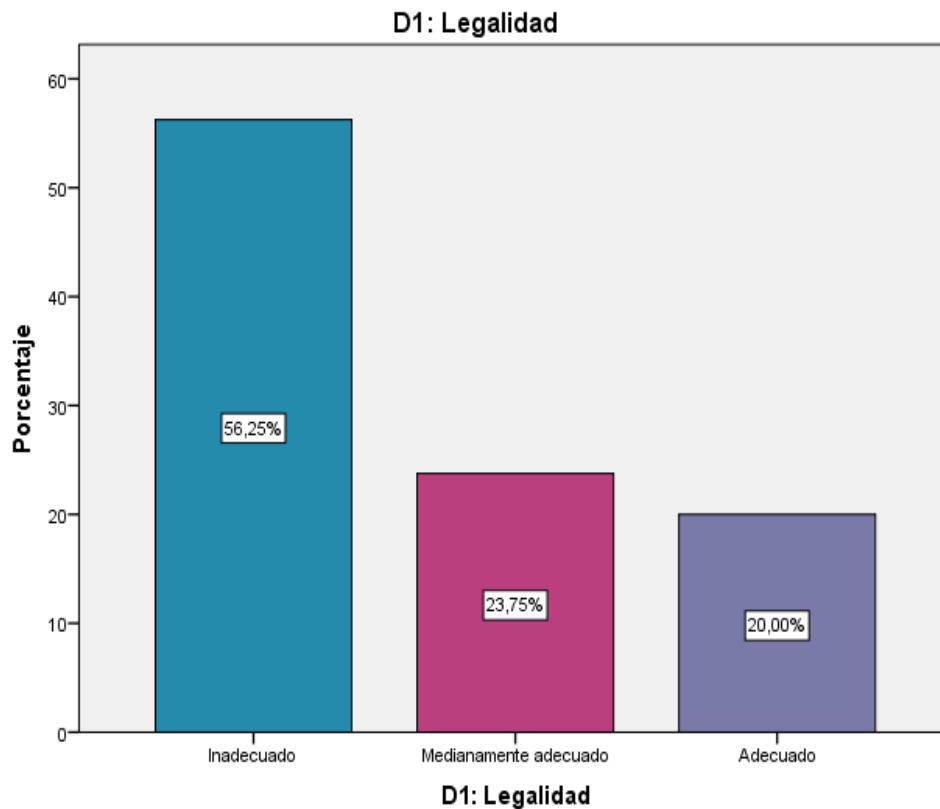


Figura 2. Principio de legalidad del derecho registral.

Se muestra las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión principio de legalidad; el 56,25% considera su aplicación en un nivel inadecuado, el 23,75% considera su aplicación en un nivel medianamente inadecuado y un 20,00% considera su aplicación en un nivel adecuado.

Tabla 3.

Principio de titulación del derecho registral.

	Frecuencia	Porcentaje
Inadecuado	35	43,75%
Medianamente adecuado	27	33,75%
Adecuado	18	22,50%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de los resultados

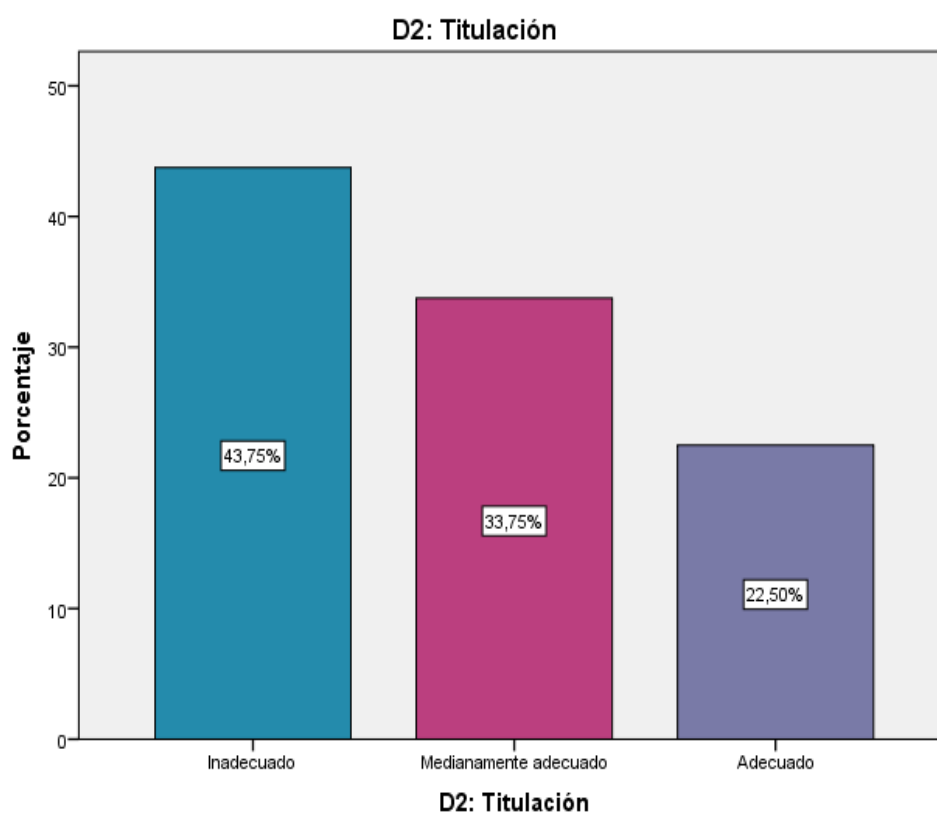


Figura 3. Principio de titulación del derecho registral.

Se muestra las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión principio de titulación; el 43,75% considera su aplicación en un nivel inadecuado, el 33,75% considera su aplicación en un nivel medianamente inadecuado y un 22,50% considera su aplicación en un nivel adecuado.

Tabla 4.

Seguridad jurídica de propiedades.

	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	24	30,00%
Medio	37	46,25%
Alto	19	23,75%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de los resultados.

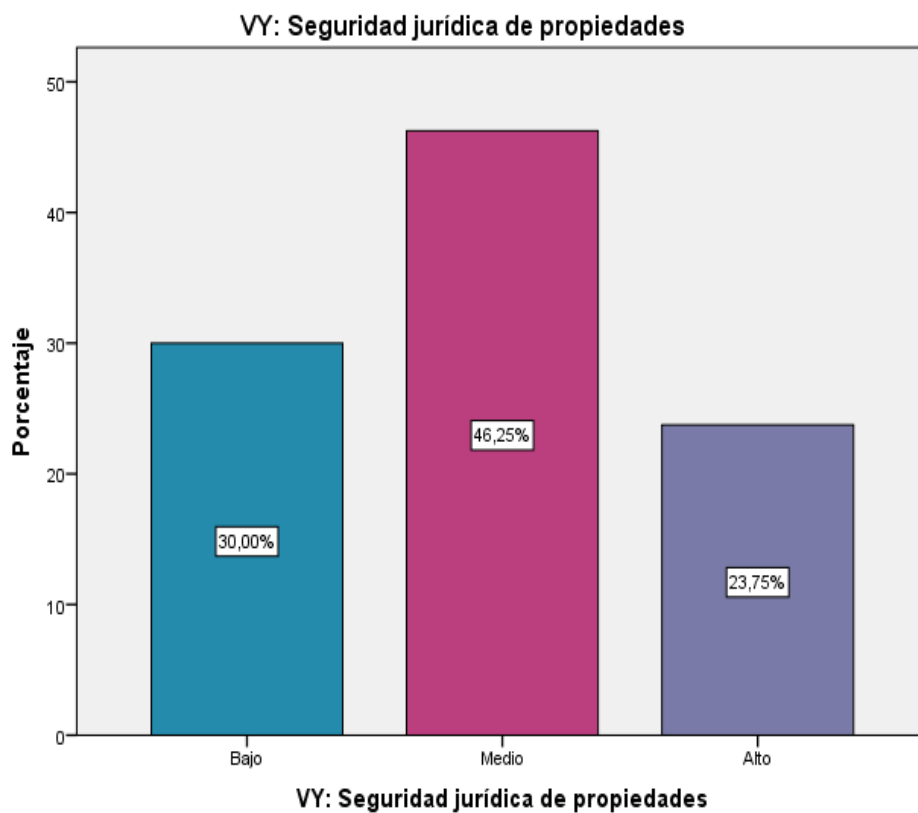


Figura 4. Seguridad jurídica de propiedades.

Se muestra las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la variable seguridad jurídica de propiedades; el 30,00% la considera en un nivel bajo, el 46,25% la considera en un nivel medio y un 23,75% la considera en un nivel alto.

Tabla 5.

Seguridad jurídica de inmuebles.

	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	34	42,50%
Medio	26	32,50%
Alto	20	25,00%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de resultados

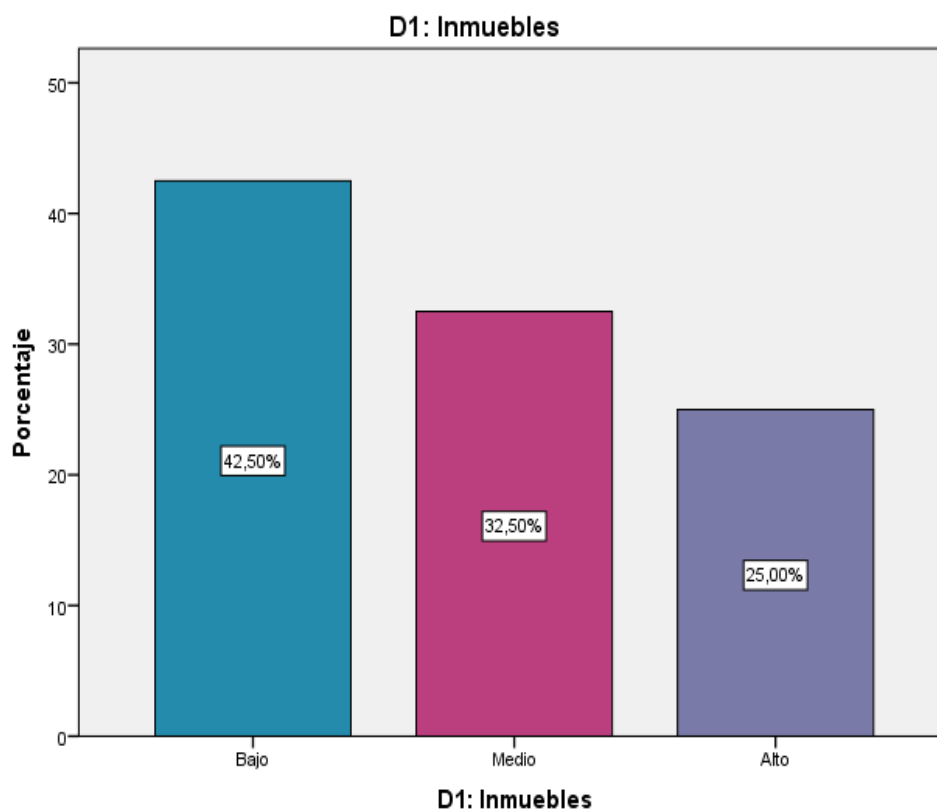


Figura 5. Seguridad jurídica de inmuebles.

Se muestra las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión inmuebles; el 42,50% la considera en un nivel bajo, el 32,50% la considera en un nivel medio y un 25,00% la considera en un nivel alto.

Tabla 6.

Seguridad jurídica de tiendas comerciales.

	Frecuencia	Porcentaje
Bajo	24	30,00%
Medio	37	46,25%
Alto	19	23,75%
Total	80	100,00%

Fuente: Data de los resultados

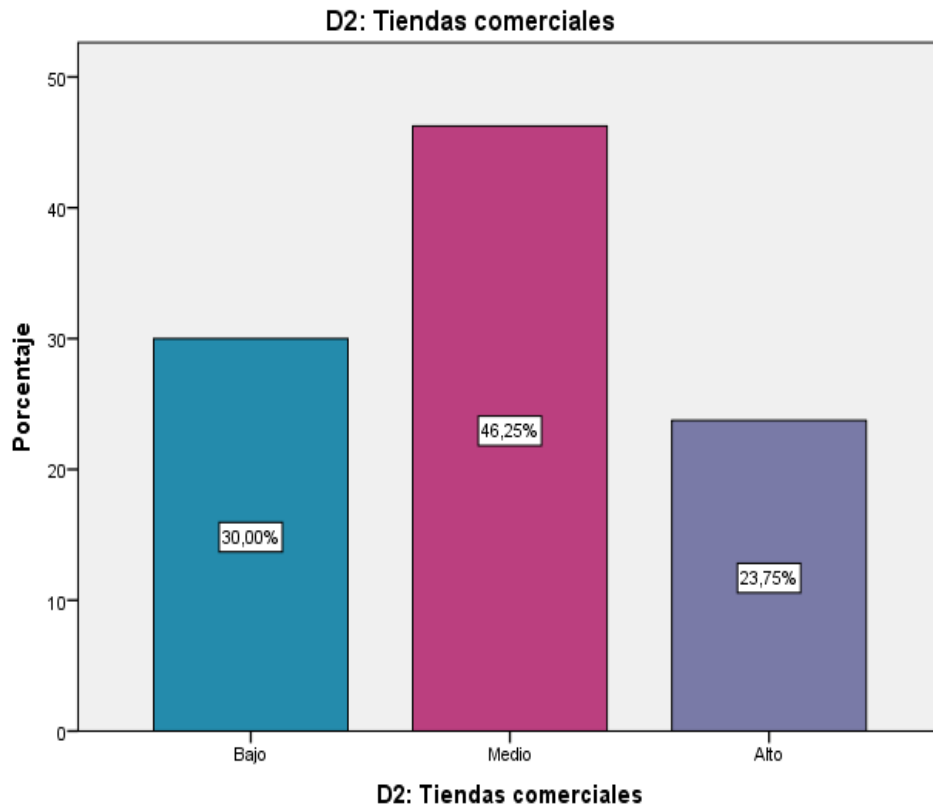


Figura 6. Seguridad jurídica de tiendas comerciales.

Se muestra las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión tiendas comerciales; el 30,00% la considera en un nivel bajo, el 46,25% la considera en un nivel medio y un 23,75% la considera en un nivel alto.

Prueba de normalidad

H_0 : Los datos tienen distribución normal

$p > 0,05$

H_1 : Los datos no tienen distribución normal

Nivel de significancia: $\alpha = 0.05$

Tabla 7.

Prueba de normalidad

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
VARIABLE X: Principios del derecho registral	,261	80	,000	,795	80	,000
D1: Legalidad	,264	80	,000	,827	80	,000
D2: Titulación	,217	80	,000	,854	80	,000
VARIABLE Y: Seguridad jurídica de propiedades	,135	80	,001	,954	80	,006
D1: Inmuebles	,169	80	,000	,924	80	,000
D2: Tiendas comerciales	,163	80	,000	,955	80	,007

Fuente: Data de resultados

Para la prueba de normalidad, se tuvo en cuenta la prueba de Kolmogorov-Smirnov, pues el tamaño resultó ser mayor a 30 participantes, de acuerdo con los valores obtenidos estos resultan ser menores a 0.05; entonces se rechaza la hipótesis nula; por lo tanto, los datos no tienen una distribución normal, de manera que se aplicó la prueba de correlación Rho de Spearman.

Prueba de hipótesis general

Hipótesis nula: $H_0: r_{xy} = 0$

Entre los principios del derecho registral y la seguridad jurídica de propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020, no existe una relación significativa.

Hipótesis alterna: $H_a: \rho r_{xy} \neq 0$

Entre los principios del derecho registral y la seguridad jurídica de propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación significativa.

Nivel de significación:

$\alpha = 0.05$ (prueba bilateral)

Regla de decisión:

$p > \alpha =$ acepta H_0 se rechaza la hipótesis alterna

$p < \alpha =$ rechaza H_0 se acepta la hipótesis alterna

Estadígrafo de Prueba:

Coefficiente de correlación de Rho de Spearman

		VARIABLE X: Principios del derecho registral	VARIABLE Y: Seguridad jurídica de propiedades
Rho de Spearman	VARIABLE X: Principios del derecho registral	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 . 80
	VARIABLE Y: Seguridad jurídica de propiedades	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	,593** ,000 80
			1,000 . 80
			,593** ,000 80

El resultado del p valor (Sig = 0,00) es menor al valor de significancia 0,05, de tal forma que se rechaza la hipótesis nula (H0) y se acepta la hipótesis alterna (H1); por lo tanto, entre los principios del derecho registral y la seguridad jurídica de propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación significativa. Así también, de acuerdo al coeficiente de correlación de Rho Spearman que es igual a 0,593 es positiva moderada

Prueba de hipótesis específica 1

Hipótesis nula: Ho: $r_{xy} = 0$

Entre el principio de legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020, no existe una relación muy estrecha.

Hipótesis alterna: Ha: $\rho r_{xy} \neq 0$

Entre el principio de legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación muy estrecha.

Nivel de significación:

$\alpha = 0.05$ (prueba bilateral)

Regla de decisión:

$p > \alpha =$ acepta H_0 se rechaza la hipótesis alterna

$p < \alpha =$ rechaza H_0 se acepta la hipótesis alterna

Estadígrafo de Prueba:

Coeficiente de Correlación de Rho de Spearman.

			D1: Legalidad	D1: Inmuebles
Rho de Spearman	D1: Legalidad	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 . 80	,611** ,000 80
		Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	,611** ,000 80	1,000 . 80
	D1: Inmuebles	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 . 80	,611** ,000 80
		Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	,611** ,000 80	1,000 . 80

El resultado del p valor (Sig = 0,000) es menor al valor de significancia 0,05, de tal forma que se rechaza la hipótesis nula (H0) y se acepta la hipótesis alterna (H1); por lo tanto, entre el principio de legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación muy estrecha. Así también, de acuerdo al coeficiente de correlación de Rho Spearman que es igual a 0,611 es positiva moderada.

Prueba Hipótesis específica 2

Hipótesis nula: Ho: $r_{xy} = 0$

Entre el principio de titulación auténtica y la seguridad jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020, no existe una relación muy importante.

Hipótesis alterna: Ha: $\rho r_{xy} \neq 0$

Entre el principio de titulación auténtica y la seguridad jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación muy importante.

Nivel de significación:

$\alpha = 0.05$ (prueba bilateral)

Regla de decisión:

$p > \alpha$ = acepta H_0 se rechaza la hipótesis alterna

$p < \alpha$ = rechaza H_0 se acepta la hipótesis alterna

Estadígrafo de Prueba:

Coeficiente de Correlación de Rho de Spearman

			D2: Titulación	D2: Tiendas comerciales
Rho de Spearman	D2: Titulación	Coeficiente de correlación	1,000	,383**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	80	80
	D2: Tiendas comerciales	Coeficiente de correlación	,383**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	80	80

El resultado del p valor (Sig = 0,000) es menor al valor de significancia 0,05, de tal forma que se rechaza la hipótesis nula (H0) y se acepta la hipótesis alterna (H1); por lo tanto, entre el principio de titulación auténtica y la seguridad jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación muy importante. Así también, de acuerdo al coeficiente de correlación de Rho Spearman que es igual a 0,383 es positiva baja.

IV. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En la Hipótesis Específica 1 se señaló que, Entre el principio de legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación muy estrecha. Los resultados presentados en la Tabla 2, Figura 2, muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión principio de legalidad; el 56,25% considera su aplicación en un nivel inadecuado, el 23,75% considera su aplicación en un nivel medianamente inadecuado y un 20,00% considera su aplicación en un nivel adecuado. Por otro lado, en la Tabla 5, Figura 5 se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión inmuebles; el 42,50% la considera en un nivel bajo, el 32,50% la considera en un nivel medio y un 25,00% la considera en un nivel alto, lo señalado se respalda en la contribución de Portuguesez (2018) cuando señala:

El sistema catastral otorga protección jurídica a la transmisión de la propiedad inmobiliaria a través de la publicidad registral; en consecuencia, nuestra investigación se orienta a establecer la inscripción constitutiva de la propiedad inmobiliaria, ya que en la actualidad genera mayor seguridad, respaldo económico y publicidad para la adquisición de la propiedad inmobiliaria. (pp. 40-52).

La inscripción oportuna, adecuada de las propiedades adquiridas por interesados en la SUNARP, donde se hayan puesto en práctica lo señalado por los Principios del Derecho Registral garantiza la seguridad jurídica, fortalece la confianza en tan importante entidad autónoma para el beneficio del país en su conjunto.

LESCANO (2018) señala:

Los Principios Registrales sirven de base al Derecho positivo registral de cada Estado y son de gran utilidad en la calificación registral, la

determinación de los efectos de ésta, la reproducción y reconstrucción de asientos registrales y títulos archivados, y el procedimiento de duplicado de asientos. (p. 59)

A través del estudio de los Principios Registrales, es posible determinar las características de los Sistemas Registrales, es decir, los Principios Registrales se consagran en todos los Sistemas Registrales, aunque no de forma idéntica, y cada Sistema Registral adopta determinadas características en función de los Principios Registrales que se consagran y de cómo se establecen en el derecho positivo.

De todo lo expuesto se puede deducir que mientras más se tome en cuenta el Principio de Legalidad como base del Derecho Registral peruano, mejor será la seguridad jurídica al momento de adquirir bienes inmuebles, ya que un sistema registral sólido en donde se respetan las líneas directrices plasmadas en los diferentes principios, mejor será la percepción y confianza de los propietarios.

En la Hipótesis Específica 2 se dejó determinado que Entre el principio de titulación auténtica y la seguridad jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación muy importante. Para esta hipótesis los resultados plasmados en la Tabla 3, Figura 3 se presentan las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión principio de titulación auténtica el 43,75% considera su aplicación en un nivel inadecuado, el 33,75% considera su aplicación en un nivel medianamente inadecuado y un 22,50% considera su aplicación en un nivel adecuado, a su vez en la Tabla 6, Figura 6 se dan a conocer las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la dimensión tiendas comerciales; el 30,00% la considera en un nivel bajo, el 46,25% la considera en un nivel medio y un 23,75% la considera en un nivel alto, a su vez lo anotado por León et. al (2019) en relación al asunto de seguridad jurídica de propiedades señalan lo siguiente: “La seguridad jurídica es un tema exclusivo de las grandes potencias mundiales y de sus mejores abogados, y hay un gran número de personas que carecen de un conocimiento definitivo de la cuestión.” (p. 28), la seguridad jurídica es una herramienta para todos los integrantes de la sociedad, es responsabilidad del Estado protegerlos. El artículo 2010 de nuestro código civil peruano señala que "la inscripción se hace en virtud de título inscrito en instrumento público, salvo disposición en contrario", por lo que se entiende que el presentante de dicho título puede actuar en nombre propio o de un tercero, pero que el documento presentado a registros públicos debe ser auténtico., siendo esto brindada por un

instrumento público, dando la garantía de la fe pública, siendo estos el notario, el fedatario y auxiliares jurisdiccionales. El registrador es responsable de verificar la autenticidad de los documentos presentados, lo que incluye la verificación de las firmas y sellos de notarios, jueces y funcionarios administrativos, la comprobación de la competencia del funcionario en el momento en que expidió la transferencia o certificó la firma de los documentos, y la confirmación de que no ha sido inhabilitado.

Entre los principios del derecho registral y la seguridad jurídica de propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación significativa, para la Hipótesis General recurrimos a los resultados obtenidos en la Tabla 1, Figura 1, en donde, se muestran las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la variable principios del derecho registral; el 65,00% considera su aplicación en un nivel inadecuado, el 16,25% considera su aplicación en un nivel medianamente inadecuado y un 18,75% considera su aplicación en un nivel adecuado. A su vez en la Tabla 4, Figura 4, se pueden visualizar las respuestas obtenidas de los 80 sujetos muestrales, para la variable seguridad jurídica de propiedades; el 30,00% la considera en un nivel bajo, el 46,25% la considera en un nivel medio y un 23,75% la considera en un nivel alto. La ley N°27755 Ley de Creación de Registro de Predios estableció que a partir de la integración de los registros que conforma el registro de predios la misma que se produjo a partir del 15 de junio del 2004, se deduce que todas las inscripciones se efectuarán por escritura pública o mediante formulario registral legalizado ante un notario cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte unidades impositivas tributarias. De lo expuesto, se puede inferir que mientras más sean considerados los principios del derecho registral de parte de los interesados, notarios, SUNARP mayor será la seguridad jurídica en la adquisición tanto de bienes inmuebles, como locales comerciales o de cualquier otro tipo de propiedad inmueble, es por ello que los directamente relacionados a estos deben saber sopesar su relevancia.

V. CONCLUSIONES

- 1) Entre el Principio de Legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación importante, porque mientras más se tome en cuenta el mencionado Principio mayor será la seguridad jurídica de cualquier transacción económica que se realicen en torno a los bienes inmuebles.
- 2) Entre el Principio de Titulación Auténtica y la Seguridad Jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación importante, ya que mientras más se cumpla el principio motivo de estudio mayor será la seguridad jurídica al momento de celebrarse alguna operación sea de compra, venta, alquiler, alquiler-venta en torno a tiendas comerciales.
- 3) Entre los Principios del Derecho Registral y la Seguridad Jurídica de Propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020, muy estrecha, ya que mientras más se cumplan estos principio, mejor será la seguridad jurídica de los operadores económicos en cualquier tipo de transacción que lleven a cabo en torno a ellas.
- 4) A pesar de los avances interesantes que se vienen dando de parte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, para cumplir con los principios del derecho registral, también es cierto que siempre hay algunas falencias que con profesionalismo esta importante entidad busca cumplir con sus fines.

VI. RECOMENDACIONES

- 1) Al Poder Legislativo para que se dedique a elaborar leyes para que, a pesar de la crisis de gobernabilidad, irrespeto al Estado de Derecho que se vive siempre se tomen en cuenta los Principios del Derecho Registral estudiados.
- 2) A los integrantes del Poder Ejecutivo que busquen fomentar el cumplimiento de los Principios Registrales así se viva la peor de las crisis de nuestra historia, solo ello dará seguridad jurídica a todos los inversionistas grandes o pequeños que quieran invertir en proyecto inmobiliarios, proyectos de tiendas comerciales u otros.
- 3) A los funcionarios, servidores de la SUNARP que cumplan con la gran responsabilidad que tienen sobre sus personas por el bienestar del país.
- 4) A los notarios, abogados, usuarios de la SUNARP para que en toda operación que realicen tomen muy en cuenta el respeto que se le debe tener a los Principios del Derecho Registral para gozar con todas las garantías del caso en cuanto a seguridad jurídica para lo adquirido.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alarcón Portugal, W. (2018) El territorio comunitario como externalidad económica y la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad en los asentamientos rurales de Puno. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7605933.pdf>
- Flores Ordoñez J. (2018) Debido a la ausencia de ley en el procedimiento de subasta del Código Orgánico General de Procesos, se ha producido una violación de las normas constitucionales. http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/12460/1/T-2586_FLORES%20ORDO%20C3%91EZ%20JENNIFFER%20JAZMIN.pdf
- Gonzales Barrón, G. (2018) Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=248955>
- León González, Leticia et.al (2019). La seguridad jurídica una proyección general. Conrado, 15(66), 292-299. Epub 02 de marzo de 2019. Recuperado en 01 de febrero de 2021, http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442019000100292&lng=es&tlng=es.
- Lescano Granados, D. (2018) “Deficiencia en la aplicación de los principios registrales en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de pasco año 2017” http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/875/1/T026_71239176_T.pdf
- Mamani Gutiérrez. M; Reátegui Arcos, K; Zegarra Espinoza, I. (2019) “Propuesta de lineamientos estratégicos para la implementación de la ventanilla única de registro inmobiliario, aplicando la metodología qfd. https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/2687/MamaniMiriam_Tesis_maestria_2019.pdf?sequence=1
- Portuguez Rivera, M. (2018) “La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano” <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/632/1/GERALDINE%20MELISSA%20PORTUGUEZ%20RIVERA.pdf>
- Urbina Vásquez, H. (2019) Razones jurídicas para justificar el uso de la escritura pública de inclusión social en la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/3277/RAZONES%20JUR%20C3%8DDI%20CAS%20PARA%20JUSTIFICAR%20EL%20USO%20DE%20LA%20ESCRITURA%20P%20C3%9ABLICA%20DE%20INCLUSI%20C3%93N%20SOCIAL%20EN%20LA%20TRANSF.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Valverde Vera, G. (2019) La estructura de formalización en COFOPRI y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la Sunarp.

<http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/4506/BC-TES-TMP-3328.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

VIII. ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

"PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES EN LA PROVINCIA DE ICA, AÑOS 2018-2020"								
PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	VALORACIÓN	INSTRUMENTOS	METODOLOGÍA.
<p><u>GENERAL</u> ¿Cuál es la relación existente entre los Principios del Derecho Registral y la Seguridad Jurídica de Propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020?</p> <p><u>PROBLEMA ESPECÍFICO 1.</u> ¿Cómo se relacionan el Principio de Legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020?</p> <p><u>PROBLEMA ESPECÍFICO 2.</u> ¿Qué relación existe entre el Principio de Titulación Auténtica y la Seguridad Jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020?</p>	<p><u>GENERAL.</u> Describir la relación existente los Principios del Derecho Registral y la Seguridad Jurídica de Propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020</p> <p><u>OBJETIVO ESPECÍFICO 1:</u> Establecer la relación existente entre el Principio de Legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020</p> <p><u>OBJETIVO ESPECÍFICO 2:</u> Determinar la relación que existe entre el Principio de Titulación Auténtica y la Seguridad Jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020</p>	<p><u>GENERAL</u> Entre los Principios del Derecho Registral y la Seguridad Jurídica de Propiedades en la Provincia de Ica, años 2018-2020 , existe una relación significativa.</p> <p><u>HIPÒTESIS ESPECÌFICA 1:</u> Entre el Principio de Legalidad y la seguridad jurídica de inmuebles en la Provincia de Ica, años 2018-2020, existe una relación muy estrecha.</p> <p><u>HIPÒTESIS ESPECÌFICA 2:</u> Entre el Principio de Titulación Auténtica y la Seguridad Jurídica de tiendas comerciales en la Provincia de Ica, años 2018-2020 , existe una relación muy importante.</p>	<p><u>Variable X</u> PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL</p> <p><u>Variable Y</u> SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES.</p>	<p>LEGALIDAD.</p> <p>TITULACIÓN</p> <p>INMUEBLES.</p> <p>TIENDAS.</p>	<p><u>DE LA VARIABLE X:</u> PRINCIPIO DE LEGALIDAD</p> <p>PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA</p> <p><u>DE LA VARIABLE Y:</u> SEGURIDAD JURÍDICA DE INMUEBLES.</p> <p>SEGURIDAD JURÍDICA DE TIENDAS COMERCIALES.</p>	<p>BUENA</p> <p>REGULAR</p> <p>MALA</p>	<p>CUESTIONARIO SOBRE PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL.</p> <p>CUESTIONARIO SOBRE JURÍDICA DE PROPIEDADES.</p>	<p>ENFOQUE: Cuantitativo, los resultados obtenidos se apreciarán en los correspondientes Cuadros Estadísticos.</p> <p>TIPO. Por su FINALIDAD: Es BASICA. Por su NIVEL DE PROFUNDIDAD: es una investigación CORRELACIONAL. Por su RELACIÓN CON EL DERECHO: Sociológica-Funcional.</p> <p>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN: Corresponde a una investigación Descriptiva-Correlacional que se representa:</p> <p>En donde: M: Personal SUNARP, Notarios, Abogados, Usuarios. Ox: PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL. Oy: SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES. r: factor de correlación.</p>

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES DEL PROYECTO DE TESIS “PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES EN LA PROVINCIA DE ICA, AÑOS 2018-2020”

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS O REACTIVOS	ESCALA DE MEDICIÓN
VARIABLE X PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL	“Conjunto de lineamientos, guías de orientación del Derecho Registral, establecidos para respaldar cada una de las funciones conferidas al Sistema Registral Peruano, llevadas a la práctica por la SUNARP, dentro de los variados principios, se tomarán en cuenta para la presente investigación el Principio de Legalidad y el Principio de Titulación Auténtica por estar relacionados con la seguridad jurídica”. Los Principios Registrales sirven de base al derecho positivo registral de cada Estado son de mucha utilidad en la calificación registral, y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas registrales y títulos archivados y en el procedimiento de Duplicidades de Partidas. (Elaboración Propia).	Mediante el Cuestionario sobre Principios del Derecho Registral, se buscará obtener información actualizada, objetiva sobre esta variable, comprenderá 20 reactivos o ítems que deberán ser contestados por los integrantes de la muestra representativa seleccionada para la ocasión. Será anónima para lograr la aplicación de parte de nuestros colaboradores.	LEGALIDAD.	PRINCIPIO DE LEGALIDAD	1. ¿Hace uso de servicios de la SUNARP? 2. ¿Consulta normas registrales? 3. ¿Respeta lo establecido en normatividad registral? 4. ¿Toma en cuenta Principios Registrales? 5. ¿Se apoya en el Principio de Legalidad en Derecho Registral? 6. ¿Siente confianza al realizar transacciones respaldadas por SUNARP? 7. ¿Documentos registrales son importantes? 8. ¿Todos los trámites realizados en SUNARP tienen su respaldo legal? 9. ¿Realiza tramites por conducto regular en SUNARP? 10. ¿Normatividad registral es entendible?	Siempre A Veces Nunca
			TITULACIÓN	PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA	1. ¿La SUNARP permite gestionar documentos relacionados a transacciones? 2. ¿Se puede confiar en documentos otorgados por SUNARP? 3. ¿Se puede comprar un bien inmueble sin recurrir a SUNARP? 4. ¿Existe respaldo legal en cada gestión realizada con intervención de SUNARP? 5. ¿Los Títulos de Propiedad inscritos en libros registrales son confiables? 6. ¿La Titulación realizada con intervención de la SUNARP generan confianza? 7. ¿El Principio de Titulación Auténtica es aplicado por Abogados para tramites sobre registro de bien inmueble? 8. ¿Los notarios aplican Principio de Titulación Auténtica? 9. ¿La SUNARP orienta a usuarios sobre Principios que respaldan su labor? 10. ¿Comprende con facilidad la relevancia de aplicar Principios del Derecho Registral?	Siempre A Veces Nunca

<p>VARIABLE Y: SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES</p>	<p>“Es la garantía otorgada a una persona por parte del Estado, en donde, tanto sus bienes como sus derechos no se verán vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados mediante la protección y reparación de los mismos. juega un rol importante pues permite que los actores puedan realizar diversas actividades amparados en la protección que otorga el Registro. Es la certeza del derecho que tiene una persona, de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados” LLANOS MONTES, G. (2019)</p>	<p>Mediante el Cuestionario sobre Seguridad Jurídica de Propiedades se buscará ubicar datos, información importante, objetiva que ayude a construir la data relativa a esta variable. Comprenderá 10 ítems o reactivos que deberán ser respondidos por los integrantes de la muestra elegida. Será anónima y lo más operativa para darle confianza a los colaboradores.</p>	<p>INMUEBLES</p>	<p>SEGURIDAD JURÍDICA DE INMUEBLES.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Labor notarial contribuye con seguridad jurídica para bienes inmuebles? 2. ¿Labor de SUNARP presta garantía en seguridad jurídica de bienes inmuebles? 3. ¿Existe preocupación por parte del Sistema Registral Peruano para lo relacionado a la seguridad jurídica de inmuebles? 4. ¿Los involucrados en transacciones de bienes inmuebles brindan seguridad jurídica? 5. ¿Se siente protegido por labor de la SUNARP? 	<p>Siempre</p> <p>A Veces</p> <p>Nunca</p>
			<p>TIENDAS COMERCIALES</p>	<p>SEGURIDAD JURIDICA DE TIENDAS COMERCIALES.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Encargados de transacciones de tiendas respetan normas relacionadas a Derecho Registral? 2. ¿Existe respaldo para realizar transacciones de compra-venta de tiendas comerciales? 3. ¿Gestiones en SUNARP son ágiles para averiguar sobre solvencia moral, económica de vendedores de tiendas comerciales? 4. ¿Involucrados en transacciones de tiendas comerciales promueven la seguridad jurídica? 5. ¿Se siente respaldo por labor de la SUNARP en tema de seguridad jurídica de tiendas comerciales? 	



CUESTIONARIO SOBRE PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL

ESTIMADO COLABORADOR: Saludos. El motivo de la presente es recoger datos, información objetiva para la Tesis “PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDADES EN LA PROVINCIA DE ICA, AÑOS 2018-2020” este instrumento consta de 20 reactivos que deberás responder marcando alguna de las alternativas presentadas. Por favor, responde con objetividad. **ES ANÓNIMA. MUCHAS GRACIAS.**

DIMENSIÓN: LEGALIDAD

1. ¿Hace uso de servicios de la SUNARP?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
2. ¿Consulta normas registrales?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
3. ¿Respeta lo establecido en normatividad registral?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
4. ¿Toma en cuenta Principios Registrales?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
5. ¿Se apoya en el Principio de Legalidad en Derecho Registral?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
6. ¿Siente confianza al realizar transacciones respaldadas por SUNARP?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
7. ¿Documentos registrales son importantes?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
8. ¿Todos los trámites realizados en SUNARP tienen su respaldo legal?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
9. ¿Realiza tramites por conducto regular en SUNARP?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
10. ¿Normatividad registral es entendible?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca

DIMENSIÓN: TITULACIÓN

11. ¿La SUNARP permite gestionar documentos relacionados a transacciones?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
12. ¿Se puede confiar en documentos otorgados por SUNARP?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
13. ¿Se puede comprar un bien inmueble sin recurrir a SUNARP?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
14. ¿Existe respaldo legal en cada gestión realizada con intervención de SUNARP?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
15. ¿Los Títulos de Propiedad inscritos en libros registrales son confiables?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
16. ¿La Titulación realizada con intervención de la SUNARP generan confianza?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
17. ¿El Principio de Titulación Auténtica es aplicado por Abogados para tramites sobre registro de bien inmueble?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
18. ¿Los notarios aplican Principio de Titulación Auténtica?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
19. ¿La SUNARP orienta a usuarios sobre Principios que respaldan su labor?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca
20. ¿Comprende con facilidad la relevancia de aplicar Principios del Derecho Registral?
A) Siempre B) A Veces C) Nunca



GUÍA DE ENTREVISTA SOBRE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

ESTIMADO COLABORADOR: Saludos. El motivo de la presente es recoger datos, información objetiva para la Tesis este instrumento consta de 10 reactivos que deberás responder marcando alguna de las alternativas presentadas. Por favor, responde con objetividad. **ES ANÓNIMA. MUCHAS GRACIAS.**

DIMENSIÓN: INMUEBLES

1. ¿Labor notarial contribuye con seguridad jurídica para bienes inmuebles?

- A) Siempre B) A Veces C) Nunca

2. ¿Labor de SUNARP presta garantía en seguridad jurídica de bienes inmuebles?

- A) Siempre B) A Veces C) Nunca

3. ¿Existe preocupación por parte del Sistema Registral Peruano para lo relacionado a la seguridad jurídica de inmuebles?

- A) Siempre B) A Veces C) Nunca

4. ¿Los involucrados en transacciones de bienes inmuebles brindan seguridad jurídica?

- A) Siempre B) A Veces C) Nunca

5. ¿Se siente protegido por labor de la SUNARP?

- A) Siempre B) A Veces C) Nunca

DIMENSIÓN: TIENDAS COMERCIALES

6. ¿Encargados de transacciones de tiendas respetan normas relacionadas a Derecho Registral?

- A) Siempre B) A Veces C) Nunca

7. ¿Existe respaldo para realizar transacciones de compra-venta de tiendas comerciales?

- A) Siempre B) A Veces C) Nunca

8. ¿Gestiones en SUNARP son ágiles para averiguar sobre solvencia moral, económica de vendedores de tiendas comerciales?

- A) Siempre B) A Veces C) Nunca

9. ¿Involucrados en transacciones de tiendas comerciales promueven la seguridad jurídica?

A) Siempre

B) A Veces

C) Nunca

10. ¿Se siente respaldo por labor de la SUNARP en tema de seguridad jurídica de tiendas comerciales?

A) Siempre

B) A Veces

C) Nunca

EXPEDIENTE N°1705-2013-0-1801-JR-CI-25

En este caso el demandado **COMPAÑIA MOBILIARIA E INMOBILIARIA SAN NICOLAS S.A**, el demandante **OSCAR MANUEL QUIROZ ALVITES** y el tercero afectado FRANCISCO BARDALES RODRIGUEZ, es así que el juez que dirigió el presente caso no tomo en cuenta los medios probatorios que tenían el tercero afectado, el presente caso nace a raíz de una presunta minuta falsa redactada por el demandante **OSCAR MANUEL QUIROZ ALVITES**, quien aprovecho que dicha propiedad seguía a nombre e inscrito en los registros públicos a favor de la **COMPAÑIA MOBILIARIA E INMOBILIARIA SAN NICOLAS S.A**, para poder valerse de argucias legales y conseguir la sentencia a su favor de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA, este presente caso tiene un **DICTAMEN PERICIAL GRAFOTECNICO 1569 N° 1571/2013 efectuado por la Dirección de Criminalística de la Policía Nacional del Perú, obrante de folios 504 a 518 concluye que las firmas de los agraviados Carlos Enrique Ambrosio Palacios Rey, Hernan Suica Urbano, Norma Elena Achamiza Huamani y Reynaldo Cuya Ortiz, SON FALSIFICADAS** adjuntado en el proceso penal seguido en el juzgado penal de San Juan de Lurigancho sede Santa Rosa recaído en el expediente N° 00702-2013-0-3207-JM-PE-03, por el delito de falsificación de documentos privados y usurpación agravada, además de eso en la partida registral N° partida N° partida 42949957 del registro de predios de Lima, se encuentran los antecedentes registrales donde obra desde que año fue adquirida dicha propiedad tales como escritura pública del año 1998 donde la **COMPAÑIA MOBILIARIA E INMOBILIARIA SAN NICOLAS S.A**, le vende a los señores DENNIS AMERICO HERRERA ENRIQUEZ y MARY LUZ GOMEZ HUAMANCAJA y estos en el año 1998 también realizaron una compra y venta mediante una minuta a favor del tercero afectado FRANCISCO BARDALES RODRIGUEZ, en el presente caso se tiene los impuestos prediales desde el año 1998 hasta el 2021, donde efectivamente el titular en la municipalidad es el señor FRANCISCO BARDALES RODRIGUEZ, pero estos medios probatorios fueron insuficientes para el juez del 25 juzgado de Lima, ya que en su sentencia la misma que fue consentida indica “**se concluye en que:** La prueba Pericial y Proceso Penal contenidos en el Expediente número 702-2013, tramitado ante el Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho (*incorporado como medio de prueba extemporáneo mediante las copias certificadas que anteceden*), **no dan lugar a modificar el sentido y contenido del criterio de estimar la Demanda, ya asumido por esta judicatura a través de la primera Sentencia emitida a fojas ciento treinta y cinco y siguientes, el mismo que en todo caso se ratifica de acuerdo a lo expuesto;**”. FALLA Declarando **FUNDADA LA DEMANDA de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

materia de autos, interpuesta por don **OSCAR MANUEL QUIROZ ALVITES**, contra la **COMPAÑÍA MOBILIARIA E INMOBILIARIA SAN NICOLAS S.A.**”, es por ello que hoy en día la sola enajenación de un inmueble no te hace propietario de dicho bien ya que no te brinda la seguridad jurídica, es por eso que repito lo indicado líneas arriba que es importante y más ahora que el mundo inmobiliario aumenta cada día más, se debe modificar el artículo 949 del código civil, indicando que la enajenación de un inmueble de ser inscrita en los registros de predios de la Superintendencia de los Registros Públicos y esto debe de ser de obligatorio cumplimiento.

ARTÍCULO DE LA REVISTA OFICIAL DEL PODER JUDICIAL EN TORNO A SEGURIDAD JURÍDICA:

SEGURIDAD JURÍDICA EN TORNO AL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL

Dado que la seguridad jurídica es un "término jurídico incierto", empezamos por definirla como categoría jurídica. (Pérez, 1994, p. 28); Por tanto, para comprender el alcance de nuestra actividad, hay que definirla.

La noción de seguridad jurídica se desarrolla en términos de, entre otras cosas, orden, confianza, estabilidad, previsibilidad y legalidad; se pretende que se logre a través del sistema jurídico. Según una corriente de pensamiento, la única fuente de seguridad jurídica es la ley (o norma jurídica). Según Gustav Radbruch, "la condición previa fundamental que resume toda la gama de la seguridad jurídica es la positividad de la ley". (como se citó en Pérez, 1994, p. 30).

Sin embargo, la seguridad jurídica también puede referirse a la certeza de la ley o a la ley en sí misma. Arcos Ramírez (2000) indica:

Tras periodos en los que no era más que la expresión de un orden impuesto, se convirtió en una forma de flexibilizar los vínculos sociales y en una garantía para las personas. Como consecuencia, las expectativas de los ciudadanos respecto a la ley aumentarán, al igual que la necesidad de posibilitarlas y protegerlas. De ahí la importancia de gestionar el modo en que la ley influye en la vida de sus destinatarios regulando algunos rasgos fundamentales de su desarrollo, presentación normativa, aplicación, etc. (p. 32).

En consecuencia, la seguridad y la confianza no sólo se basan en el orden existente, sino también en la forma en que éste se desarrolla y aplica en respuesta a las expectativas de las personas. Este autor afirma, en un rápido resumen, que "el funcionamiento del orden

creado por el Derecho (la certeza como razón básica de lo jurídico) necesita de la certeza de ese Derecho" (certeza del Derecho). (Arcos, 2000, p. 33).

Así, podemos hablar de seguridad jurídica a través de la ley, de seguridad jurídica de la propia ley o de la propia ley. Este vínculo comprende el saber qué esperar de la ley en caso de incumplimiento (saber qué esperar) y la certeza inherente a la ley ("saber qué esperar" con respecto a la propia ley). Es conocida la posición de Fuller sobre el concepto de "moralidad interna del derecho" (citado en Garca, 2007, p. 166), donde propone ocho requisitos o elementos que integran la moralidad interna del derecho: generalidad, publicidad, irretroactividad, claridad, coherencia, posibilidad de cumplimiento y estabilidad de las normas, y congruencia entre las normas y su modo de aplicación. Luego, la seguridad jurídica se da como mecanismo de confianza en lo que pueda ocurrir respecto del derecho (como norma) en la vida de las personas (tanto en su aspecto patrimonial como extrapatrimonial) y como garantía de que lo que ocurrirá es el resultado de un orden jurídico legítimamente creado (seguridad del individuo ante la ley, lograda a través de la propia ley).

Ahora bien, si la función de la seguridad jurídica es promover la tranquilidad y el bienestar en la vida de los hombres, coincide con la función práctica del derecho, que es vivir en paz y certeza sin perjudicar a terceros. La seguridad que proporciona el derecho en la constitución de derechos sobre los bienes y en la depuración de intereses se basa en la esencia del deseo de poder vivir en paz, en ese anhelo de desenvolverse en la vida cotidiana sin contratiempos ni incertidumbres; ahí radica la coincidencia entre ambos conceptos, aunque es evidente que primero debe existir ese estado de necesidad que significa el pacto social y luego la constitución del Estado y del derecho que garantiza la seguridad.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha declarado que la seguridad jurídica, junto con la justicia, es el valor superior del ordenamiento jurídico (Poder Judicial, 2014, fundamento 229). Nuestra Alta Magistratura ha señalado que la interpretación de una disposición normativa no se limita a los métodos positivistas de interpretación jurídica, sino que, para adoptar la decisión más adecuada a un caso concreto, se deben considerar "consideraciones externas al ordenamiento jurídico" (Poder Judicial, 2014, fundamento 224), es decir, "establecer los valores que imperan en un determinado ordenamiento jurídico". (Poder Judicial, 2014, fundamento 227).

Asimismo, que la seguridad jurídica, como valor supremo del ordenamiento jurídico, presenta dos contenidos (Poder Judicial, 2014, fundamento 236), el primero referido a:

La información que todo sujeto de derecho debe tener para cumplir con la normativa vigente, que se produce mediante la publicación de dicha normativa para que no sólo entre en vigor, como regla general, sino que sirva de base para que todos los sujetos de derecho conozcan dicha normativa y, en consecuencia, sea de aplicación obligatoria.

El segundo se refiere a "la previsibilidad de las resoluciones judiciales basadas en la correcta aplicación de los requisitos legales".

Esto demuestra la fuerza del concepto de seguridad jurídica como certeza de la propia ley o del derecho, indicando que la propia ley debe ser cierta para ser cierta, predecible e inviolable, y que el poder judicial debe proporcionar al ciudadano tranquilidad respecto a la propia ley, en la forma en que se produce, se alcanza y, en última instancia, se defiende frente a terceros.

De otro lado, nuestro Tribunal Constitucional (2003) ha señalado, en relación con la seguridad jurídica como principio constitucional, que:

La idea de seguridad jurídica es un aspecto integrante del Estado de Derecho establecido por la Constitución. La previsibilidad de los comportamientos (especialmente de los poderes públicos) ante situaciones previamente especificadas por la ley es la garantía que sustenta todo el ordenamiento jurídico y refuerza la restricción de la arbitrariedad (fundamento 3).

Observando que nuestra norma fundamental no identifica oficialmente la seguridad jurídica como concepto básico, se ha indicado que: la seguridad jurídica es un principio que impregna todo el ordenamiento jurídico, incluida, por supuesto, su norma fundamental rectora. Su reconocimiento es consustancial a nuestra Constitución, a pesar de estar explícitamente expresado en varias cláusulas (Tribunal Constitucional, 2003, fundamento 4).

No obstante, la cuestión de la seguridad jurídica en el derecho civil patrimonial se relaciona con el intercambio de bienes y servicios en una economía de mercado (en este trabajo, dada su importancia económica, sólo nos referiremos a los negocios jurídicos sobre bienes inmuebles). Así, en relación con el intercambio económico de este tipo de bienes (inmuebles), el Derecho civil presenta reglas "rígidas" para la constitución de derechos reales (*numerus clausus*); y, por otro lado, como incentivo al tráfico jurídico de estos bienes, la "agilidad" o "rapidez" que se pretende dar a la contratación privada onerosa o al tráfico económico de este tipo de bienes (libertad contractual y, excepcionalmente para los actos gratuitos, rigidez).

Así, se regula un procedimiento previo (notarial y registral) para dotar de seguridad jurídica a la constitución de derechos reales y a la contratación inmobiliaria privada, que podemos calificar de seguridad jurídica preventiva, dado que el Estado promueve dos instituciones jurídicas (notariado y registros públicos) para la protección de los derechos y la evitación de litigios. Sin embargo, el sistema de transmisión de derechos reales que regula nuestro Código Civil es voluntario (así lo especifica el art. 949 del CC) "La sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario del mismo, salvo disposición legal en contrario o pacto en contrario", y nuestro sistema registral que genera oponibilidad a terceros es facultativo y declarativo (así, el primer párrafo del artículo I del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos dispone: "I. Publicidad Material. El Registro da publicidad jurídica a las distintas acciones o derechos inscritos"; es decir, no es un registro que confiera derechos). Por tanto, si ambas características no son bien entendidas (seguridad jurídica en sentido estricto) y no se aplican teniendo en cuenta el derecho a la tranquilidad y disfrute de la propiedad (seguridad jurídica en sentido amplio), atentan contra la seguridad jurídica como valor supremo del ordenamiento jurídico.

Barchi Velaochaga (2016) Afirma que existen dos formas de seguridad jurídica: la objetiva y la subjetiva. Asimismo, este autor afirma que la seguridad jurídica objetiva "es el producto de la claridad y estabilidad de las normas de un determinado ordenamiento jurídico y de su eficaz administración de justicia" (p. 236), que, como hemos visto, comprende la seguridad jurídica a la que nos venimos refiriendo en sentido estricto (seguridad jurídica). En cuanto a la seguridad jurídica subjetiva, explica que "es aquella que busca garantizar el goce de los bienes [...] Esto significa que habrá seguridad jurídica subjetiva en la medida en que exista confianza en que el goce de un bien no se ve amenazado por conductas externas que los perturben" (Barchi, 2016, p. 236); con ello, nos referimos a la seguridad jurídica en sentido amplio.

Finalmente, en doctrina suele distinguirse entre seguridad jurídica estática y seguridad jurídica dinámica. Díez-Picazo (1983) refiere que:

La estática de los derechos subjetivos establece que ningún titular puede ser privado de ellos sin su consentimiento, mientras que la dinámica de los derechos subjetivos establece que el adquirente de un derecho subjetivo no puede ver ineficaz su adquisición por una causa de la que no tenía o no debía tener conocimiento en el momento de realizarla. (p. 237).

Barchi (2016) Nos enfrentamos a la seguridad jurídica subjetiva porque debemos elegir entre quién debe disfrutar del bien (a quién preferiremos): el titular del derecho "impidiendo la pérdida o perturbación del bien sin su consentimiento" (seguridad individual) o el adquirente "de forma que la transmisión no se vea frustrada por causas desconocidas" (seguridad económico-social o seguridad del intercambio de bienes) (p. 236). Así, el artículo 1135 del CC establece que la prioridad puede concederse "al acreedor (propietario) cuyo título sea de fecha anterior" o "al acreedor (adquirente de buena fe) cuyo título haya sido inscrito en primer lugar". En este punto, el Tribunal Constitucional (2003) señala que la claridad jurídica sobre el derecho de propiedad:

no sólo debe garantizar el mantenimiento del statu quo (seguridad jurídica estática), de modo que el individuo tenga asegurado el mantenimiento de su situación jurídica mientras no se den las condiciones que la ley ha previsto para su mutación, sino que el principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos (seguridad jurídica dinámica), en la medida en que permite crear la certeza institucional que dota a los individuos de iniciativa suficiente para perseguir sus propios intereses (fundamento 5).

Por lo tanto, este valor no sólo está reconocido por la ley, sino también por la Constitución.

La Telaraña de Orellana

La red de tráfico de terrenos de Rodolfo Orellana es mucho más grande y poderosa de lo que se creía.

DAMNIFICADOS FERIA DEL HOGAR

En esta modalidad de estufa, Rodolfo ORELLANA RENGIFO usa como testafiero a Wilmer Arrieta Vega falsificando la firma de uno de los accionistas de la firma Odilyfe, que en un supuesto proceso de arbitraje se quedan con la propiedad.

DAMNIFICADOS

La Casa Argentina

Modalidad de estufa en la cual mediante un contrato de alquiler entre Miguel Ángel PÉREZ MALDONADO, testafiero de Rodolfo y Judith ORELLANA RENGIFO, y la testafiero Rosalia VARGAS SAHUS, en un supuesto contrato de Compra-Venta de fecha 12 de Diciembre de 1992 y en un laudo de arbitraje inexistente con la participación de un árbitro socio de Rodolfo ORELLANA RENGIFO, Dr. Jurado Francisco NÁJERA con documentación falsificada y adulterada, logran despojar de dicha propiedad al Sr. Néstor Rodolfo Sack, legítimo poseedor del inmueble ubicado en la Carretera Central Km. 21.5 - Chacabayo.

DAMNIFICADOS

Lumber Núñez Córdor

Q'Esac. Publ. 05-04-2006 = US\$ 299,139.09
Insc. SUNARP 04-05-2006
Lote 1, 2 y 3, Mz. H, Urb. El Refugio, Iera. Etapa - La Molina

César O. Flores Simonetti

Prestó a Noriega US\$ 190,000, después endosó el título valor a favor de Wilmer Arrieta Vega (Demandante), este cedió sus derechos (en proceso de ejecución a Humberto Ríosval Velásquez Ampuero U.E. B. M. J, Urb. Pop. Las Poderosas de la Molina)

Maya Magib Majob

Inscritó en Registros el terreno de propiedad del Min. de Educación, U.E. B. M. J, Calle Saracama, Urb. El Escalón - Surco

Mama Tapullina Izquierda y Edith Marlene Morales Bretta

Testafieros de Rodolfo Orellana Rengifo

EMPRESAS

UCONA (19 JUN 09)

Jr. Washington (antes Calle Bermejo) 279 - Urb. San Borja - S.B.
Rodolfo ORELLANA RENGIFO
Heriberto BENITES RIVAS Polt. y Rep. Legal
Benedicto JIMÉNEZ BACA Vice Polt.
Miguel A. PÉREZ MALDONADO TES.
Luzeth M. ORSHUELA RODRIGUEZ Vocat.
Wilmer RETIS BRAVO Fiscal

DAMNIFICADOS

SCOTIA BANK

Entidad bancaria entre otras que ha sido estafada por Rodolfo ORELLANA RENGIFO en más de US\$ 3.5 millones de dólares, usando para esto las liquidadoras de Delta y Aladen

DAMNIFICADOS

Municipalidad de La Victoria

Modalidad de estufa de Rodolfo ORELLANA RENGIFO usando como testafiero a Wilmer ARRIETA VEGA, donde este último con documentación falsificada y adulterada pretendía apoderarse de las dos parcelas de la Plaza de Toros correspondientes a la Municipalidad y a las 7 parcelas de propiedad de Giovanni PAREDES.

DAMNIFICADOS

Estudios de Campeones de Sullana

Municipalidad de Sullana
Denuncia contra la Empresa Sol de Media Noche, donde el Representante Legal de dicha empresa fue Rodolfo ORELLANA RENGIFO, quien se adjudica dicha obra con una carta fuerza otorgada por COPEX financiera de propiedad de Rodolfo ORELLANA RENGIFO que no está autorizada a emitir cartas fuerza por Banca y Seguros.

DAMNIFICADOS

Hospital Hermito Valdiván

Intento de usurpación, falsificación de documental, estufa, investigado por la Procuradora Fanny Freigeiro.

DAMNIFICADOS

Ministerio de Educación

CAYO LOPEZ NORIEGA
Inscritó a su nombre en los Reg. Públicos lotes de terreno del Ministerio
3 lotes (02-05-2005) = 955,000 Soles
1 lote (21-03-2006) = 635,000 Soles

DAMNIFICADOS

Alianza Lima

La misma que le manda el estudio de Orellana Rengifo para estafarlas con 100,000 dólares por una presunta regularización ante la SUNARP.

EMPRESAS

Programa Radial Juez Justo

Jorge Carlos CASTRO MUÑOZ
Miguel PÉREZ M.
Luzeth ORSHUELA RODRIGUEZ
José E. ESCARDO STEK
Benedicto JIMÉNEZ BACA
Wilmer RETIS BRAVO
Heriberto BENITE



DAMNIFICADOS

FLOTAL Construcciones Logísticas y CASO GIOVANNI PAREDES

Gerente Blanca Rosa PAREDES CORDOVA
Director:
Héctor Ismael GUTIÉRREZ QUISEPÉ
JOSÉ Eduardo ÁLVAREZ SALAN
Janet Ysabel VMAGUCHI GUTIÉRREZ

Servicios SAC

EMPRESAS

ALA DEM ETRL

DE URQUIETA

EMPRESAS

Orellana Asesores y Consultores S.A.C

(VAG000)
Av. Venezuela 1086 - Int. 112
Luzeth ORELLANA RENGIFO
Rodolfo ORELLANA RENGIFO

EMPRESA

FAMINCO S.A.

Directorio
Hernán VILLACREZ TORRES Polt.
Rodolfo ORELLANA RENGIFO
Manuel VILLACREZ AREVALO
José Francisco JURADO NÁJERA

EMPRESAS

Orellana y León Abogados y Consultores SAC

Tel. 225-6890; Av. Guardia Civil
835 Corpac. San Isidro
Rodolfo ORELLANA RENGIFO
Luzeth ORELLANA RENGIFO

EMPRESAS

Negocios Inmobiliarios.com SAC

02 JUL 07
Rodolfo ORELLANA RENGIFO
Wilmer ARRIETA VEGA
Esther C. MORALES SCHALKS - Accionista
William Z. CRUZALBQUI
C. Ger. Adj.

La red de tráfico de tierras y estafas, que dirige el abogado Rodolfo Orellana Rengifo, es mucho más grande de lo que se creyó en un principio. La telaraña que reproducimos en estas páginas muestra, en gran medida, a las personas naturales y jurídicas que operan para él en esta mafia de cuidado, y también a algunos de los numerosos afectados, entre ellos la Municipalidad de La Victoria, que hoy lo denuncian por haberlos despojado en un 2 x 3 de sus terrenos, casas y lotes a través de contratos fraguados.



Local que el abogado Orellana Rengifo arrestó a la Fundación por los Niños del Perú, en Chacabayo.

