



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional

Esta licencia permite a otras combinar, retocar, y crear a partir de su obra de forma no comercial, siempre y cuando den crédito y licencia a nuevas creaciones bajo los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"



ESCUELA DE POSGRADO

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud de la **TESIS** cuyo título es:

“SEGURIDAD JURÍDICA DE DERECHO REAL NO INSCRITO FRENTE A UN DERECHO INSCRITO Y SU IMPLICANCIA EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE ICA, 2021”

Presentado por:

VARA MORÓN JESÚS ALEX

De la **MAESTRÍA EN DERECHO** mención **CIVIL Y COMERCIAL**.

Que, se ha recibido del operador del programa informático evaluador de originalidad de la Escuela de Posgrado de la UNICA, el informe automatizado de originalidad, el mismo que concluye de la siguiente manera:

El documento de investigación APRUEBA los criterios de originalidad con un porcentaje de similitud de 1%.

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de iThenticate. En Ica 04 de marzo de 2025.

Atentamente

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
ESCUELA DE POSGRADO



Mario Gustavo Reyes Mejía
Dr. MARIO GUSTAVO REYES MEJÍA
DIRECTOR

UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS GONZAGA”

VICERECTORADO DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRIA: DERECHO

Mención: Civil y Comercial



TESIS

**“SEGURIDAD JURÍDICA DE DERECHO REAL NO INSCRITO
FRENTE A UN DERECHO INSCRITO Y SU IMPLICANCIA EN EL
DERECHO A LA PROPIEDAD EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE
LA PROVINCIA DE ICA, 2021”**

Línea de Investigación:

Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y Ambientales.

PRESENTADA POR:

Bach. Jesús Alex Vara Morón

GRADO A OBTENER: MAESTRO

ASESOR:

Dra. María Mercedes del Rosario Bellido Taber

Ica - Perú

2025

DEDICATORIA:

**La presente Tesis está dedicado,
A mis hijos,
que son la razón de mi vida,
A mi esposa,
por su apoyo para hacer realidad
Optar el Grado de Maestro.**

AGRADECIMIENTO:

Agradezco de todo corazón:

A mis hijos,

que son mi motor y motivo,

A mi esposa,

por su apoyo incondicional

para hacer realidad mi sueño:

de Optar el Grado de Maestro.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARATULA	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
ÍNDICE	iv
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
I.INTRODUCCIÓN	09
II.ESTRATEGIA METODOLÓGICA	10
2.1. TIPO. NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	29
2.2. POBLACIÓN. MUESTRA. MUESTREO	30
2.3. TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN	32
III.RESULTADOS	35
IV DISCUSIÓN DE RESULTADOS	59
V.CONCLUSIONES	61
VI.RECOMENDACIONES	62
VII.REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	63
VIII.ANEXOS	66
- MATRIZ DE CONSISTENCIA.	67
- CUESTIONARIO.	69

ÍNDICE DE TABLAS

	Pag.
Tabla I: situación problemática	10
Tabla II: problema general	11
Tabla III: Justificación e importancia de la investigación	12
Tabla IV: Antecedentes internacionales	13
tabla v: Antecedentes nacionales	14
Tabla VI: Breve teoría del derecho real.	19
Tabla VII: Seguridad jurídica y principio del derecho.	19
Tabla VIII: Confiabilidad oportuna.	20
Tabla IX: Niveles y grados de seguridad jurídica.	21
Tabla X: Derecho real, doctrina y jurisprudencia.	22
Tabla XI: Acto de transmisión de la propiedad	23
Tabla XII: Inaplicabilidad de la actuación registral.	24
Tabla XIII: Norma registral aplicado por el derecho común	25
Tabla XIV: Marco conceptual	26
Tabla XV: Hipótesis y variables:	27
Tabla XVI: los Objetivos	29

TABLA DE FIGURAS

Figura I: situación problemática	10
Figura II: problema general	11
Figura III: Justificación e importancia de la investigación	12
Figura IV: Antecedentes internacionales	13
Figura v: Antecedentes nacionales	14
Figura VI: Breve teoría del derecho real.	19
Figura VII: Seguridad jurídica y principio del derecho.	19
Figura VIII: Confiabilidad oportuna.	20
Figura IX: Niveles y grados de seguridad jurídica.	21
Figura X: Derecho real, doctrina y jurisprudencia.	22
Figura XI: Acto de transmisión de la propiedad	23
Figura XII: Inaplicabilidad de la actuación registral.	24
Figura XIII: Norma registral aplicado por el derecho comun	25
Figura XIV: Marco conceptual	26
Figura XV: Hipótesis y variables:	27
Figura XVI: los Objetivos	29
Figura XVII: tipo, nivel y diseño de investigación	29

RESUMEN

En esta oportunidad pasamos a manifestar que, si bien es cierto que los registros públicos revisten de importancia, ya que tiene la misión de realizar todos los actos administrativos que por mandato legal le faculta para que pueda registrar los actos de compra-venta y poder así resolver cualquier controversia de carácter patrimonial, por supuesto que ello obedece a la solicitud de una de las partes sobre los bienes que ostentan y poder así contar con la protección jurídica. Todo ello, con la finalidad de dar una verdadera seguridad jurídica a los derechos reales, las mismas que por cualquier circunstancia no han sido inscritos y se encuentran en conflicto con otros derechos inscritos, así como también tratar algunas implicancias en cuanto a su derecho a la propiedad los actos administrativos tramitados por ante los registros públicos de la provincia de Ica.

En este orden de ideas, estamos en condiciones señalar que es necesario establecer una serie de mecanismos jurídicos que permitan buscar una solución loable, celeridad y oportuna a fin de establecer soluciones a los propietarios que se sienten afectados por la doble inscripción podemos indicar que con ello lo que se busca es que frene el avance de la doble inscripción de un mismo bien inmueble.

Palabras Claves:

Seguridad jurídica, derecho real, implicancia, registros públicos.

ABSTRACT

On this occasion we proceed to state that, although it is true that public registries are important, since they have the mission of carrying out all the administrative acts that by legal mandate empower them to register the acts of purchase-sale and thus be able to resolve any patrimonial dispute, of course this obeys the request of one of the parties regarding the assets they hold and thus be able to have legal protection. All this, with the purpose of giving true legal security to real rights, the same ones that for any reason have not been registered and are in conflict with other registered rights, as well as dealing with some implications regarding their right to property, the administrative acts processed before the public registries of the province of Ica.

In this order of ideas, we are in a position to point out that it is necessary to establish a series of legal mechanisms that allow us to find a laudable, fast and timely solution in order to establish solutions for the owners who feel affected by the double registration. We can indicate that what is sought is to stop the advance of the double registration of the same real estate.

Keywords:

Legal security, real rights, implication, public records.

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

Estamos en capacidad de indicar que en la actualidad la misión que tiene los registros públicos es de suma importancia, en vista que tiene el deber de realizar actos administrativos, por supuesto a petición y solicitud de parte de los usuarios quienes contando con la documentación pertinente y sobre todo que brinda veracidad, buena fe y sobre todo, estando a las pruebas ofertadas, no le queda más que proceder a la inscripción del bien ante los registros públicos.

Otro tema, tiene que ver con actos de inscripción ante los registros públicos por terceras personas sobre el mismo bien, acto mediante lo cual busca es establecer mecanismos que sirvan de protección de la propiedad para los usuarios. También resulta de importancia que muchas veces un mismo bien tiene diferente inscripción, o en todo caso el mismo bien cuenta con dos o más propietarios; por lo que resulta de suma gravedad porque ello viene en causar agravio a las partes.

En este orden de ideas, podemos indicar que con ello lo que se busca es que frene el avance de la doble inscripción de un mismo bien inmueble; por lo expuesto la función que cumple los registros públicos es de suma importancia en vista que en nuestra realidad se vislumbra la existencia de una serie de actos que lindan contrario a la ley y a las buenas costumbres, y sobre todo que se hace un uso abusivo del principio de la buena fe registral.

CAPITULO II ESTRATEGIA METODOLOGICA

2.1. Debemos desarrollar el problema de investigación de nuestra temática donde creemos que reúne los requisitos para ser considerado importante, nos referimos a la situación problemática

Cuando se habla de la seguridad jurídica que los ciudadanos debemos tener en salvaguarda de nuestros bienes inmuebles, bienes que no se encuentra inscrito en los registros públicos, tenemos que tener en consideración que las normativas generales, las que debemos tener fiel cumplimiento señalan el derecho a la propiedad.

Por lo que es necesario señalar que, existen numerosos casos sobre la inscripción de los bienes inmuebles que también se encuentran inscritos, la misma que se contrapone con la inscripción del mismo bien; por lo que reviste de través problemas jurídicos y sobre todo patrimonial como también social, todo ello en grave problema en cuanto a la violación de derechos patrimoniales en relación a un derecho a la propiedad.

Muy a pesar que la ley garantiza que los propietarios o usuarios que cuentan con el derecho para hacerlo vienen en realizar la inscripción de sus bienes ante los Registros Públicos que garantiza el derecho a la propiedad, sin embargo, lo que pasa es que los propios propietarios no llegan a inscribir su bien ante la SUNARP, acto que por demás no solo le causa inseguridad jurídica, sino que le resta derechos frente a posibles cuestionamientos generados por esta negligencia que el propio cuerpo normativo así como la realidad de la experiencia nos demuestra que a pesar que el propio estado así como las normas jurídicas tienen el propósito de proteger la propiedad del usuario.

“No obstante ello, podemos esbozar como definición de propiedad aquel dominio que tiene el titular sobre el bien, respetando la ley y el derecho de los terceros” (Mendoza del Maestro, s.f., p. 98).

2.2. De igual manera, pasamos a desarrollar la parte fundamental de toda investigación como es la formulación del problema, entre el tótemos el problema general.

¿Qué grado de seguridad jurídica de derecho real no inscrito existe frente a un derecho inscrito y cuál es su implicancia en el derecho a la propiedad?

PROBLEMAS ESPECÍFICOS

P.E.1.- ¿Qué grado de seguridad jurídica de derecho real no inscrito existe frente a un derecho inscrito?

P.E.2.- ¿Cuál es la seguridad del derecho real inscrito ante los registros públicos?

P.E.3.- ¿Cuál es la implicancia del derecho real no inscrito ante los registros públicos?

DELIMITACION DEL PROBLEMA

En este caso concreto se delimita el problema en grandes situaciones de índole administrativo y jurídico, en defensa irrestricta del derecho a la propiedad, así como a los intereses del propietario del bien.

2.3. En este caso, podemos señalar que toda investigación tiene que contar con su justificación, así como su importancia, la misma debe servir para solucionar los problemas de la investigación.

2.3.1. JUSTIFICACIÓN.

Nuestra investigación cuenta con la justificación correspondiente, en vista que reviste de una situación jurídica, económica, familiar, social, entre otras cuestiones de relevancia, podemos notar que ello se debe a que en nuestra región y por ende en el país entero existen numerosas casuísticas que dan fe de la existencia de reclamos administrativos así como también procesos judiciales que revisten de gastos de dinero como procesos engorrosos que a la larga ponen en evidencia que nuestro sistema jurídico se encuentra con algunas falencias.

2.3.2. IMPORTANCIA

La importancia del desarrollo del presente trabajo de investigación radica

en que se tiene que conocer cuál es el grado de certeza, confiabilidad o problema que se viene dando en cuanto a la inscripción de los bienes reales ante los registros públicos frente a los bienes reales que no se encuentran debidamente inscritos. Por lo que tenemos que señalar con suma claridad que el tesista podrá aportar en sus conclusiones y recomendaciones una serie de situaciones de carácter jurídicos como también social, a fin de garantizar que los propietarios que hayan inscrito sus bienes reales tengan la seguridad jurídica para que otros no puedan también inscribir el mismo bien ante los registros públicos.

2.4. ANTECEDENTES.

A nuestro criterio hemos recurrido a las investigaciones de distintos estudiosos con la finalidad de poder utilizar sus trabajos de investigación, siempre en cuando sean de relevancia y que tengan similitudes con nuestra temática.

2.4.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

- **Morán Costa**, en su tesis que se denomina “Oponibilidad de los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito inscritos, decaimiento del derecho Registral extremista”. Universidad Nacional de Trujillo. Por lo que es de concluir, que atendiendo que los derechos de los propietarios en cuanto se tratan de que sus derechos se encuentran desprotegidos por falta de claridad en cuanto a las normativas que se dedican a la protección de los bienes reales que han sido inscritas ante los registros públicos. Por lo que se puede colegir que es necesario que las salas Transitorias que tienen que ver las acciones de oponibilidad a la inscripción de los bienes reales, las mismas que tienen que ver con los bienes patrimoniales debe ser resueltos por la sala transitoria, con la finalidad de hacer prevalecer los derechos de los propietarios que han realizado la inscripción de sus bienes, de lo contrario se estaría cometiendo inseguridad jurídica que resultaría perjudicable a los intereses de los ciudadanos. En ese orden también tenemos a **Tuyume Effio**, en su trabajo de investigación titulada “La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Podemos señalar que gracias que estamos frente a la protección

del derecho a la propiedad y que ello se encuentra protegido por nuestro sistema jurídico; pero lo que pasa es que no del todo se encuentra protegido, por lo que existe el desagrado de los propietarios que tienen que inscribir sus bienes ante los registros públicos. Pero, el problema es que muchas veces cuando el propietario se presenta ante los registros públicos se encuentra con la sorpresa que sus bienes se encuentran registrados a nombre de otra persona que supuestamente es el nuevo propietario; es decir que un mismo bien está inscrito a nombre de dos personas o propietarios. Es en ese orden de ideas, será la sala suprema, quien deberá tener que resolver los casos donde se encuentra inscrito hasta en dos oportunidades; es decir que un mismo bien se encuentra inscrito a personas distintas, creando un malestar de índole jurídico y social.

2.1.2. A continuación pasamos a detallar los ANTECEDENTES NACIONALES.

- **Edgar Sacachipana Apaza**, “Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral”, Universidad Nacional del Altiplano. Podemos llegar a la conclusión que en cuanto a la garantía de los derechos reales es netamente declarativa de derechos; por lo tanto, el acto de encontrarse debidamente registrado en los registros públicos viene en otorgarle cierta presunción de certeza frente a la doble inscripción o en todo caso poder evitar ciertos trámites administrativos y por ende procesos judiciales que a la postre va a acarrear grandes situaciones de índole económico, jurídico, familiar y social. Queda claro que los que proceden a adquirir bienes inmuebles y por descuido no logran realizar su inscripción en los registros públicos corren el riesgo de tener problemas en el futuro, en vista que aparecerán inscripciones o en todo caso porque el mismo bien habrá sido vendido a otras personas y son ellos quienes han procedido a inscribirlos en la zona registral. De igual manera **Ana Amelia Tiravanti Martínez**, en su investigación realizada con suma importancia que lleva como título “Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú”, Universidad Señor de Sipán. Conclusión. - Luego de la culminación del trabajo de investigación se desprende que si bien es cierto que existen ciertos elementos jurídicos que tienen relevancia jurídica,

las misma que tiene vital importancia para contar con elementos de convicción frente a ciertos actos administrativos y jurídicos que lo que buscan es que se proceda a inscribirse ante la oficina pertinente. Estos elementos se detallan en el Derecho Real y se encuentra frente a un bien determinado son que exista la posibilidad de ejercer influencia de un tercero o en otras palabras de ciertos intermediarios que solo busquen perjudicar la propiedad. Mientras que el segundo viene en dotar garantías que las instituciones deben dotar y sobre todo acatar en que los hechos, los mismos que son fuentes del derecho y que deben ser considerados verdaderos. Asimismo, **Ojeda, (2016)** “Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real?, Chile. La investigación tiene como objetivo recoger las diferentes críticas que los estudiosos y juristas han realizado al sistema vigente y poder así estudiar si e posible realizar algunos cambios a fin de que se puedan subsanar los defectos jurídicos que adolece el sistema de registro inmobiliario actual. Conclusión. - Que, en una primera parte se procede a recoger toda la información descriptiva relacionado al Derecho Registral Inmobiliario, sus fines, principios, sistemas registrales comparados, y por ende toda la descripción del Sistema Registral de su país, es decir de Chile. Asimismo, viene en analizar las ventajas y desventajas del sistema que corresponde al año 2016 dando a conocer las diferentes reformas jurídicas que al respecto se han dado, y, por último, señala los mecanismos que en ese momento podrían introducirse con la finalidad de buscar la mejora en lo que respecta al folio real. También, **Saavedra (2017)**, en su investigación que lleva como título: “La garantía de seguridad de los títulos inscritos y la cadena de transmisión de dominio”. Santiago de Guayaquil. La investigación tiene como enfoque cuantitativo, el tipo de investigación es básica y de diseño no experimental, además la investigación tuvo como objetivo general determinar la cadena de transmisión de dominio de los bienes inmuebles considerando como base la seguridad jurídica de los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad. Conclusión.- Que, en relación a la seguridad jurídica, concluye el investigador que si es posible establecer que esta figura jurídica, debe ser la que establezca la normativa en relación a los diferentes actos, contratos, documentos públicos y privados que de todas maneras tienen que ser

inscritos ante los Registros de la Propiedad, con la finalidad de que tengan pleno efecto jurídico en relación a terceros, teniendo en consideración el tráfico inmobiliario registral que entrega el Registro de la Propiedad en relación a las certificaciones que confiere todo ello con arreglo a Ley, buscando que ello deben ser válidos como prueba en juicio, aun cuando dicha información se encuentre debidamente registrada. En ese mismo sentido, **Alvarado & Bravo (2018)** en la elaboraron de su tesis “El sistema consensualito de transferencia de la propiedad inmueble en el código civil vigente: una investigación sobre su seguridad jurídica al adquirente de buena fe, Huánuco – 2017”. El investigador tuvo como objetivo realizar el estudio si ha sido posible establecer o cuantificar el grado del conflicto cuando se realiza el convenio consensual de traspaso de la propiedad acomodado en el artículo 949 del Código Civil con el marco registral acomodado en los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil. Asimismo, llega a concluir que existen serias incoherencias en cuanto a la regulación entre el marco consensual de diversos artículos del código civil, entre ellos el 949 del Código Civil que refiere al marco registral que tiene directa relación con la función pública del código civil que guardan relación estrecha con los artículos 1135, 2016, 2017 y 2022 del Código Civil. El artículo 1135 del C.C. no establece la costumbre que sirva para la inscripción de la forma como obtener la propiedad inmobiliaria cuando llegamos a la registración pública de comparación; pero si el ultimo articulo mencionado señala dicha convención, generando con ello que se produzca vulnerabilidad jurídica y agravante para el comprador. Contamos además con **Morales (2018)** tesis titulada “La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente.” Conclusión. - El investigador llega a concluir tuvo como misión demostrar que en caso que exista un real consentimiento entre las partes quienes buscan se cristalice la formalización de la transferencia de propiedades durante al acuerdo arribado no debe tener en cuenta el carácter absoluto del verdadero derecho de las partes, en el caso que se pretenda obtener una propiedad. Asimismo, señala que una correcta formalización de la transferencia del contrato de compra de propiedades siempre asegura la idea suprema y de fiel cumplimiento del derecho de propiedad genuino

buscando siempre se respete en todos sus extremos la seguridad jurídica del adquirente

2.1.3. Al respecto, pasamos a señalar que no se ha encontrado trabajo similar en los NTECEDENTES LOCALES.

Debo indicar que en cuanto a las investigaciones de carácter local no hemos podido recabar información, es por el cual no desarrollamos este punto.

2.2. En este punto del desarrollo de la investigación, estamos en condiciones en indicar que se ha tenido que recurrir a diferentes trabajos realizados por otros investigadores, nos referimos a las BASES TEÓRICAS.

2.2.1. Breve teoría del derecho real.

“En la teoría de los derechos reales está el derecho objetivo; por otro lado, está la bilateralidad del derecho, es decir que “ante la conducta que manifiesta una facultad, esta debe ser respetada; en tercer lugar, el derecho considerado como atribución de actividades humanas exteriores; y, considerando la esencia de los derechos reales” (Flores, 2016, pp. 203 y ss.) Para el tesista este concepto tiene relevancia jurídica y social en vista que frente a los problemas del derecho real podemos señalar con certeza el derecho objetivo, el mismo que tiene relevancia jurídica para guardar el respeto por la propiedad que es uno de los elementos de las atribuciones de las actividades humanas en relación a la atribución sobre un determinado bien inmueble o mueble.

2.2.2. Seguridad jurídica y principio del derecho.

La seguridad jurídica, entendida como la certeza que se deriva de la existencia y la aplicación de un ordenamiento, subyace y se confunde con la noción del Derecho. Kelsen, debate de la siguiente forma: “La justicia es un ideal irracional. Por indispensable que sea desde el punto de vista de las voliciones y de los actos humanos, no es accesible al conocimiento.” (Hans Kelsen, 1995, p. 15) Todos debemos conocer que cuando se habla de seguridad jurídica tenemos que entenderla como un aspecto elemental dentro del ordenamiento jurídico y con ello se entenderá también como una connotación esencial de un Estado de Derecho, y por supuesto esto recaerá en todo nuestro

ordenamiento jurídico, la misma que rige nuestras actuaciones para llevar una mejor convivencia patrimonial y social. Es así que para entenderla mejor es posible hablar que ello se debe a la aplicación de un principio general hasta un derecho subjetivo; por lo tanto, es importante señalar que la seguridad jurídica debe ser entendida como la certeza que se deriva de la existencia y la aplicación de un ordenamiento jurídico que sirva como base para la protección del patrimonio, de lo comentario se corre el riesgo de que el derecho a la propiedad o posesión se pueda perderlo solo por no haber realizado la inscripción ante los registros públicos, por contrato, compra-venta o en todo caso por herencia, aunque para ello se tiene que acreditar al sucesión intestada. En otras palabras, con ello se obtiene seguridad jurídica, la misma que servirá para la protección de nuestros intereses patrimoniales, a fin de que no se sienta perjudicada con actos posteriores a la compra de algún bien.

2.2.3. Confiabilidad oportuna.

“Por lo tanto, es aquí donde el Derecho toma relevancia, pues surge, por la urgente necesidad de seguridad y certeza, su creación va encaminada a establecer el orden en la vida” (Castellano y Martínez Báez, 2005, p. 1). En este caso concreto, cuando se habla de la confiabilidad que los usuarios deben tener al momento de recurrir a las instancias judiciales se debe justamente cuando la propiedad ha sido debidamente inscrita ante los registros públicos; por lo tanto, se tiene mayor seguridad jurídica y sobre todo su precio cuenta con un valor mayor de aquel bien inmueble que no ha sido inscrito. Creando con ello estabilidad jurídica como también crear grado de certeza de que no habrá problemas jurídicos y social en vista que lo que se quiere es establecer mecanismos y caminos que conduzcan a la búsqueda de la paz social.

2.2.4. Niveles y grados de seguridad jurídica.

Sin embargo, las leyes no pueden ser contradichas, por lo que los comportamientos también se volverían predecibles, y, por otro lado, nadie de los ciudadanos tiene derechos oponibles al déspota por lo que nadie perdería nada que no fuera suyo. (Sagües, 1997, p. 218). Podemos señalar que en los actos de inscripción de los bienes inmuebles es que los adquirientes mantienen su derecho a la propiedad podemos señalar la existencia de ciertos niveles; por

lo que, podemos iniciar indicando que cuando existe un gobierno despótico, es decir, los derechos de la población son ínfimos; es decir que son demasiados débiles y no protege la propiedad de los propietarios quienes se ven desprotegidos y abandonados a su suerte. Asimismo, tenemos que indicar que existen también situaciones de carácter jurídico como también de apreciación justa y real de la problemática en relación a contar con ciertos grados y niveles de seguridad frente a la inscripción o no ante los registros públicos, en vista que es de vital importancia cumplir con este derecho, de lo contrario se estaría desprotegiendo sus intereses patrimoniales.

2.2.5. Derecho real, doctrina y jurisprudencia.

El derecho real es un poder directo e inmediato que una persona puede ejercer sobre un bien, que ser mueble o inmueble. Como definiciones precisadas por la doctrina tenemos: 17 que “El derecho real en sentido amplio, es un título de protección jurídica a favor de una persona, sujeto titular, que le permite realizar acciones materiales de uso o disfrute, celebrar actos jurídicos o conservar su posición” (Gonzales Barrón, 2013, p. 76). Por lo que es importante señalar que el derecho real es un poder directo e inmediato que todos tenemos el derecho a utilizar para la búsqueda de la protección de nuestros derechos a la propiedad mueble o inmueble de una persona a fin de ejercer poder sobre su bien. Hablando en el lenguaje jurídico se puede colegir que el derecho real es un título de protección jurídica a favor de una persona, el mismo que siendo titular del bien puede realizar acciones materiales para usar o en todo caso disfrutar de los bienes. De igual manera, para celebrar actos jurídicos o conservar su posición frente a la propiedad que ostenta.

2.2.6. Derecho de propiedad.

La propiedad, se encuentra definido de la siguiente forma: “Desde la óptica del derecho civil, la propiedad es considerada el derecho real por excelencia, pues concede a su titular las más amplias facultades que pueden recaer sobre un bien,” (González Linares, 2012, p. 332). Haciéndose referencia a “los poderes materiales de usar, gozar, y los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (González Linares, 2012, p. 332). Si hablamos de la propiedad, tenemos que acudir al derecho constitucional, el mismo que señala que tomando la óptica

del derecho civil, se considera la propiedad como el derecho real por excelencia, primordial y sobre todo que otorga a su titular las más amplias facultades que pueden recaer sobre un bien, con la única finalidad de que tome las acciones que el derecho y la ley le faculta para hacer valer su derecho a la propiedad. En otras palabras, también le concede facultades para hacer uso de los poderes materiales de usar, gozar, disponer y reivindicar el bien, sin existir dilaciones que causen perjuicio a su propietario. Estos derechos se encuentran debidamente protegidos por nuestra carta magna, el código Civil, y demás normas conexas, siempre en la búsqueda de la armonía entre el derecho y la justicia a favor de la sociedad para llevar una vida sin problemas y sobre todo de acuerdo a ley.

2.2.7 Acto de transmisión de la propiedad

Nuestra legislación tiene un sistema mixto en la transmisión o enajenación de la propiedad, en este caso nos referimos a la tradición que no es nada menos que se viene realizando de persona a persona o a través del tiempo. Ello lo encontramos en el artículo 947 del Código Civil que señala que la transferencia de la propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal contraria, es decir que la transmisión se verifica por el acto de la traditio o el acto de la entrega del bien a la otra parte por voluntad propia, entendiéndose que la entrega debe ser con la finalidad de que la otra parte debe en el término de la distancia ejercer posesión inmediata de dicho bien a fin de quien lo conduzca en calidad de propietario o de nuevo dueño de la propiedad.

2.2.8.- Inaplicabilidad de la actuación registral.

Para un mejor entendimiento, tenemos que acudir a lo señalado en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil la misma que no es posible hacer referencia a la normativa registral, en vista que ya la Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial llego a determinar que es obligatorio y de suma importancia la aplicación del artículo 2022 del Código Civil, que prescribe que el conflicto entre dos derechos, que por supuesto versa sobre reclamos de distinta naturaleza (real y personal) no se tiene que dilucidar con la aplicación de la prioridad registral, sino con la aplicación de lo que prescribe el derecho común. Para conocer la temática, debemos indicar que en cuanto a las

disposiciones del derecho común, se entiende con suma claridad que se debe realizar la transmisión del derecho de propiedad en total aplicación del contenido del artículo 949 del Código Civil, la misma que debe ser debidamente concordado con el artículo 1135 del mismo cuerpo legal en relación a la antigüedad del documento que se encuentra en hacer valer su antigüedad o en todo caso sea reciente, excluyendo con ello las reglas registrales y del artículo 2022 del Código Civil.

2.2.9.- Normatividad registral aplicado por el derecho común.

Cuando queremos hacer uso de las normas que favorecen a la defensas de la propiedad, como también en total asidero legal los actos realizados ante los registros públicos en cuanto se refiere a la inscripción de los bienes muebles o inmuebles, en estos casos es el Supremo Tribunal quien ha considerado que el derecho común, referido en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil es compatible con la seguridad jurídica, es decir que no existe contradicción entre la aplicación jurídica con lo dispuesto por la normativa en cuanto se refiere a los actos registrales. También debemos señalar que es de vital importancia que se tenga en consideración lo resuelto en la casación N° 2807-99 - Callao, quem en su fundamento sexto expresa lo siguiente: “Entre la seguridad jurídica y el derecho común existe una relación de género a especie, pues es evidente que la seguridad jurídica sirve como pauta orientadora del derecho común.”

2.4 Para un mejor entendimiento de la tesis nos permitimos indicar algunas definiciones en el Marco conceptual.

Seguridad jurídica

Principio constitucional que consiste en la protección de los ciudadanos por el ordenamiento jurídico de los derechos frente a amenazas o perturbaciones, situación que permite vivir con tranquilidad y confianza que permitan ejercer sus actividades.

Derechos reales

Derechos reales de la noción de patrimonio, se refiere a la totalidad de sus relaciones jurídicas estimables en dinero. Su titular no tiene un derecho único

sobre el conjunto de derechos;” (Ternera Barrios & Mantilla Espinoza, 2006).

Derecho de Propiedad. -

Derecho que faculta a adquirir, proteger y mantener su propiedad, y que el Estado tiene la obligación a través de sus instituciones tutelares de adoptar acciones jurídicas, educativas, sociales, entre otros para su protección.

Derecho de posesión. -

Es todo acto donde el posesionario tiene sobre un bien inmueble que viene conduciendo como si fuera el propietario.

Registros públicos. -

Institución que se encarga de registrar a petición legítimamente del sujeto sobre hechos, circunstancias o derechos a fin de que se garantice su seguridad jurídica.

Administración pública. -

Forma parte del Estado para que se dedique a prestar los servicios a los ciudadanos y a la población en general. Su función es servir y atender a la sociedad.

Anotación. -

Derecho de incorporar un hecho jurídico, puede ser temporal o provisional.

Asiento de inscripción. -

Acto mediante el cual se anotan las partidas registrales después de que el título haya sido evaluado por el registrador, precisando los datos más relevantes dando a conocer el acto o derecho, fecha y hora de presentación del título, monto pagado, y autorización del registrador.

Partida registral. -

Unidad del registro constituida por asientos de inscripción y están organizados en base a determinar el bien que se va a inscribir.

2.5. Continuando con la investigación, en este periodo pasamos a señalar las HIPÓTESIS Y VARIABLES:

2.5.1. HIPÓTESIS GENERAL

Estando a la determinación de la aplicación de la seguridad jurídica de derecho real no inscrito frente a un derecho inscrito se puede decir que tiene real implicancia en el derecho a la propiedad.

2.5.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

H.E.1.- El grado de seguridad jurídica de derecho real no inscrito realmente cuenta con mayor derecho frente al acto realizado en el caso de un derecho inscrito.

H.E.2.- La relación entre la existencia del derecho real inscrito ante los registros públicos tiene mayor relevancia en cuanto a la no inscripción de bienes ante los registros públicos.

H.E.3.- Es posible que puede existir una relación directa entre la existencia de las implicancias del derecho real en vista que no llegó a inscribirse ante los registros públicos.

VARIABLES

Variable Independiente.

seguridad jurídica de derecho real no inscrito frente a un derecho inscrito.

Variable Dependiente.

implicancia en el derecho a la propiedad.

2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLES	INDICADORES
seguridad jurídica de derecho real no inscrito frente a un derecho inscrito. (V.I)	Derechos no inscritos: ✓ Causas de índole administrativas. ✓ Causas de índole jurídicas.

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Negligencia del propietario por falta de inscripción, ✓ Perdida de derechos. ✓ Falta de actos de inscripción. <p>Derechos inscritos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Derechos Adquiridos. ✓ Se considera propietario del bien. ✓ Cuenta con respaldo administrativo. ✓ Cuenta con respaldo jurídico.
<p>implicancia en el derecho a la propiedad.</p> <p style="text-align: center;">(V.D)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Consecuencias de la perdida de derechos. ✓ Consecuencias de mejor derecho a la propiedad. ✓ Consecuencias en la actividad administrativa. ✓ Consecuencias en el ámbito jurídico.

2.7. En este caso podemos indicar que nuestra investigación también cuenta con los Objetivos, las mismas que serán de relevancia.

2.7.1. OBJETIVO GENERAL

Establecer si el propietario de un bien inmueble cuenta con la seguridad jurídica a pesar que no ha inscrito ante los registros públicos frente a un derecho inscrito, así como determinar su implicancia en el derecho a la propiedad.

2.7.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

O.E.1.- Medir hasta qué punto el derecho real no inscrito ante los registros públicos cuenta con mayor derecho frente a un derecho inscrito.

O.E.2.- Establecer el grado de derechos reales que se encuentra inscrito ante los registros públicos en relación al derecho no inscrito de bienes ante los registros públicos.

O.E.2.- Establecer el grado de las implicancias del derecho real los mismos que no se llegaron a inscribirse ante los registros públicos.

2.1. TIPO, NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

2.1.1. Tipo.

En este caso le corresponde el tipo de investigación **básica**, en vista que ello nos va a permitir la búsqueda de la correcta información basada siempre en la realidad con la investigación y que más adelante servirán para enfocar el desarrollo de la investigación.

2.1.2. Nivel.

Es descriptivo, en vista que se va a describir la problemática de la población en relación a los bienes que están debidamente inscritos en los Registros Públicos con la finalidad de que se encuentren protegidos por ley.

2.1.3. Diseño.

Es una investigación Mixta, en vista que nuestra investigación se encuentra inmersa en la búsqueda de solución a los problemas de índole descriptiva - dogmática de los bienes que muchas veces se encuentran inscritos ante los registros públicos mientras otras no se encuentran inscritos, para que posteriormente hacer un estudio sobre las implicancias que ello origina. En cuanto al diseño de la presente investigación es No Experimental ya que, se realiza sin manipular deliberadamente las variables.

2.2. POBLACIÓN-MUESTRA

La Población es de 165, los mismos que se encuentran conformados por: usuarios que registran sus bienes ante los registros públicos, usuarios que no registran, usuarios en calidad de terceros y los registradores. La muestra a estudiar es 61. La fórmula señalada por R.B. Ávila servirá para determinar el tamaño óptimo de

muestra para usuarios, registradores y otros y es como sigue: $n = \frac{Z^2 pqn}{e^2 N + Z^2 pq}$

Z: Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad de 0.95

P: Proporción de usuarios, registradores y profesionales que intervienen en actos de inscripción de bienes ante los registros públicos y sus implicancias (p=0.50 en razón de que no existen estudios previos y P es desconocido).

q: Proporción de usuarios que registran sus bienes ante los registros públicos, usuarios que no registran, usuarios en calidad de terceros y los registradores y profesionales en Derecho que SI están a favor de aplicación de seguridad jurídica para la defensa de sus bienes patrimoniales ante los registros públicos (p=0.50 en razón de que no existen estudios previos y Q es desconocido).

e: Margen de error muestral +-0.10.

N: Población de usuarios que no registran, usuarios en calidad de terceros y los registradores y profesionales en Derecho que SI están a favor de aplicación de seguridad jurídica para la defensa de sus bienes patrimoniales ante los registros públicos N= 165. Así, a un nivel de confianza del 95% y +-0.10 como margen de error muestral, llegaremos a obtener:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.50)(0.50)(165)}{(0.10)^2(165) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

n= 61 Muestra.

Cuadro de muestra de estudio

Unidad de Observación	Distrito de Ica	
	POBLACIÓN	MUESTRA
Propietarios que registran	59	20

Propietarios que no registran	68	25
Terceros	32	14
Registradores	06	02
Total	165	61

2.3. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

En cuanto al desarrollo del presente punto, estamos en condiciones en señalar que se llegó a utilizar una serie de investigaciones que tenían semejanza con el tema de la seguridad jurídica en la inscripción de los bienes y por otro lado también en cuanto a los bienes no inscritos. Entendiendo a ello, se ha utilizado todos los posibles sistemas jurídicos, así como el análisis documental, todo ello para garantizar y por ende evidenciar los aspectos fundamentales del derecho a la realización de los bienes inmuebles ante los registros públicos.

2.4. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Se utilizó el método inductivo en la investigación: “una forma de razonamiento en la que se pasa del conocimiento de casos particulares a un conocimiento general, que refleja lo que hay de común en los fenómenos individuales”. (Rodríguez Jiménez & Pérez Jacinto, 2017, p. 187). Lo que se busca con la investigación es que se dé a conocer las falencias en cuanto a la inscripción de los bienes ante los registros públicos y por ende la búsqueda de solución a este problema registral.

2.5. TÉCNICAS DE ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.

a) Cuadros Estadísticos.

Las mismas que se encuentran en determinadas de acuerdo a los resultados de las encuestas, las mismas que sirven para poder leer, comparar e interpretar las características de una o más variables. Asimismo, estos datos permiten que su contenido sea comprendido e interpretado en porcentajes.

b) Diseño de Gráficos Estadísticos.

Las mismas se encuentran distribuidos en atención a los resultados del cuestionario.

c) Prueba de Hipótesis.

Se buscará probar la veracidad o falsedad de la hipótesis, es por ello que se aplicará la prueba de independencia con una distribución de Ji cuadrada, desarrollado a continuación:

d) Hipótesis Estadística.

H₀= La inadecuada solicitud de los usuarios que inscriben sus bienes en los registros públicos, usuarios en calidad de terceros y los registradores y así como sus implicancias. En tal situación NO es necesario proponer una norma diferente a la existente en nuestra norma penal.

e) Hipótesis Alternativa.

H_a= La inadecuada solicitud de los usuarios que inscriben sus bienes en los registros públicos, usuarios en calidad de terceros y los registradores y así como sus implicancias. En tal situación SI es necesario proponer una norma diferente a la existente en nuestra norma penal.

Donde:

H₀= Hipótesis Nula

H_a= Hipótesis alternativa.

b) Nivel de Significancia.

c) Estadística de Prueba.

Dónde:

F_e= Frecuencias esperados

F_o= Frecuencias Observadas

J_{ic}= Ji calculada.

d) Regla de Decisión.

Si la Ji cuadrada calculada (J_{ic}) es superior a la Ji cuadrada (J_{ic}), entonces, se optará por la hipótesis alternativa; así puede ser como válida la hipótesis nula (H_0).

CAPITULO III

RESULTADOS

3.1. Presentación e Interpretación de Resultados

Tabla 1

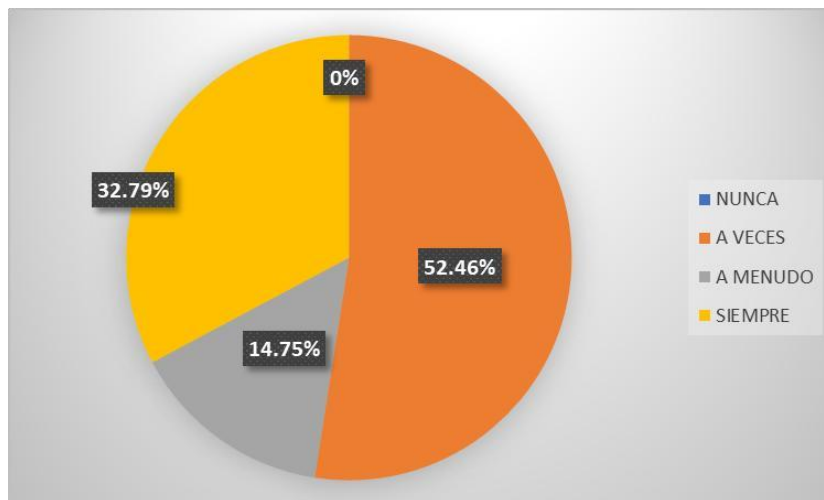
1.- ¿Existe seguridad jurídica en las transferencias de propiedad?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	0	0	0%	0%
A veces	32	32	52.46%	52.46%
A menudo	9	41	14.75%	67.21%
Siempre	20	61	32.79%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 01



Interpretación:

En la tabla 1 estando a la pregunta **¿Existe seguridad jurídica en las transferencias de propiedad?**, podemos observar que un 52.46% responden que a veces existe seguridad jurídica cuando se realiza la transferencia de la propiedad. Mientras que un 14.75% responden que a menudo existe seguridad. Finalmente, un 32.79% señalan que siempre existe seguridad.

Tabla 2

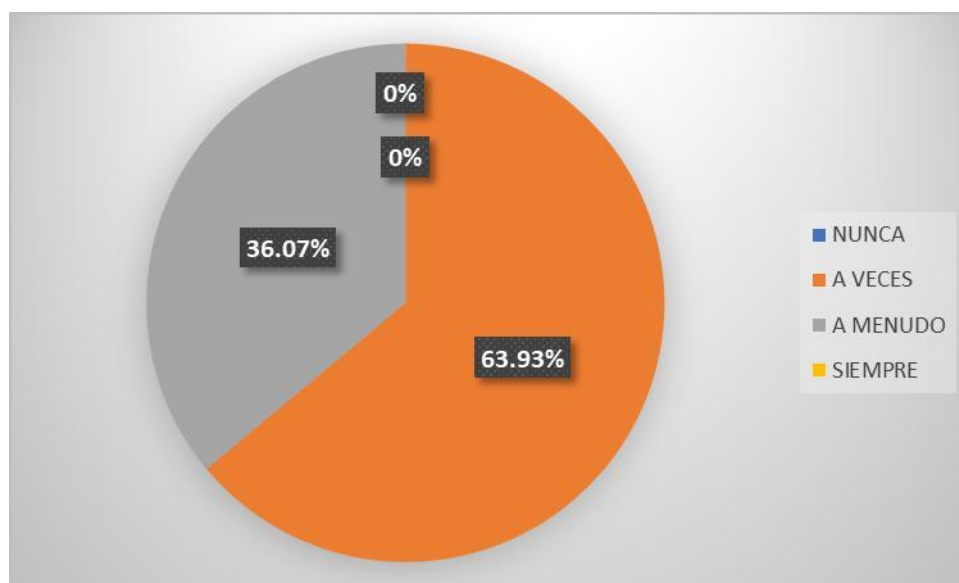
2.- ¿Nuestro actual sistema jurídico de transferencia de propiedad es eficiente?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	0	0	0%	0%
A veces	39	39	63.93%	63.93%
A menudo	22	61	36.07%	100%
Siempre	0	61	0%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 02



Interpretación:

En la tabla 2 estando a la pregunta **¿Nuestro actual sistema jurídico de transferencia de propiedad es eficiente?**, podemos observar que un 63.93% responden que a veces el actual sistema de normativa de transferencia de la propiedad es eficiente. Mientras que un 36.07% responden que a menudo el sistema de transferencia de las propiedades se vuelve eficiente.

Tabla 3

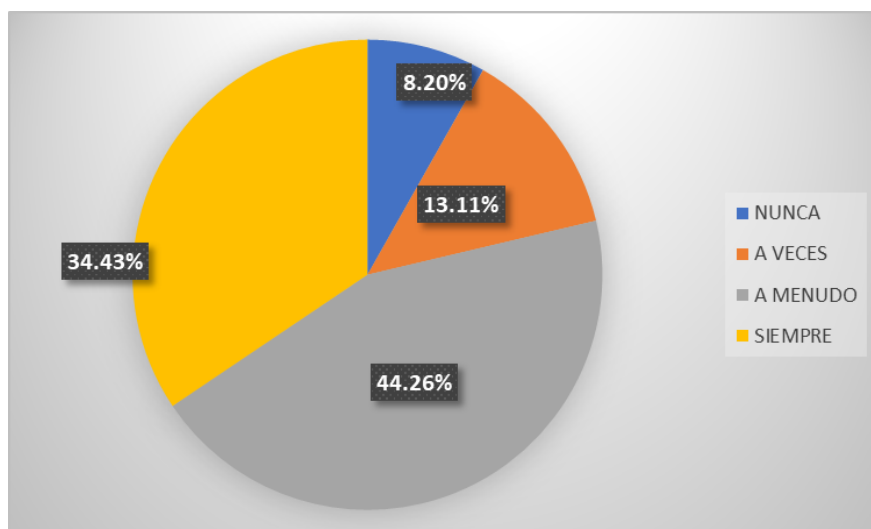
3.- ¿La aplicación del Sistema Constitutivo en la transferencia de la propiedad reduciría la carga procesal?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	5	5	8.20%	8.20%
A veces	8	13	13.11%	21.31%
A menudo	27	40	44.26%	65.57%
Siempre	21	61	34.43%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 03



Interpretación:

En la tabla 3 estando a la pregunta **¿La aplicación del Sistema Constitutivo en la transferencia de la propiedad reduciría la carga procesal?** podemos observar que un 8.20% responden que nunca la aplicación del sistema constitutivo que se utiliza en los actos de transferencia de la propiedad. Mientras que un 13.11% responden que a veces la transferencia de la propiedad llega a reducir la carga procesal. Un 44.26% responden que a menudo llega a reducir la carga procesal. Y un 34.43% responden que siempre reducen la carga procesal.

Tabla 4

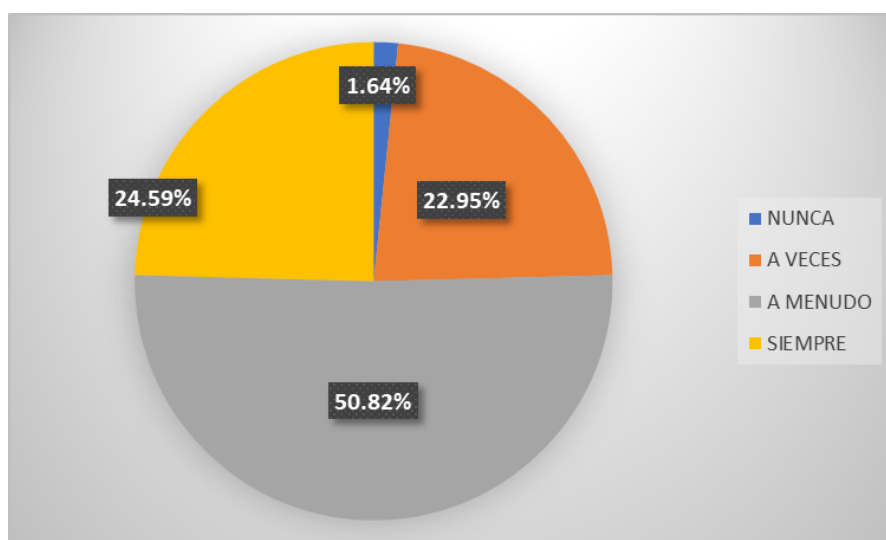
4.- ¿La implementación del sistema registral constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles brinda seguridad jurídica al derecho de propiedad?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	1	1	1.64%	1.64%
A veces	14	15	22.95%	24.59%
A menudo	31	46	50.82%	75.41%
Siempre	15	61	24.59%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 04



Interpretación:

En la tabla 4 estando a la pregunta, **¿La implementación del sistema registral constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles brinda seguridad jurídica al derecho de propiedad?** podemos

observar que un 1.64% responden que nunca la aplicación del sistema constitutivo que se utiliza en los actos de transferencia de la propiedad llega a brindar seguridad jurídica en cuanto al derecho de propiedad. Mientras que un 22.95% responden que a veces la transferencia de la propiedad llega a brindar seguridad normativa. Un 50.82% responden que a menudo llega a brindar seguridad jurídica. Y un 24.59% responden que siempre brindan seguridad en el aspecto legal.

Tabla 5

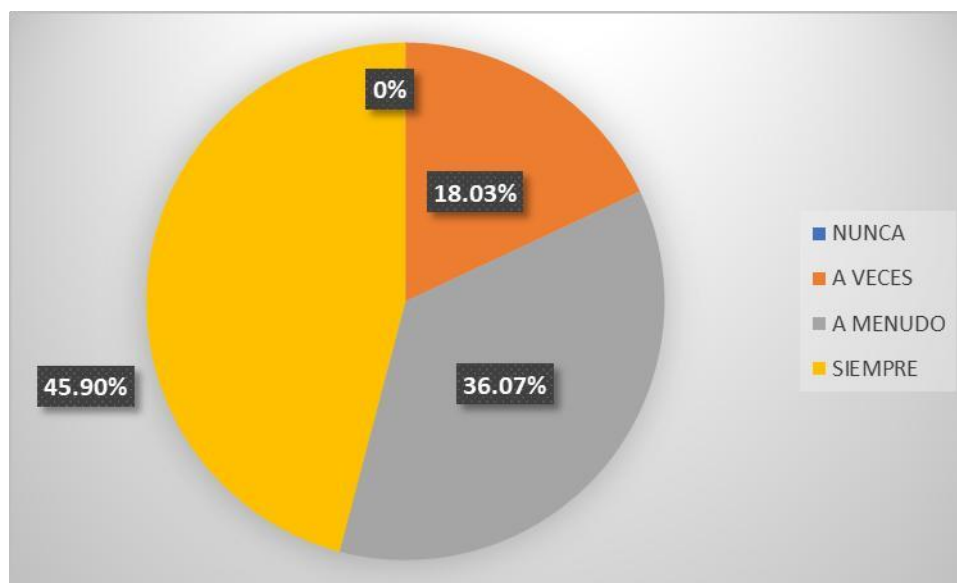
5.- ¿La implementación de un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad es positivo para la protección de la propiedad?

RESPUESTAS	f_o	F_a	h%	H%
Nunca	0	0	0%	0%
A veces	11	11	18.03%	18.03%
A menudo	22	33	36.07%	54.10%
Siempre	28	61	45.90%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 05



Interpretación:

En la tabla 5 estando a la pregunta, ¿La implementación de un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad es positivo para la protección de la propiedad? podemos observar que un 0% no responden. Mientras que un 18.03% responden que a veces la implementación de la transferencia es positiva en la protección de la propiedad. Un 36.07% responden que a menudo de la transferencia es positiva en la protección de la propiedad. Y un 45.90% responden que siempre la propiedad es positiva para la protección de la propiedad.

Tabla 6

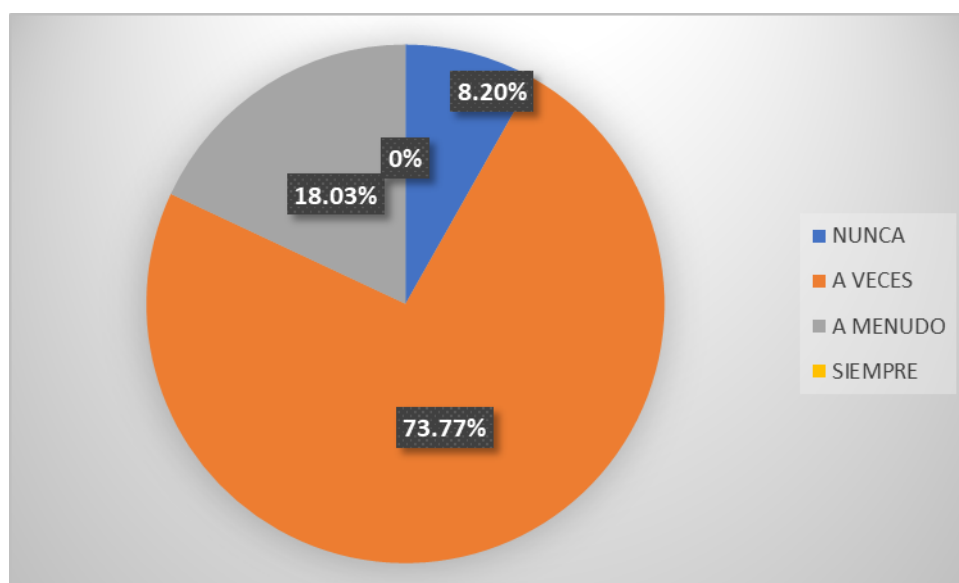
6.- ¿Existen consecuencias negativas al realizar actos de transferencia de la propiedad?

RESPUESTAS	f_o	F_a	h%	H%
Nunca	5	5	8.20%	8.20%
A veces	45	50	73.77%	81.97%
A menudo	11	61	18.03%	100%
Siempre	0	61	0%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 06



Interpretación:

En la tabla 6 estando a la pregunta, **¿Existen consecuencias negativas al realizar actos de transferencia de la propiedad?** podemos observar que un 8.20% responden que nunca se presentan actos negativos en las transferencias de la propiedad. Mientras que un 73.77% responden que a veces existen consecuencias negativas al momento de transferencia de alguna propiedad. Un 18.03% responden que a menudo hay signos de negativos en los actos de transferencia de la propiedad.

Tabla 7

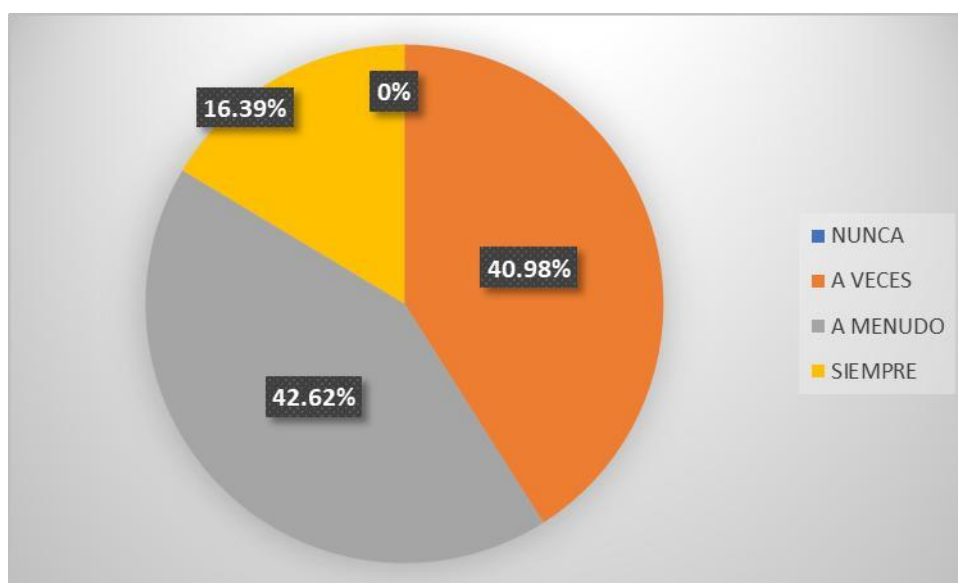
7.- ¿Existen consecuencias positivas al realizar actos de transferencia de la propiedad?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	0	0	0%	0%
A veces	25	25	40.98%	40.98%
A menudo	26	51	42.62%	83.60%
Siempre	10	61	16.39%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 07



Interpretación:

En la tabla 7 estando a la pregunta, **¿Existen consecuencias positivas al realizar actos de transferencia de la propiedad?** podemos observar que un 0% no responden. Mientras que un 40.98% responden que a veces existen consecuencias positivas al momento de transferencia de alguna propiedad. Un 42.62% responden que a menudo hay signos positivos en los actos de transferencia de la propiedad. Es así que un 16.39 señalan que siempre se dan consecuencias positivas en estos actos.

Tabla 8

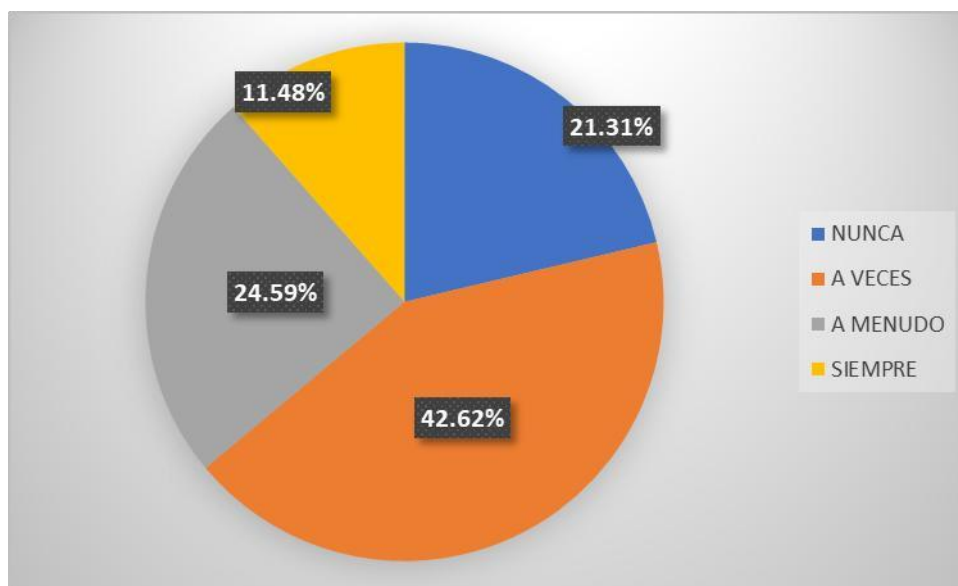
8.- ¿El sistema consensual de transmisión de propiedad inmueble no protege a terceros adquirientes de buena fe?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	13	13	21.31%	21.31%
A veces	26	39	42.62%	63.93%
A menudo	15	54	24.59%	88.52%
Siempre	7	61	11.48%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 08



Interpretación:

En la tabla 8 estando a la pregunta, **¿El sistema consensual de transmisión de propiedad inmueble no protege a terceros adquirientes de buena fe?** podemos observar que un 21.31% responden que nunca el sistema consensual de transmisión de la propiedad no protege a los terceros adquirentes siempre haya sido de buena fe. Un 42.62% responden que a veces; pero si lo hicieron de buena fe. Es así que un 24.59 señalan que a menudo protege ese derecho. En forma final aparece el 11.48% donde indican que siempre protegen sus derechos a los que actuaron de buena fe.

Tabla 9

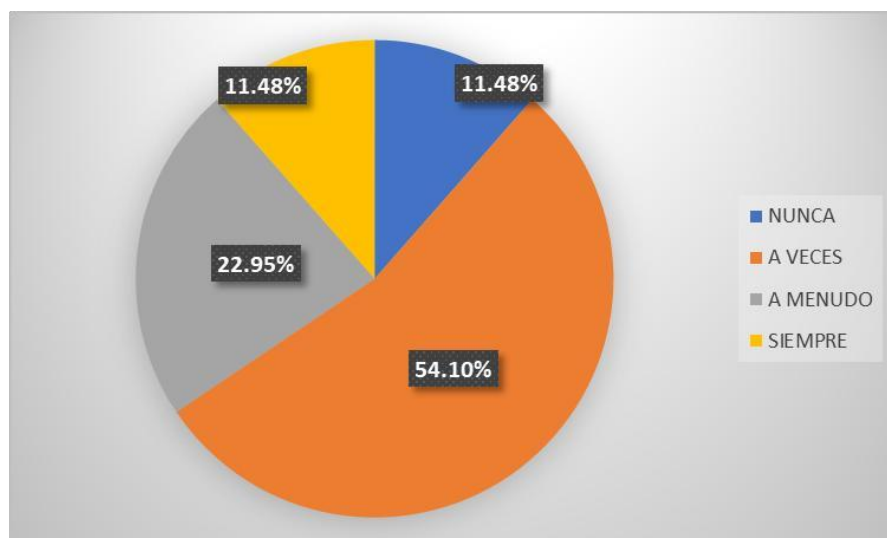
9.- ¿El poder judicial del distrito de Ica ha emitido sentencias favorables al adquirente de un bien inmueble, frente a terceros que cuenta con derecho inscrito?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	7	7	11.48%	11.48%
A veces	33	40	54.10%	65.58%
A menudo	14	54	22.95%	88.53%
Siempre	7	61	11.48%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 09



Interpretación:

En la tabla 9 estando a la pregunta, **¿El poder judicial del distrito de Ica ha emitido sentencias favorables al adquirente de un bien inmueble, frente a terceros que cuenta con derecho inscrito?** podemos observar que un 11.48% responden que nunca el sistema consensual de transmisión de la propiedad no protege a los terceros adquirentes siempre haya sido de buena fe. Un 54.10% responden que a veces; pero si lo hicieron de buena fe. Es así que un 22.95 señalan que a menudo protege ese derecho.

En forma final aparece el 11.48% donde indican que siempre protegen sus derechos a los que actuaron de buena fe.

Tabla 10

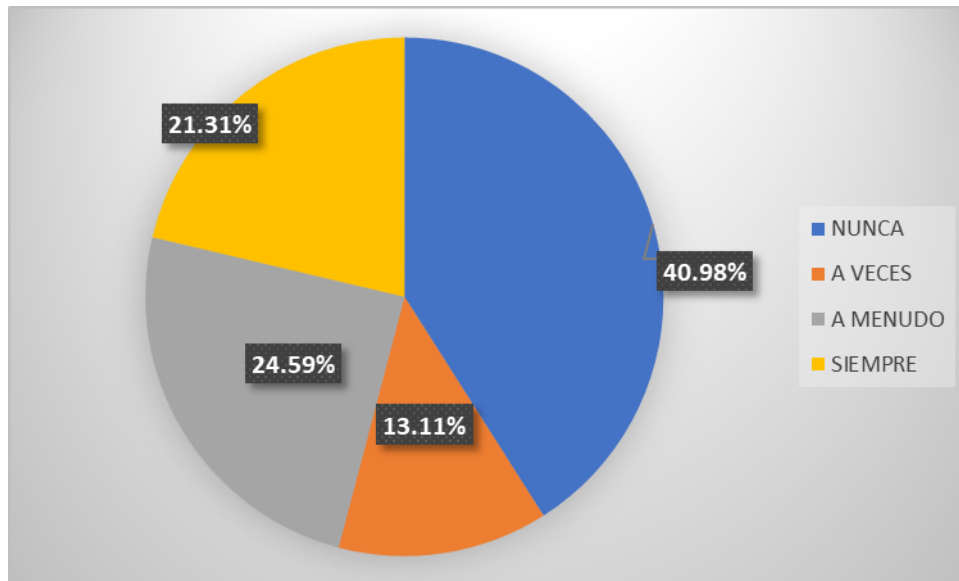
10.- ¿Usted ha solicitado los servicios de un abogado para realizar la búsqueda de la propiedad que pretende adquirir?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	25	25	40.98%	40.98%
A veces	8	33	13.11%	54.09%
A menudo	15	48	24.59%	78.68%
Siempre	13	61	21.31%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 10



Interpretación:

En la tabla 10 estando a la pregunta, **¿Usted ha solicitado los servicios de un abogado para realizar la búsqueda de la propiedad que pretende adquirir?** por lo que se observa un 40.98% responden que nunca han requerido el asesoramiento de un abogado para la búsqueda de un bien

inmueble. Un 13.11% responden que a veces han solicitado el apoyo. Un 24.59% señalan que a menudo requieren la presencia del letrado. En forma final aparece el 21.31% donde indican que siempre han contado con la presencia de un abogado.

Tabla 11

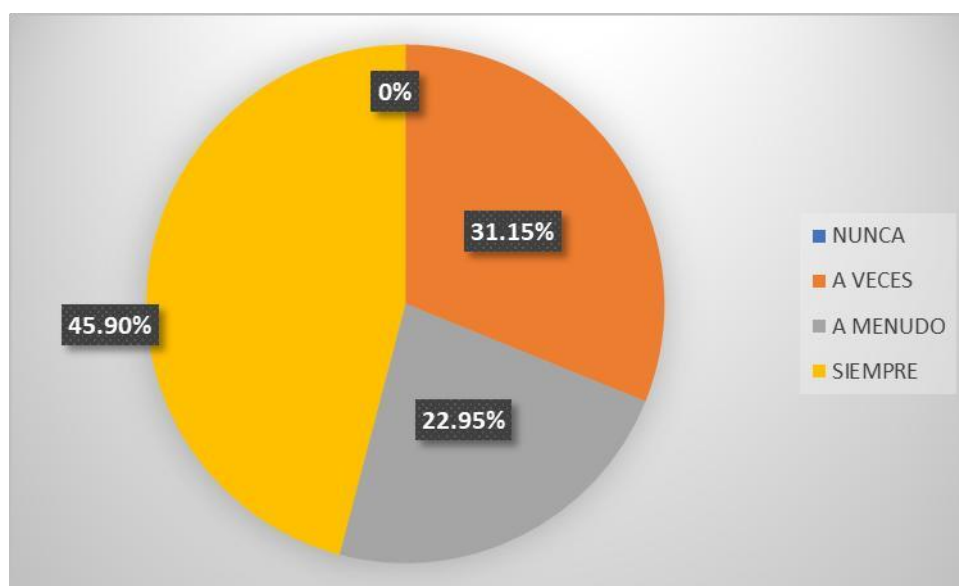
11.- ¿El trámite que se realiza ante los registros públicos para transferir la propiedad inmueble es el adecuado?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	0	0	0%	0%
A veces	19	19	31.15%	31.15%
A menudo	14	33	22.95%	54.10%
Siempre	28	61	45.90%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 11



Interpretación:

En la tabla 11 estando a la pregunta, **¿El trámite que se realiza ante los registros públicos para transferir la propiedad inmueble es el adecuado?** por lo que se observa un 0% no responden. Un 31.15% responden que a veces reciben atención adecuada en los RR.PP. Un 22.95% señalan que a menudo la atención es adecuada. En forma final aparece el 45.90% donde indican que siempre han recibido una atención adecuada.

Tabla 12

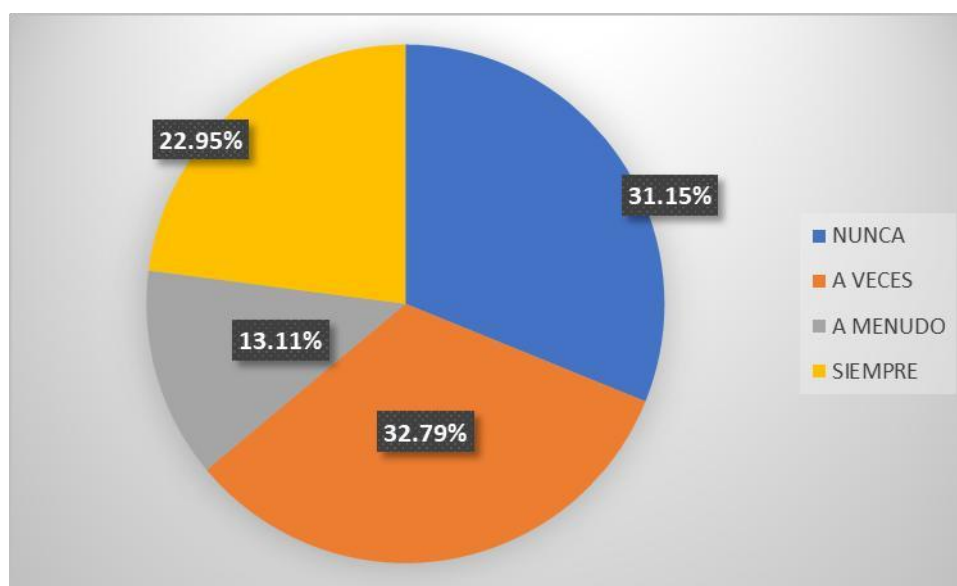
12.- ¿Es preferible para usted adquirir un bien solo con trato directo con el vendedor?

RESPUESTAS	f_o	F_a	h%	H%
Nunca	19	19	31.15%	31.15%
A veces	20	39	32.79%	63.94%
A menudo	8	47	13.11%	77.05%
Siempre	14	61	22.95%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 12



Interpretación:

En la tabla 12 estando a la pregunta, **¿Es preferible para usted adquirir un bien solo con trato directo con el vendedor?** por lo que se observa un 31.15% señalan que nunca han adquirido un bien solo con el trato con el propietario. Un 32.79% responden que a veces han adquirido un bien solo con el tarto directo. Un 13.11% señalan que a menudo ha realizado trato directo. Mientras que un 22.95% donde indican que siempre es preferible contar con el trato directo con el vendedor.

Tabla 13

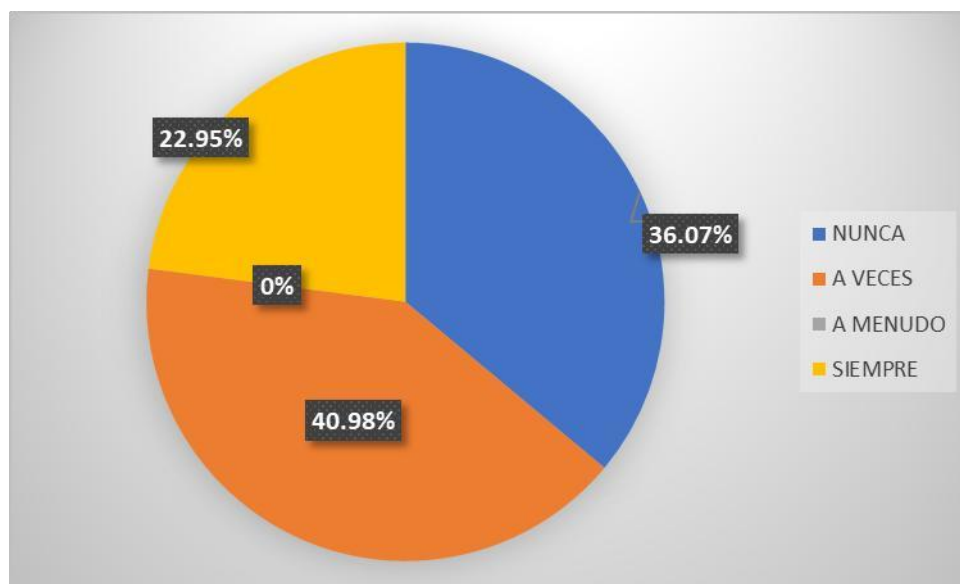
13.- ¿El contrato privado de transferencia de propiedad brinda seguridad al igual que la inscripción ante los registros públicos?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	22	22	36.07%	36.07%
A veces	25	47	40.98%	77.05%
A menudo	0	47	0%	77.05%
Siempre	14	61	22.95%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 13



Interpretación:

En la tabla 13 estando a la pregunta, **¿El contrato privado de transferencia de propiedad brinda seguridad al igual que la inscripción ante los registros públicos?** por lo que se observa un 36.07% señalan que nunca el contrato privado de transferencia de la propiedad brinda seguridad conjuntamente con la inscripción en los RR. PP. Un 40.98% responden que a veces brinda seguridad. Un 0% no responden. Mientras que un 22.95% donde indican que siempre el contrato privado llega a brindar seguridad.

Tabla 14

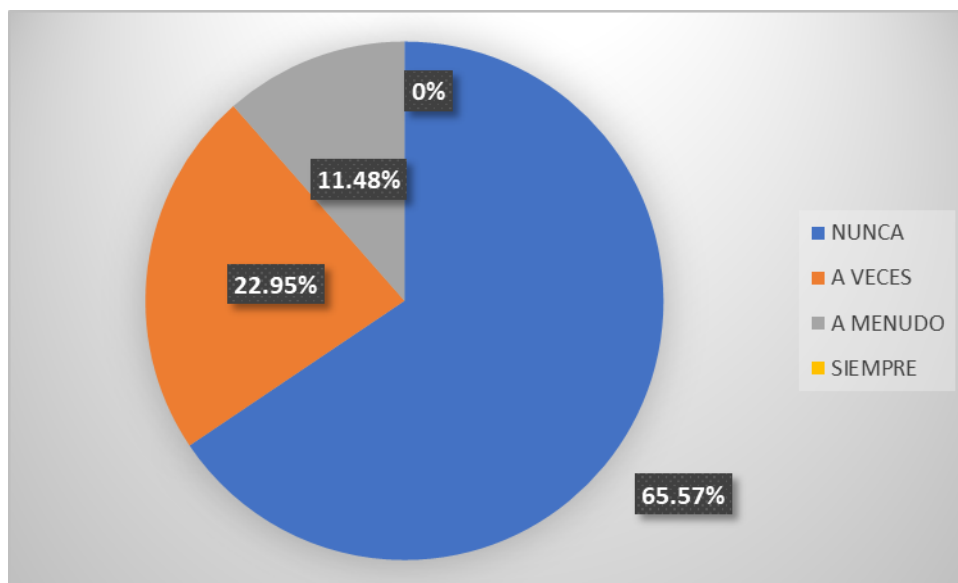
14.- ¿El derecho real no inscrito cuenta con seguridad legal?

RESPUESTAS	f_o	F_a	h%	H%
Nunca	40	40	65.57%	65.57%
A veces	14	54	22.95%	88.52%
A menudo	7	61	11.48%	100%
Siempre	0	61	0%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 14



Interpretación:

En la tabla 14 estando a la pregunta, **¿El derecho real no inscrito cuenta con seguridad legal?** por lo que se observa un 65.57% señalan que nunca el derecho real no inscrito tiene seguridad legal. Un 22.95% responden que a veces mantiene seguridad legal. Un 11.48% responden que solo a menudo el derecho real que no se halla inscrito está respaldado con seguridad jurídica. Mientras que un 0% no responden.

Tabla 15

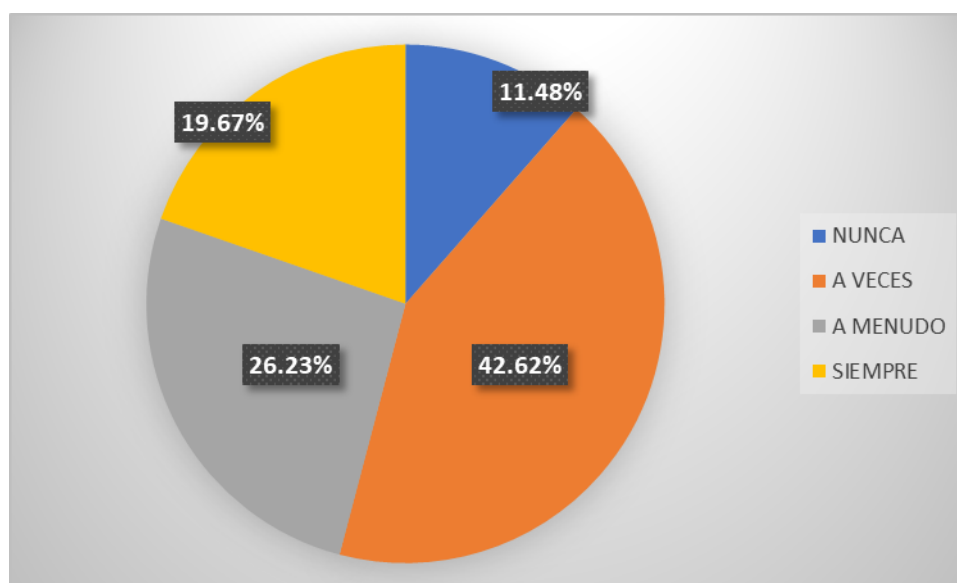
15.- ¿El derecho real no inscrito tiene implicancia en el derecho a la propiedad?

RESPUESTAS	f _o	F _a	h%	H%
Nunca	7	7	11.48%	11.48%
A veces	26	33	42.62%	44.10%
A menudo	16	49	26.23%	80.33%
Siempre	12	61	19.67%	100%
TOTAL	61		100%	

Fuente: Datos de la encuesta.

Elaboración del propio Tesista

Figura N° 15



Interpretación:

En la tabla 15 estando a la pregunta, **¿El derecho real no inscrito tiene implicancia en el derecho a la propiedad?** por lo que se observa un 11.48% señalan que nunca el derecho real no inscrito tiene implicancia. Un 42.62% responden que a veces cuenta con implicancia con el derecho a la propiedad. Un 26.23% responden que solo a menudo tiene implicancia. Mientras que un 19.67% siempre mantiene implicancia con el derecho a la propiedad.

CAPITULO IV

DISCUSION DE RESULTADOS

3.2.1 Contrastación de hipótesis general

Hipótesis Alternativa (H_a)

Existe relación directa entre la terminación anticipada y la acusación directa en los juzgados de investigación preparatoria en el distrito judicial de Ica en el año 2022.

Hipótesis Nula (H₀)

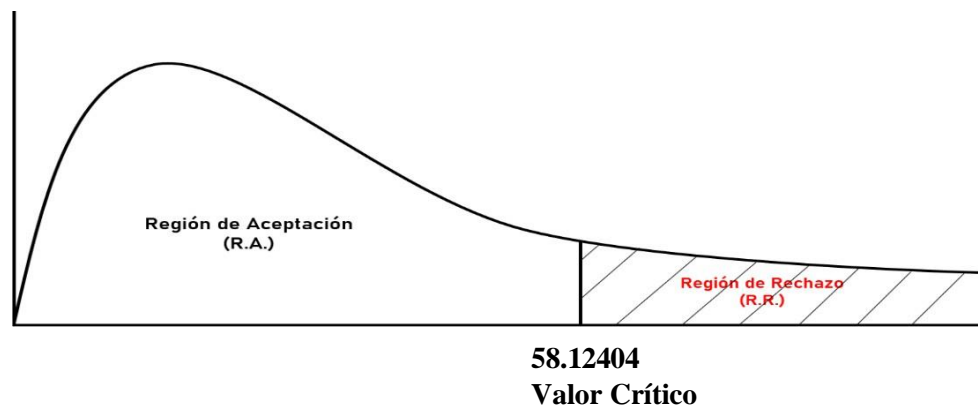
No existe relación directa entre la terminación anticipada y la acusación directa en los juzgados de investigación preparatoria en el distrito judicial de Ica en el año 2022.

Luego, para comprobar la Hipótesis en función a los resultados obtenidos, a un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 5%, se aplicó la técnica del CHI-CUADRADO

mediante la siguiente fórmula $X^2 = \sum \frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$, teniendo en cuenta los grados de libertad

que resultaron de las filas por columnas $(15 - 1) (4 - 1) = 14 \times 3 = 42$ obteniendo el valor crítico de 58.12404 según tabla.

Por lo consiguiente, en gráfica se determinó la Región de Aceptación (R.A) y la Región de Rechazo (R.R).



APLICACIÓN DEL CHI – CUADRADO SEGÚN FRECUENCIAS OBSERVADAS

FÓRMULA: $X^2 = \sum \frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$

Dónde: $\chi^2 = \text{CHI CUADRADO}$

$f_o = \text{Frecuencias Observadas}$

$f_e = \text{Frecuencias Esperadas}$

RPTAS	1			2			3			4			TOTAL
Nº Cuadro	f_o	f_e	χ^2	f_o	f_e	χ^2	f_o	f_e	χ^2	f_o	f_e	χ^2	
1	0	9.6	9.60	32	23	3.52	9	15.8	2.93	20	12.60	4.35	61
2	0	9.6	9.60	39	23	11.13	22	15.8	2.43	0	12.60	12.60	61
3	5	9.6	2.20	8	23	9.78	27	15.8	7.94	21	12.60	5.60	61
4	1	9.6	7.70	14	23	3.52	31	15.8	14.62	15	12.60	0.46	61
5	0	9.6	9.60	11	23	6.26	22	15.8	2.43	28	12.60	18.82	61
6	5	9.6	2.20	45	23	21.04	11	15.8	1.46	0	12.60	12.60	61
7	0	9.6	9.60	25	23	0.17	26	15.8	6.58	10	12.60	0.54	61
8	13	9.6	1.20	26	23	0.39	15	15.8	0.04	7	12.60	2.49	61
9	7	9.6	0.70	33	23	4.35	14	15.8	0.21	7	12.60	2.49	61
10	25	9.6	24.70	8	23	9.78	15	15.8	0.04	13	12.60	0.01	61
11	0	9.6	9.60	19	23	0.70	14	15.8	0.21	28	12.60	18.82	61
12	19	9.6	9.20	20	23	0.39	8	15.8	3.85	14	12.60	0.16	61
13	22	9.6	16.02	25	23	0.17	0	15.8	15.80	14	12.60	0.16	61
14	40	9.6	96.27	14	23	3.52	7	15.8	4.90	0	12.60	12.60	61
15	7	9.6	0.70	26	23	0.39	16	15.8	0.00	12	12.60	0.03	61
TOTAL	144		208.89	345		75.11	237		63.44	189		91.73	915

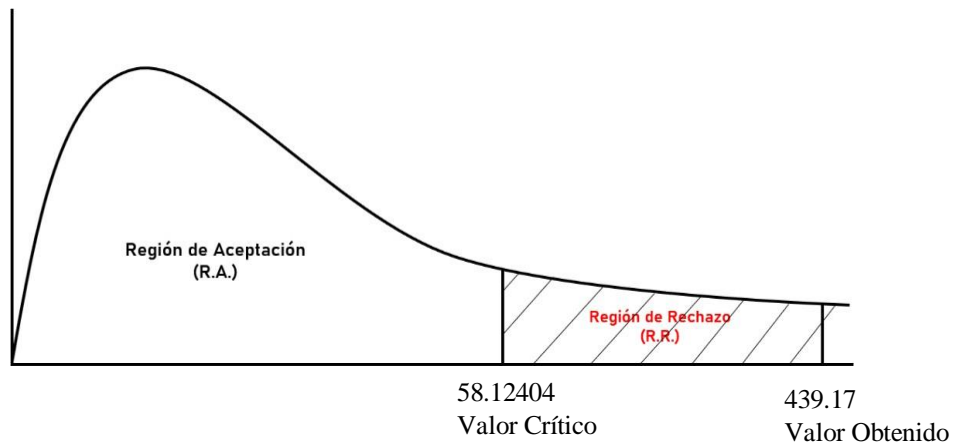
Cálculo de frecuencias esperadas (f_e)

$$f_{e(1)} = \frac{144 \times 61}{915} = 9.6 \quad f_{e(2)} = \frac{345 \times 61}{915} = 23 \quad f_{e(3)} = \frac{237 \times 61}{915} = 15.8$$

$$f_{e(4)} = \frac{189 \times 61}{915} = 12.60$$

$$\chi^2 = 208.89 + 75.11 + 63.44 + 91.73 = 439.17$$

Entonces, el resultado arribado de 439.17 supera al valor crítico de 58.12404; razón por la cual se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis materia de investigación, la misma que confirma: Existe relación directa entre la terminación anticipada y la acusación directa en los juzgados de investigación preparatoria en el distrito judicial de Ica en el año 2022.



3.2.2 Contrastación de hipótesis específicas

Fórmula:
$$\chi^2 = \sum \frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$$

Hipótesis Alternativa (H₁)

Determinar si el grado de seguridad jurídica de derecho real no inscrito cuenta con mayor derecho frente a un derecho inscrito.

Hipótesis Nula H₀

El grado de seguridad jurídica de un derecho real no inscrito no es mayor que el de un derecho inscrito.

Grados de Libertad (GL) = (8-1) (4-1) = 7 x 3 = 21 → Valor crítico de tabla es de 32.67057

RPTAS	1			2			3			4			TOTAL
Nº Cuadro	f _o	f _e	x ²	f _o	f _e	x ²	f _o	f _e	x ²	f _o	f _e	x ²	
1	0	3	3.00	32	25	1.96	9	20.38	6.35	20	12.63	4.30	61
2	0	3	3.00	39	25	7.84	22	20.38	0.13	0	12.63	12.63	61
3	5	3	1.33	8	25	11.56	27	20.38	2.15	21	12.63	5.55	61
4	1	3	1.33	14	25	4.84	31	20.38	5.53	15	12.63	0.44	61
5	0	3	3.00	11	25	7.84	22	20.38	0.13	28	12.63	18.70	61
6	5	3	1.33	45	25	16.00	11	20.38	4.32	0	12.63	12.63	61
7	0	3	3.00	25	25	0.00	26	20.38	1.55	10	12.63	0.55	61
8	13	3	33.33	26	25	0.04	15	20.38	1.42	7	12.63	2.51	61
TOTAL	24		49.32	200		50.08	163		21.58	101		57.31	488

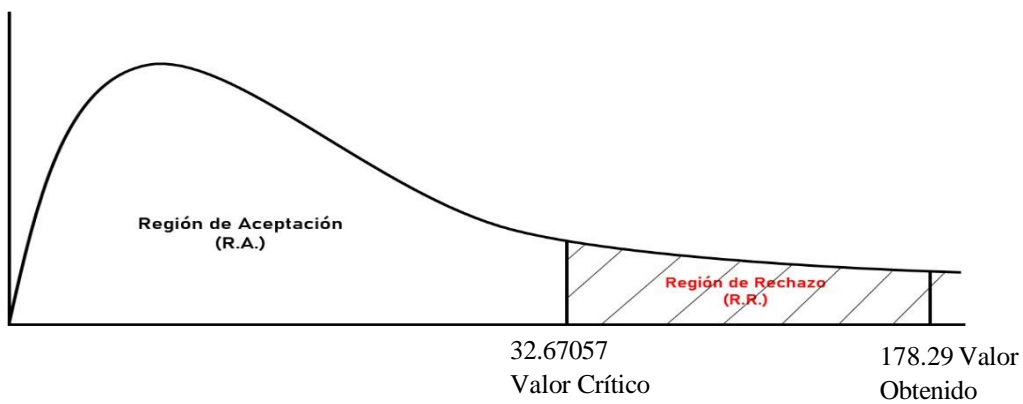
Cálculo de frecuencias esperadas (f_e)

$$f_{e(1)} = \frac{24 \times 61}{488} = 3 \quad f_{e(2)} = \frac{24 \times 61}{488} = 25 \quad f_{e(3)} = \frac{24 \times 61}{488} = 20.38$$

$$f_{e(4)} = \frac{24 \times 61}{488} = 12.63$$

$$X^2 = 49.32 + 50.08 + 21.58 + 57.31 = 178.29$$

Conocido el resultado de 178.29 que supera al valor crítico de 32.67057, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis específica 1.



Hipótesis Alternativa (H₂)

Existe relación entre la existencia del derecho real inscrito ante los registros públicos en relación a la no inscripción de bienes ante los registros públicos

Hipótesis Nula H₀

No existe relación entre la existencia del derecho real inscrito ante los registros públicos en relación a la no inscripción de bienes ante los registros públicos

Grados de Libertad (GL) = (3-1) (4-1) = 2 x 3 = 6 → Valor crítico de tabla es de 12.59159

RPTAS Nº Cuadro	1			2			3			4			TOTAL
	f _o	f _e	x ²	f _o	f _e	x ²	f _o	f _e	x ²	f _o	f _e	x ²	
9	7	10.67	1.26	33	20	8.45	14	14.33	0.01	7	16.00	5.06	61

10	25	10.67	19.25	8	20	7.20	15	14.33	0.03	13	16.00	0.56	61
11	0	10.67	10.67	19	20	0.05	14	14.33	0.01	28	16.00	9.00	61
TOTAL	32		31.18	60		15.70	43		0.05	48		14.62	183

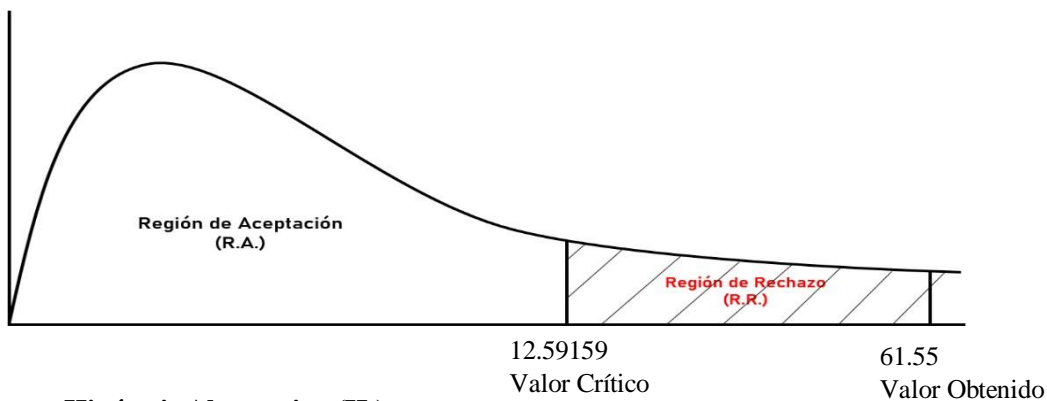
Cálculo de frecuencias esperadas (fe)

$$f_{e(1)} = \frac{32 \times 61}{183} = 10.67 \quad f_{e(2)} = \frac{60 \times 61}{183} = 20 \quad f_{e(3)} = \frac{43 \times 61}{183} = 14.33$$

$$f_{e(4)} = \frac{48 \times 61}{183} = 16$$

$$X^2 = 31.18 + 15.70 + 0.05 + 14.62 = 61.55$$

Conocido el resultado de 61.55 que supera al valor crítico de 12.59159, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis específica 2.



Hipótesis Alternativa (H₃)

Existe relación directa entre la existencia de las implicancias del derecho real que no llego a inscribirse ante los registros públicos

Hipótesis Nula H₀

No existe relación directa entre la existencia de las implicancias del derecho real que no llego a inscribirse ante los registros públicos

Grados de Libertad (GL)= (4-1) (4-1) = 3 x 3 = 9 → Valor crítico de tabla

es de 16.91898

RPTAS	1			2			3			4			TOTAL
Nº Cuadro	f _o	f _e	x ²	f _o	f _e	x ²	f _o	f _e	x ²	f _o	f _e	x ²	
12	19	22	0.41	20	21.25	0.07	8	7.75	0.01	14	10.00	1.60	61
13	22	22	0.00	25	21.25	0.66	0	7.75	7.75	14	10.00	1.60	61
14	40	22	14.73	14	21.25	2.47	7	7.75	0.07	0	10.00	10.00	61
15	7	22	10.23	26	21.25	1.06	16	7.75	8.78	12	10.00	0.40	61
TOTAL	88		25.37	85		4.26	31		16.61	40		13.60	244

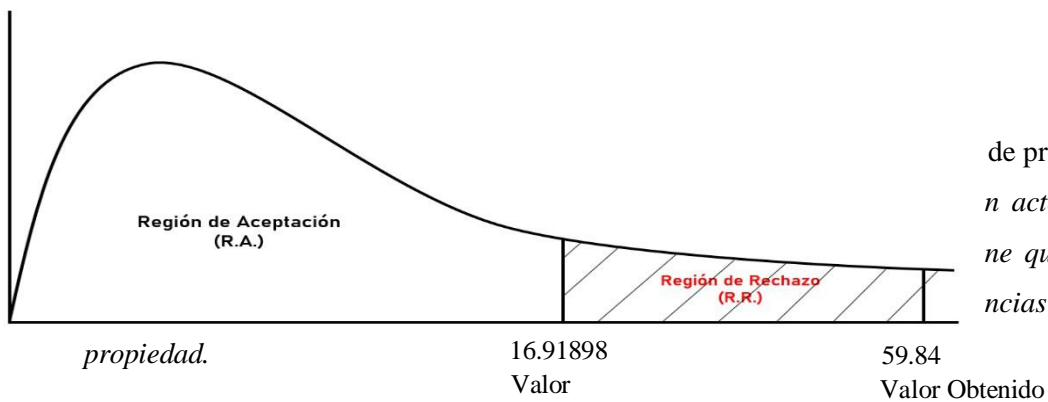
Cálculo de frecuencias esperadas (fe)

$$f_{e(1)} = \frac{88 \times 61}{244} = 22 \quad f_{e(2)} = \frac{85 \times 61}{244} = 21.25 \quad f_{e(3)} = \frac{31 \times 61}{244} = 7.75$$

$$f_{e(4)} = \frac{40 \times 61}{244} = 10$$

$$X^2 = 25.37 + 4.26 + 16.61 + 13.60 = 59.84$$

Conocido el resultado de 59.84 que supera al valor crítico de 16.91898 se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis específica 3.



Discusión de Resultados.

2.- En la tabla 3 a la pregunta *¿La aplicación del Sistema Constitutivo en la transferencia de la propiedad reduciría la carga procesal?* donde un *26% responden que a menudo llega a reducir la carga procesal. Con igual criterio un 34.43% responden que siempre reducen la carga procesal.*

3.- En la tabla 4 a la pregunta, *¿La implementación del sistema registral constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles brinda seguridad jurídica al derecho de propiedad?* aparece *Un 50.82% que indican el sistema registral constitutivo a menudo llega a brindar seguridad jurídica. Y un 24.59% responden que siempre brindan seguridad en el aspecto jurídico.*

4.- En la tabla 6 *¿Existen consecuencias negativas al realizar actos de transferencia de la propiedad?* donde *un 73.77% respondieron que a veces existen consecuencias negativas al momento de realizar transferencias de algunas propiedades. Mientras que Un 18.03% responden que a menudo hay signos de negativos en los actos de transferencia de la propiedad.*

5.- En la tabla 9 estando a la pregunta, *¿El poder judicial del distrito de Ica ha emitido sentencias favorables al adquirente de un bien inmueble, frente a terceros que cuenta con derecho inscrito?* para que *un 54.10% responden que a veces el poder judicial ha cumplido con emitir sentencias a favor del adquirente. Y un 22.95 señalan que a menudo protege ese derecho.*

6.- En la tabla 14 respondiendo a la pregunta *¿El derecho real no inscrito cuenta con seguridad legal?* por lo que se *observa un 65.57% señalan que nunca el derecho real no inscrito tiene seguridad legal. Un 22.95% responden que a veces mantiene seguridad legal.* En este punto es importante indicar que ha quedado debidamente establecido que los derechos reales que no han sido inscritos en los registros públicos carecen de protección legal.

CAPITULO V

CONCLUSIONES

- 1.- Que, los colaboradores llegan a manifestar en un 52.46% que solo a veces existe seguridad jurídica cuando se realizan actos donde está en juego las transferencias de las propiedades.
- 2.- Que, según los encuestados se llega a concluir que un 26% respondieron la aplicación del sistema constitutivo que a menudo vie en reducir la carga procesal. En ese mismo sentido un 34.43% también indican que siempre reduce la carga procesal.
- 3.- Que, estando al 50.82% que cuando se aplica el sistema registral constitutivo a menudo brinda seguridad jurídica entre las partes. Asimismo, un 24.59% señalan esta figura jurídica siempre brinda seguridad en el aspecto jurídico.
- 4.- Que, al contar con un 73.77% podemos afirmar que solo a veces existen consecuencias negativas al momento de realizar transferencias de algunas propiedades inmuebles.
- 5.- Que, En la tabla 9 estando a la pregunta, ¿El poder judicial del distrito de Ica ha emitido sentencias favorables al adquirente de un bien inmueble, frente a terceros que cuenta con derecho inscrito? para que un 54.10% llegan a responder que a veces el poder judicial a través de sus magistrados cumple con emitir sentencias a favor de la parte adquirente.
- 6.- Que, al contar con un 65.57% quienes señalan que nunca el derecho real no inscrito cuenta con plena seguridad legal. Por lo tanto, queda debidamente establecido que los derechos reales, los mismos que no tienen calidad de inscritos en los registros públicos no cuentan con protección legal.

CAPITULO VI

RECOMENDACIONES

- 1.- Que, es necesario que las partes tengan conocimiento de las bondades de los elementos jurídicos en todos los actos donde tenga que participar las partes en los actos de *las transferencias de las propiedades y bienes inmuebles*.
- 2.- Que, es importante establecer que cuando se aplica en forma veraz y oportuna *el sistema constitutivo ayuda a menudo a reducir la carga procesal en el poder judicial. Por lo tanto, es oportuno recomendar que se siga aplicando con mayor frecuencia el sistema constitutivo*.
- 3.- Que, es necesario recomendar que las partes deben continuar aplicando el sistema constitutivo, la misma que ello viene en favorecerá a las partes y sobre todo para la tranquilidad jurídica y social.
- 4.- Que, al momento de llevar a cabo las transferencias de los bienes se tiene que contar con el ánimo de cumplir con la normativa pro sobre todo con los aspectos morales y éticos como también la buena fe.
- 5.- Que, los magistrados que forma parte del poder judicial deben seguir cumpliendo con emitir sentencias motivadas y con arreglo a ley en los casos de transferencias de los bienes inmuebles *a favor de la parte adquirente*.
- 6.- Que, al momento de realizar actos de transferencia de los bienes es indispensable que deben estar debidamente inscritos ante los registros públicos, de lo contrario no tendrá validez jurídica.

CAPITULO VII

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- 1.- Ariano Deho, E. (2016). El embargo castigado: consideraciones (ya) inactuales sobre un viejo problema tratado de superar con el VII Pleno Casatorio Civil (Sentencia de Casación No. 3671 - 2014 – Lima). *Ius Et Veritas*(52), 161 - 192.
- 2.- Arrázola Jaramillo, F. (2013). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la Ley como fuente del Derecho. *Revista de Derecho Público*, 32, 4-27.
- 3.- Avendaño Valdez, J. (2012). La propiedad en el Código Civil. En G. Priori Posada, *Estudios sobre la propiedad* (págs. 111-121). Lima: Fondo Editorial de la Pontifica Universidad Católica del Perú.
- 4.- Beltrán Pacheco, J. A. (05 de Diciembre de 2011). Repositorio PUCP.
Obtenido de Repositorio PUCP:
<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1095>
- 5.- Castellano, R., & Martínez Báez. (7 de Noviembre de 2005). *IpraCinder*.
Obtenido de Ipra-Cinder:
<http://www.cinder.info/wpcontent/uploads/file/DocumentosFortaleza/Castellano.p df>
- 6.- Garazatua Nuñovero, J. J. (2011). La seguridad jurídica en el sistema registral. *Fuero Registral* (7), 169-185
- 7.- Gonzales Barrón, G. (2004). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*.
Lima: Jurista Editores. 69
- 8.- Gonzales Barrón, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales* (Vol. I). Lima: Jurista Editores.
- 9.- González Linares, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial – Derechos*

Reales. Lima: Jurista Editores.

- 10.- Figueroa Cercedo, S. M. (2010). ¿Es eficiente tener un sistema de Derechos Reales "Numerus Clausus"? Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
 - 11.- Flores, I. B. (2016). Sobre la teoría de los derechos reales de Óscar Morineau: a propósito de la disputa Savigny-Jhering acerca de la posesión.
 - 12.- Gamarra, J. J. (2017). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica. Cusco: Universidad Andina del Cusco.
 - 13.- López Oliva, J. (2011). La consagración del principio de seguridad jurídica como consecuencia de la Revolución Francesa de 1789. Prolegómenos, 121-134.
 - 14.- Morán Costa, J. C. (2017). Oponibilidad de los derechos reales no inscritos frente a los derechos de crédito inscritos, decaimiento del derecho registral extremista. Trujillo: Universidad Nacional de Trujillo.
 - 15.- Sacachipana Apaza, E. (2017). Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Puno: Universidad Nacional del Altiplano.
 - 16.- RAMOS Suyo, J.A. “Elabore su tesis en derecho – Pre y Posgrado”. Editorial San Marcos. Primera Edición, Año 2004.Lima Perú.
- Vásquez, H. (2018). Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitud registrales en la Oficina Zonal, San Borja, 2017 [Tesis de Titulación, Universidad César Vallejo].

- Vigo, F. (2018). La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral.
- Fernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación. México: Mc Graw-Hill. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2014) Código Civil: Decreto Legislativo N° 295 (14ª ed.).
- Molina, B. (2012). Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles. Análisis en el Derecho Colombiano (Tesis de maestría).
- Morales, N. (2018). La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente (Tesis de pregrado).
- Peralta, G. (2019). Adquisición de la propiedad inmueble mediante la usucapión y la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad, en el sistema consensual (Tesis doctoral).
- Portugués, G. (2018). La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema

CAPITULO VIII

ANEXOS

Matriz de consistencia.

Cuestionario

VI. MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: “SEGURIDAD JURÍDICA DE DERECHO REAL NO INSCRITO FRENTE A UN DERECHO INSCRITO Y SU IMPLICANCIA EN EL ABUSO DEL DERECHO A LA PROPIEDAD EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE ICA, 2021”			
Investigador: Abog. JESUS VARA MORON			
	OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	VARIABLES CLASIFICACIÓN PROCESO DE OPERACIONALIZACIÓN	MARCO TEORICO
<p><u>PROBLEMA GENERAL.</u></p> <p>¿Qué grado de seguridad jurídica de derecho real no inscrito existe frente a un derecho inscrito y cuál es su implicancia en el derecho a la propiedad?</p> <p><u>PROBLEMAS ESPECÍFICOS.</u></p> <p>P.E.1.- ¿Qué grado de seguridad jurídica de derecho real no inscrito existe frente a un derecho inscrito?</p> <p>P.E.2.- ¿Cuál es la seguridad del derecho real inscrito ante los registros públicos?</p>	<p><u>OBJETIVO GENERAL</u></p> <p>Establecer si el propietario de un bien inmueble cuenta con la seguridad jurídica a pesar que no ha inscrito ante los registros públicos frente a un derecho inscrito, así como determinar su implicancia en el derecho a la propiedad.</p> <p>Objetivos Específicos.</p> <p>O.E.1.- Medir hasta qué punto el derecho real no inscrito ante los registros públicos cuenta con mayor derecho frente a un derecho inscrito.</p>	<p>Identificación de Variables.</p> <p>Seguridad jurídica de derecho real no inscrito frente a un derecho inscrito. (V.I)</p> <p>INDICADORES:</p> <p>Derechos no inscritos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Causas de índole administrativas. ✓ Causas de índole jurídicas. <p>Derechos inscritos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Derechos Adquiridos. <p>Implicancia en el derecho a la propiedad. (V.D)</p> <p>INDICADORES:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Consecuencias de la pérdida de derechos. 	<p>Seguridad jurídica y principio del derecho.</p> <p>La seguridad jurídica, entendida como la certeza que se deriva de la existencia y la aplicación de un ordenamiento, subyace y se confunde con la noción del Derecho. Kelsen, debate de la siguiente forma: “La justicia es un ideal irracional.</p> <p>Confiabilidad oportuna.</p> <p>“Por lo tanto, es aquí donde el Derecho toma relevancia, pues surge, por la urgente necesidad de seguridad y certeza, su creación va encaminada a establecer el orden en la vida”</p> <p>Derecho real, doctrina y jurisprudencia.</p> <p>El derecho real es un poder directo e inmediato que una persona puede ejercer sobre un</p>

<p>P.E.3.- ¿Cuál es la implicancia del derecho real no inscrito ante los registros públicos?</p>	<p>O.E.2.- Establecer el grado de derechos reales que se encuentra inscrito ante los registros públicos en relación al derecho no inscrito de bienes ante los registros públicos.</p> <p>O.E.2.- Establecer el grado de las implicancias del derecho real que no llegó a inscribirse ante los registros públicos.</p>	<p>✓ Consecuencias de mejor derecho a la propiedad.</p> <p>✓ Consecuencias en la actividad administrativa.</p>	<p>bien, que ser mueble o inmueble. Como definiciones precisadas por la doctrina tenemos: 17 que “El derecho real en sentido amplio, es un título de protección jurídica a favor de una persona, sujeto titular, que le permite realizar acciones materiales de uso o disfrute, celebrar actos jurídicos o conservar su posición”</p>
--	---	--	---

UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS GONZAGA

ESCUELA DE POSGRADO

CUESTIONARIO

Me dirijo hacia su persona con todo respeto, a fin de solicitar su colaboración en el recojo de información de campo en la presente investigación para optar el Grado de Maestro en Derecho. Mención: Civil y Comercial. Donde usted deberá marcar con una X en la alternativa que usted crea que es la correcta. El desarrollo de la misma será en forma anónima. Gracias.

- N** (nunca)
- A V** (a veces);
- A M** (a menudo)
- S** (siempre).

INSTRUCCIONES:

Lee atentamente los ítems que describen diversas situaciones de la vida diaria de un estudiante, luego marca con una (x) la opción con la que más te identificas. Recuerda que no hay respuestas correctas, ni incorrectas y debes asegurarte de contestar todos los ítems. Lo importante es contestar con seguridad y veracidad.

Se agradece anticipadamente tu participación.

N°	Items	Nunca	A veces	A menudo	Siempre
1	¿Existe seguridad jurídica en las transferencias de propiedad?				
2	¿Nuestro actual sistema jurídico de transferencia de propiedad es eficiente?				
3	¿La aplicación del Sistema Constitutivo en la transferencia de la propiedad reduciría la carga procesal?				
4	¿La implementación del sistema registral constitutivo en las transferencias de bienes inmuebles brinda seguridad jurídica al derecho de propiedad?				
5	¿La implementación de un sistema constitutivo en las transferencias de propiedad es positivo para la protección de la propiedad?				
6	¿Existen consecuencias negativas al realizar actos de transferencia de la propiedad?				
7	¿Existen consecuencias positivas al realizar actos de transferencia de la propiedad?				
8	¿El sistema consensual de transmisión de propiedad inmueble no protege a terceros adquirentes de buena fe?				
9	¿El poder judicial del distrito de Ica ha emitido sentencias favorables al adquirente de un bien inmueble, frente a terceros que cuenta con derecho inscrito?				
10	¿Usted ha solicitado los servicios de un abogado para realizar la búsqueda de la propiedad que pretende adquirir?				
11	¿El trámite que se realiza ante los registros públicos para transferir la propiedad inmueble es el adecuado?				
12	¿Es preferible para usted adquirir un bien solo con trato directo con el vendedor?				

13	¿El contrato privado de transferencia de propiedad brinda seguridad al igual que la inscripción ante los registros públicos?				
14	¿El derecho real no inscrito cuenta con seguridad legal?				
15	¿El derecho real no inscrito implicancia en el derecho a la propiedad?				