



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional

Esta licencia permite a otras distribuir, combinar, retocar, y crear a partir de su obra de forma no comercial y, a pesar que son nuevas obras deben siempre rendir crédito y ser no comerciales, no están obligadas a licenciar sus obras derivadas bajo los mismos términos.

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



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA



"AÑO DE LA RECUPERACION Y CONSOLIDACION DE LA ECONOMICA PERUANA"

....

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud TURNITIN ITHENTICATE 2.0 de **TESIS** titulada:

VALIDEZ DE CONTRATOS Y GARANTÍAS EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES FUTUROS EN EL MERCADO INMOBILIARIO DEL DISTRITO DE ICA, 2024

Presentado por:

CARLOS ALFREDO DE LA CRUZ RAMIREZ

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 0% por el cual se le otorga el calificativo 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, 31 de Julio del 2025

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
DIRECCIÓN DE UNIDAD DE INVESTIGACIÓN




Dra. ROSALINA TRAVEZAN MOREYRA
DIRECTORA

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"

VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

Facultad de Derecho y Ciencia Política



Validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros
en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024

Línea de Investigación

Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales

TESIS

PARA OPTAR A EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR:

Bach. CARLOS ALFREDO DE LA CRUZ RAMIREZ

Asesor:

Dr. CESAR OSWALDO CONTRERAS ARIAS

Ica - Perú

2024

Dedicatoria

Dedico mi tesis con todo mi corazon a mi tia abuela, Nelly López Donayre, y a mi padre Luis Carlos de la Cruz López, pues sin ellos no lo hubiera podido lograr. Sus bendiciones a lo largo de mi vida me protegen y me llevan por el camino correcto. Por esete motivo y por muchos otros mas les doy mi trabajo en ofrenda por su paciencia y amor, los amo.

Agradecimiento

El principal agradecimiento a Dios, quien a pesar de todos mis tropiezos me ha guiado en este largo camino hasta aquí, dándome la fortaleza día tras día para seguir adelante.

A mi familia por su comprensión y su apoyo constante, además del cariño incondicional hacia mi persona a lo largo de todos mis estudios.

A mi pareja, Fanny Tatiana Cueto Miranda, por todo el apoyo brindado a lo largo de la carrera, por ser el pilar que sostiene a la persona que soy hoy en día.

A mi asesor el Dr. Cesar Oswaldo Contreras Arias, quien me guio en todo este proceso con todo el conocimiento adquirido a lo largo de su ejercicio de su carrera como abogado.

Y a todas las personas que de alguna u otra forma contribuyeron y apoyaron en la realización de este trabajo. (Personal administrativo de la facultad, doctores docentes, compañeros de carrera).

Índice de contenidos

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
Índice de figuras	vi
Resumen.....	ix
Abstract.....	x
I. Introducción	1
II. Estrategia metodológica	24
III. Resultados	27
IV. Discusión	61
V. Conclusiones	65
VI. Recomendaciones	66
VII. Referencias bibliográficas	67
VIII. Anexos	72

Índice de tablas

Tabla 1	<i>Confiabilidad por Alfa de Cronbach</i>	26
Tabla 2	<i>Pruebas de normalidad</i>	59
Tabla 3	<i>Correlación entre Validez de contratos y Garantías en la adquisición de bienes futuros</i>	59
Tabla 4	<i>Correlación entre Herramientas judiciales y Garantías en la adquisición de bienes futuros</i>	59
Tabla 5	<i>Correlación entre Principio de pacta sunt servanda y Garantías en la adquisición de bienes futuros</i>	60
Tabla 6	<i>Correlación entre Principio de autonomía privada de la voluntad y Garantías en la adquisición de bienes futuros</i>	60
Tabla 7	<i>Baremos de variables y dimensiones</i>	84

Índice de figuras

Figura 1	<i>Análisis de la variable Validez de contratos</i>	27
Figura 2	<i>Análisis de la dimensión Herramientas judiciales</i>	28
Figura 3	<i>Análisis de la dimensión Principio de pacta sunt servanda</i>	29
Figura 4	<i>Análisis de la dimensión Principio de autonomía privada de la voluntad</i>	30
Figura 5	<i>Análisis de la variable Garantías en la adquisición de bienes futuros</i>	31
Figura 6	<i>Análisis de la dimensión Registro formal de bienes</i>	32
Figura 7	<i>Análisis de la dimensión Tutela y protección de bienes inmuebles</i>	33
Figura 8	<i>¿Consideras que la implementación de procesos digitales en el registro de garantías mejoraría significativamente la velocidad de resolución de disputas en el sector inmobiliario?</i>	34
Figura 9	<i>¿Estás de acuerdo con que la simplificación de los requisitos para la inscripción de contratos de bienes futuros facilitaría un acceso más equitativo a la justicia para todos los participantes del mercado?</i>	35
Figura 10	<i>¿Crees que el establecimiento de un tribunal especializado para litigios relacionados con la adquisición de bienes futuros agilizaría las resoluciones judiciales?</i>	36
Figura 11	<i>¿Opinas que la falta de claridad en las leyes actuales sobre contratos de bienes futuros impide el acceso efectivo a recursos legales por parte de los afectados?</i>	37
Figura 12	<i>¿Consideras que la capacitación continua de los operadores de justicia sobre las últimas normativas de bienes futuros disminuiría los tiempos de litigio en el sector inmobiliario?</i>	38
Figura 13	<i>¿Consideras que la rigurosidad en la aplicación del principio de obligatoriedad contractual mejora la estabilidad de las transacciones en el mercado inmobiliario?</i>	39
Figura 14	<i>¿Estás de acuerdo con que el fortalecimiento de la interpretación y ejecución de acuerdos según los términos originalmente pactados disminuye los conflictos legales en la adquisición de propiedades a futuro?</i>	40
Figura 15	<i>¿Crees que la falta de adherencia a los términos contractuales acordados es una causa principal de las litigaciones en el sector inmobiliario?</i>	41

Figura 16	<i>¿Opinas que el reforzamiento de mecanismos legales para garantizar el cumplimiento de los contratos afectaría positivamente la percepción de seguridad en las inversiones inmobiliarias?</i>	42
Figura 17	<i>¿Consideras que la claridad y precisión en la redacción de los contratos de bienes futuros es fundamental para asegurar su cumplimiento efectivo?</i>	43
Figura 18	<i>¿Consideras que la libertad para establecer cláusulas en los contratos de bienes futuros fortalece las transacciones comerciales en el sector inmobiliario?</i>	44
Figura 19	<i>¿Estás de acuerdo con que el refuerzo de la autonomía en la formulación de pactos contractuales incrementa la efectividad de las garantías en las transacciones de bienes futuros?</i>	45
Figura 20	<i>¿Crees que la regulación gubernamental debería intervenir más en la configuración de los contratos de bienes futuros para proteger a las partes menos favorecidas?</i>	46
Figura 21	<i>¿Opinas que la autonomía para negociar términos contractuales es suficiente para asegurar equidad y justicia entre las partes en la adquisición de bienes futuros?</i>	47
Figura 22	<i>¿Consideras que la capacidad de las partes para determinar libremente los términos de sus acuerdos promueve una mayor innovación y adaptabilidad en el mercado inmobiliario?</i>	48
Figura 23	<i>¿Consideras que una documentación completa y detallada en el registro de bienes mejora significativamente la seguridad jurídica en las transacciones de bienes futuros?</i>	49
Figura 24	<i>¿Estás de acuerdo con que la claridad en los registros públicos de propiedad reduce los conflictos y litigios en la adquisición de bienes futuros?</i>	50
Figura 25	<i>¿Crees que el fortalecimiento de los requisitos de documentación para el registro de bienes contribuiría a una mejor validación de las garantías en el mercado inmobiliario? ..</i>	51
Figura 26	<i>¿Opinas que la falta de transparencia en el registro de bienes puede conducir a un aumento en el riesgo de fraudes en la compra de bienes futuros?</i>	52
Figura 27	<i>¿Consideras que la implementación de protocolos más estrictos para la verificación de documentos en el registro de bienes garantizaría mayor protección legal a los compradores?</i>	53
Figura 28	<i>¿Consideras que la efectividad de las medidas actuales es suficiente para proteger los derechos de los propietarios en transacciones de bienes futuros?</i>	54

Figura 29	<i>¿Estás de acuerdo con que la falta de mecanismos de supervisión adecuados aumenta el riesgo de fraude en la adquisición de bienes inmuebles?</i>	55
Figura 30	<i>¿Crees que la introducción de seguros obligatorios para garantizar transacciones inmobiliarias podría incrementar la seguridad jurídica en el sector?</i>	56
Figura 31	<i>¿Opinas que la actual legislación sobre la adquisición de bienes futuros necesita reformas para ofrecer una mejor protección a los compradores?</i>	57
Figura 32	<i>¿Consideras que la implementación de registros digitales detallados y accesibles al público contribuiría significativamente a la protección de los intereses de los propietarios? ..</i>	58

Resumen

La investigación consignó determinar la relación entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024, con lo cual, la metodología establecida fue no experimental, entendiéndose que los valores fueron recuperados por medio del cuestionario aplicado hacia un total de 71 operadores de justicia. Los resultados indicaron que la validez de los contratos y las garantías en la adquisición de bienes futuros mostraron una relación de 0.781, subrayando la importancia de acuerdos sólidos que aseguren el cumplimiento legal y minimicen riesgos de nulidad. Asimismo, las herramientas judiciales presentaron una relación de 0.610, siendo esenciales para la resolución de posibles incumplimientos en estas transacciones. El principio de pacta sunt servanda también demostró una alta relación de 0.757, respaldando la certeza de que los términos acordados se respetarán, mientras que el principio de autonomía privada reflejó una relación de 0.722, permitiendo acuerdos flexibles y adaptados a las necesidades de cada operación. Se ha concluido que la efectividad de las garantías en la adquisición de bienes futuros se basa en el respaldo jurídico y en la solidez de los acuerdos, aspectos que permiten a las partes contar con protección ante posibles incumplimientos. Además, el respeto a los compromisos adquiridos brinda la certeza y seguridad necesarias para generar confianza en este tipo de transacciones, mientras que la flexibilidad en los términos de acuerdo otorga una adaptabilidad clave para cada caso particular.

Palabras claves: Validez, contrato, garantía, adquisición, bienes futuros.

Abstract

The research aimed to determine the relationship between the validity of contracts and guarantees in the acquisition of future assets in the real estate market of the District of Ica, 2024, with which, the established methodology was non-experimental, understanding that the values were recovered through the questionnaire applied to a total of 71 justice operators. The results indicated that the validity of contracts and guarantees in the acquisition of future assets showed a relationship of 0.781, underlining the importance of solid agreements that ensure legal compliance and minimize risks of nullity. Likewise, judicial tools presented a relationship of 0.610, being essential for the resolution of possible breaches in these transactions. The principle of *pacta sunt servanda* also showed a high relationship of 0.757, supporting the certainty that the agreed terms will be respected, while the principle of private autonomy reflected a relationship of 0.722, allowing flexible agreements adapted to the needs of each operation. It has been concluded that the effectiveness of guarantees in the acquisition of future assets is based on the legal support and the solidity of the agreements, aspects that allow the parties to have protection against possible breaches. In addition, respect for the commitments made provides the certainty and security necessary to generate confidence in this type of transaction, while flexibility in the terms of the agreement provides a key adaptability for each particular case.

Keywords: Validity, contract, guarantee, acquisition, future assets.

I. Introducción

El Capítulo 9 del Código de Comercio Uniforme (UCC) en Estados Unidos ha reformado significativamente la regulación sobre garantías reales mobiliarias, unificando conceptos como la prenda y la cesión de crédito bajo el término "security interest." (Paussé, 2021). Este término se define como cualquier derecho sobre bienes que asegure el cumplimiento de una obligación, ya sea el pago de un crédito o de un bien (Aguirre, 2021). Este marco ha sido adoptado en todos los estados de EE. UU. desde 2010, simplificando las transacciones y proporcionando una base legal consistente para el manejo de garantías, lo que facilita tanto a vendedores como a instituciones financieras la garantía sobre bienes muebles (Mendieta, 2023).

Tras evaluar la percepción tanto de entidades bancarias como de consumidores financieros en Colombia, se observó un aumento significativo en la demanda de crédito hacia finales de 2021 (Rodríguez y Rojas, 2022). Este incremento es notable en todos los tipos de crédito, con un crecimiento exponencial en créditos de consumo y microcréditos, que registraron aumentos del 70% y 30% respectivamente (Medina y Cristancho, 2020). Este fenómeno, revelado por un análisis del año 2021 comparado con datos de 2013, sugiere que la implementación de la ley de garantía mobiliaria ha jugado un papel crucial al facilitar un mayor acceso al crédito, al ampliar la gama de bienes aceptables como garantía, permitiendo así a más consumidores obtener financiamiento (Valencia y Melo, 2023).

En Perú, el sector inmobiliario ha experimentado un notable crecimiento en los últimos años, a pesar de adversidades como la pandemia, inestabilidad política y el incremento de tasas de interés debido a la inflación (Villota, 2023). Este avance se sustenta en condiciones macroeconómicas estables y la colaboración activa de diversos actores del mercado, como promotores y entidades financieras, apoyados por instrumentos jurídicos específicos (Fernández, 2023). Entre estos, la hipoteca de bien futuro juega un rol crucial, financiando tanto a promotores como a compradores, pese a restricciones legales que prohíben hipotecas sobre bienes inexistentes. Esta situación ha llevado a la creación de estructuras complejas que permiten la inscripción de hipotecas una vez que los bienes son independizados, evidenciando la necesidad de adaptaciones legales para respaldar el dinamismo del mercado (Cárdenas, 2021).

Además, la normativa vigente sobre bienes futuros presenta contradicciones significativas que generan confusión. Mientras el Código Civil faculta la compraventa de estos bienes, prohíbe explícitamente la constitución de hipotecas sobre los mismos, contradiciendo directivas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que sí permite su registro (Garate, 2020). Esta discrepancia legal crea un dilema: la práctica de registrar hipotecas sobre bienes futuros, a pesar de ser considerada un imposible jurídico (Lévano, 2023). La solución

propuesta podría radicar en emplear mecanismos preexistentes como las hipotecas condicionales, permitiendo financiamientos sin violar el marco legal (Cueva, 2022).

La problemática regional, se basa en la creciente tendencia de evitar obligaciones con acreedores mediante la tercería de propiedad revela una problemática en la legislación de transferencias inmobiliarias. La legislación actual permite a los abogados explotar lagunas legales, utilizando la no inscripción de bienes ya registrados como estrategia para eludir deudas. Un caso notorio en el Séptimo Pleno Casatorio Civil demostró que un derecho de propiedad no inscrito prevaleció sobre un embargo inscrito, revelando deficiencias en el sistema que permiten maniobras legales para evadir responsabilidades financieras. Este vacío legal no solo afecta la seguridad jurídica, sino que también tiene implicaciones socioeconómicas significativas, exacerbando disputas como tercerías y embargos (Tineo, 2020).

En el distrito de Ica, la configuración del mercado inmobiliario enfrenta desafíos significativos en la validez de contratos y garantías durante la adquisición de bienes futuros, un tema que ha cobrado relevancia en los últimos años. Esta situación problemática se centra en la incertidumbre legal y la falta de claridad en los contratos, lo que conduce a disputas frecuentes entre compradores y vendedores. Las causas de esta problemática incluyen la ausencia de regulaciones específicas que contemplen las particularidades de las transacciones de bienes futuros, además de una aplicación inconsistente de las normas existentes por parte de las autoridades competentes. Las consecuencias de estas deficiencias contractuales son múltiples y variadas, afectando no solo la confianza del consumidor sino también la percepción de seguridad jurídica en el sector. Entre los problemas principales se encuentran el aumento de litigios relacionados con la ejecución de garantías, la rescisión de contratos por malentendidos en los términos y condiciones, y la eventual desaceleración en la inversión inmobiliaria debido a la percepción de riesgo elevado.

Lo manifestado, dejó en evidencia la siguiente **pregunta general** ¿Cuál es la relación entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024? De este modo, es que las **preguntas específicas** fueron ¿Cuál es la relación entre la dimensión herramientas judiciales y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024? ¿Cuál es la relación entre la dimensión principio de pacta sunt servanda y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024? ¿Cuál es la relación entre la dimensión principio de autonomía privada de la voluntad y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024?

La legitimidad y seguridad de las transacciones inmobiliarias impactan directamente en la estabilidad económica y el **bienestar social** de la comunidad en el distrito de Ica. Un estudio detallado sobre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros fue esencial,

pues abordará directamente los problemas de transparencia y confianza que afectan tanto a inversores como a consumidores finales. Este análisis fue crucial para entender y mitigar los riesgos asociados con las inversiones inmobiliarias y para fortalecer la confianza pública en los mecanismos de mercado.

La evaluación de contratos y garantías en el mercado inmobiliario ofreció beneficios prácticos inmediatos, proporcionando a los actores del mercado datos críticos que pueden guiar decisiones de compra o inversión más informadas. Este estudio esbozó un marco **práctico** para la evaluación rigurosa de la documentación contractual, sirviendo como referencia para futuras transacciones y ayudando a minimizar disputas legales. Al ofrecer una comprensión más profunda de los problemas contractuales, facilitó una navegación más segura por el mercado inmobiliario.

Este estudio buscó cerrar un **vacío significativo** en la **comprensión** de cómo las prácticas contractuales pueden afectar la dinámica del mercado inmobiliario. Al examinar meticulosamente las operaciones de garantías y la validez de los contratos, el estudio proporciona datos sobre los mecanismos subyacentes que regulan las transacciones de bienes futuros. A través de la recopilación y análisis de datos, se esperó aportar a la base de conocimientos existente, ofreciendo una comprensión renovada y detallada de las interacciones dentro de este segmento del mercado.

Dado a la intención **metodológica** del estudio, se empleó la recolección de datos a través de cuestionarios diseñados específicamente para los operadores de justicia. Esta técnica permitió obtener una visión comprehensiva de las percepciones y experiencias de los profesionales que interactúan directamente con el marco legal y contractual. La recopilación de estos datos es fundamental para desarrollar un entendimiento profundo de los estándares de práctica y las expectativas que estos profesionales observan en el contexto de contratos inmobiliarios.

La **importancia** de este estudio radicó en su capacidad para aportar claridad y dirección en un área a menudo plagada de incertidumbre legal y financiera. Al desentrañar las complejidades de los contratos y garantías, el estudio no solo benefició a los participantes del mercado, sino que también contribuyó a la formulación de políticas más efectivas. Esto es especialmente relevante en un distrito como Ica, donde el sector inmobiliario juega un papel vital en el crecimiento económico local.

El **objetivo general** establecido fue: Determinar la relación entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024. Además, los **objetivos específicos** fueron: 1) Identificar la relación entre la dimensión herramientas judiciales y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024; 2) Identificar la relación entre la dimensión principio de pacta sunt servanda y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024; 3) Identificar la relación entre la dimensión principio de autonomía privada de la

voluntad y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024.

Además, la **hipótesis general** fue: Existe relación significativa entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024. Mientras que, las **hipótesis específicas** fueron: 1) Existe relación significativa entre la dimensión herramientas judiciales y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024; 2) Existe relación significativa entre la dimensión principio de pacta sunt servanda y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024; 3) Existe relación significativa entre la dimensión principio de autonomía privada de la voluntad y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024.

Bajo lo expuesto, los **antecedentes** fueron los siguientes expuestos:

Vargas (2023), Quito, se orientó en estudiar la importancia de la cláusula penal (CP) como garantía en la compraventa de bien inmueble (GVBI). Se desarrolló una indagación explicativa, analítica, cualitativa, no experimental, se efectuó el análisis bibliográfico. Los resultados ostentaron que, la garantía de CV ha causado varias controversias judiciales dado que diariamente en los juzgados se tramitan litigios por infracción por no haber una CP eficaz. Concluyendo que, en Ecuador la CP ha permitido la garantía de CVBI entre las partes, según la normativa legal.

El autor llevó a cabo esta investigación debido a la creciente problemática judicial generada por la falta de una cláusula penal eficaz en los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Esta situación evidenciaba vacíos legales y conflictos recurrentes entre las partes, lo que motivó el estudio de dicha figura como mecanismo de garantía jurídica.

Los resultados permitieron evidenciar que la ausencia de una cláusula penal efectiva en los contratos de compraventa provocaba constantes litigios. Se concluyó que, en el contexto ecuatoriano, esta cláusula constituye una herramienta que, al estar correctamente implementada, contribuye a garantizar el cumplimiento del acuerdo entre las partes conforme al marco legal vigente.

Quinde (2023), Santa Elena, se buscó estudiar la naturaleza jurídica (NJ) de la garantía de compraventa de bienes inmuebles (CVBI). Se trabajó una indagación explicativa, cualitativa, no experimental, transversal, se incurrió en análisis bibliográfico. Los resultados reflejaron que, la NJ como garantía de la CVBI en el ambiente ecuatoriano es crucial su aplicación, dado que evitaría el desarrollo de conflictos judiciales, incluso penales, dado que al no haber una promesa de CVBI podría representar una posible estafa. Concluyendo que, se requiere que el legislativo formule mejores leyes que accedan a la aplicación de la seguridad jurídica frente a la CBI.

Esta investigación se originó ante la necesidad de esclarecer la naturaleza jurídica de la garantía en la compraventa de bienes inmuebles, debido a que su falta podía derivar en conflictos judiciales y situaciones de posible estafa. El autor identificó una debilidad normativa que afectaba la seguridad jurídica en este tipo de transacciones.

Los hallazgos reflejaron que la naturaleza jurídica de la garantía en la compraventa inmobiliaria es fundamental para prevenir conflictos legales. Se concluyó que el fortalecimiento normativo resulta imprescindible para que el sistema legislativo promueva mayor seguridad jurídica en el proceso de transferencia de propiedad en Ecuador.

Enciso (2023), Bogotá, se orientó en analizar la validez de la cláusula Petro de un contrato en la compraventa de inmuebles (CVI). Se efectuó una indagación explicativa, analítica, no experimental, cualitativa, se incurrió en el empleo del análisis bibliográfico. Los resultados ostentaron que, el principio de libertad contractual o lo concerniente a la autonomía de la voluntad en contratos privados accede adaptarse a los requerimientos de las partes, siempre que se hallen en el marco de la ley. Concluyendo que, la cláusula Petro representa una institución independiente que se halla vinculada en la CVI en el marco ecuatoriano para dar mejor validez a un contrato de este tipo.

El autor se propuso analizar la validez de la cláusula Petro en los contratos de compraventa de inmuebles, dado el aumento del uso de esta cláusula como medio de adaptación contractual en escenarios de alta volatilidad económica. La necesidad de evaluar su legalidad motivó el desarrollo de este estudio.

Los resultados evidenciaron que la cláusula Petro, al enmarcarse dentro del principio de autonomía de la voluntad, puede ser válida siempre que respete la legalidad. Se concluyó que esta figura constituye una modalidad contractual independiente que aporta mayor adaptabilidad y seguridad jurídica a los contratos inmobiliarios en el contexto ecuatoriano.

Morillo (2020), Lima, se orientó en estudiar la adquisición de bienes inmuebles (ABI) y su garantía en la seguridad jurídica (SJ). Se desarrolló una indagación explicativa, cualitativa, transversal, analítica, no experimental, se incurrió en el análisis bibliográfico. Los resultados ostentaron que, en la ABI no tiende a garantizar y/o avalar lo referente a la SJ registral, dado que se tiene como efectos económicos y legales que conllevan y hacen irreparable la pérdida respecto a la propiedad, por lo que resulta crucial la reforma en cuanto al sistema constitutivo. Concluyendo que, las ABI no generan garantía en la SJ.

Esta investigación se motivó por la preocupación existente en torno a la falta de garantías jurídicas en la adquisición de bienes inmuebles, lo cual genera consecuencias económicas y legales

significativas para los compradores. El autor identificó la necesidad de evaluar el vínculo entre esta adquisición y la seguridad jurídica registral.

Los resultados demostraron que la adquisición de bienes inmuebles, bajo el sistema actual, no garantiza adecuadamente la seguridad jurídica registral. Se concluyó que es necesaria una reforma estructural del sistema constitutivo, ya que su ineficiencia puede conllevar pérdidas irreparables de derechos de propiedad.

Huaraz y León (2021), Trujillo, se orientó en examinar la conducta diligente (CD) por parte del comprador en forma de manifestación de buena fe frente a la adquisición de bien inmueble (ABI). Se trabajó una indagación explicativa, cualitativa, no experimental, analítica, se incurrió en la utilización de una entrevista a 9 abogados. Los resultados ostentaron que, en la investigación se halló que los parámetros de la CD por parte del comprador en forma de su buena fe vienen a ser: la verificación de los datos registrales, posesoria comprobación del bien y sobre qué título lo tienen y físicamente conocer el BI a adquirir. Concluyendo que, los parámetros de la CD de un comprador son cruciales para una cesión inmobiliaria exitosa.

Los autores realizaron este estudio ante la necesidad de analizar el papel de la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en las transacciones inmobiliarias. Identificaron que la ausencia de dicha diligencia puede comprometer la validez de la compraventa y exponer al adquirente a riesgos legales.

Los resultados indicaron que los parámetros de conducta diligente incluyen la revisión de datos registrales, verificaciones posesorias y conocimiento físico del inmueble. Se concluyó que estas acciones son esenciales para asegurar una transferencia exitosa y válida del bien, protegiendo así los derechos del comprador.

Arteaga (2023), Lima, buscó analizar el rol del banco como garante financiero en la adquisición de bienes inmuebles (ABI) en proyectos inmobiliarios. Se desarrolló una indagación explicativa, cualitativa, no experimental, analítica, transversal, se incurrió en el análisis documental. Los resultados ostentaron que, hay alternativas que salvaguardan al comprador final, como el depósito de garantía, mediante el cual, ante un problema, con los fondos se efectúa la cancelación de la deuda, así como la devolución de los aportes para las ABI. Concluyendo que, es innegable el rol del banco como garante en proyectos inmobiliarios.

La investigación se originó a partir del creciente rol de los bancos en los proyectos inmobiliarios, específicamente como garantes financieros. El autor identificó que muchas transacciones carecían de respaldo económico ante fallas del promotor, lo cual generaba inseguridad para el comprador final.

Los resultados evidenciaron que existen mecanismos como el depósito de garantía que protegen al comprador ante eventualidades. Se concluyó que el banco cumple un rol determinante al asegurar el cumplimiento de las obligaciones en proyectos inmobiliarios, lo que fortalece la confianza en el sistema de adquisición de propiedades.

Gavidia (2022), Lima, buscó examinar la validez de un contrato de disposición de un bien inmueble. Se trabajó una indagación explicativa, cualitativa, no experimental, analítica, se incurrió en el análisis bibliográfico. Los resultados ostentaron que, la ABI tiende a incidir en el principio de fe pública registral, no obstante, habrá ocasiones donde la cónyuge afectada surge indemnizaciones al tercero de buena fe; además la ABI de sociedad gananciales con derechos de disposición influye en el principio de fe. Concluyendo que, resulta válida la adquisición de un bien inmueble de la sociedad de gananciales.

Esta investigación se motivó por la necesidad de examinar la validez de los contratos de disposición de bienes inmuebles, especialmente en el contexto de sociedades gananciales. El autor identificó vacíos legales que podrían vulnerar el principio de fe pública registral, afectando a terceros de buena fe.

Los resultados revelaron que la adquisición de bienes inmuebles dentro de una sociedad conyugal puede generar conflictos si no se respetan los derechos de disposición. Se concluyó que, a pesar de estos riesgos, tales adquisiciones pueden considerarse válidas, siempre que se cumpla con los principios legales que rigen la fe pública registral.

En cuanto a las **bases teóricas**, estas se encontraron fundamentadas del siguiente modo:

La **validez de contratos** representa una categoría jurídica fundamental que evalúa si un acuerdo entre partes cumple con los requisitos establecidos por el ordenamiento legal para ser considerado eficaz y vinculante. Este concepto no solo implica la existencia formal del pacto, sino también la concurrencia de condiciones esenciales como el consentimiento libre de vicios, la capacidad de las partes, un objeto determinado y una causa lícita. Cualquier defecto en estos elementos podría afectar su legitimidad y, por ende, su exigibilidad en sede judicial (Moscoso, 2022).

Asimismo, cuando se analiza la legitimidad de un pacto contractual, es imprescindible considerar si este ha sido elaborado respetando las normas imperativas del derecho positivo. No basta con que los contratantes manifiesten su voluntad; esta debe ajustarse a parámetros éticos y legales que garantizan la equidad y la buena fe. El respeto a estas normas determina la posibilidad de que un contrato sea susceptible de ejecución coactiva o, en su defecto, de ser declarado nulo o anulable (Asadi et al., 2025).

Por otro lado, uno de los elementos esenciales que se exige para su eficacia es la capacidad jurídica de quienes lo celebran. Si alguna de las partes es legalmente incapaz, el acto puede carecer de

efectos jurídicos plenos. Este criterio garantiza que los compromisos adquiridos no se asuman de forma imprudente o por sujetos que carezcan de discernimiento o autorización suficiente para obligarse (Dell'Anna, 2025).

De igual forma, el consentimiento debe ser emitido libremente, sin presión, engaño o error sustancial. La existencia de vicios en la voluntad al momento de pactar puede acarrear consecuencias que comprometan su autenticidad. En estos casos, aunque el documento exista y las partes lo hayan suscrito, su fuerza obligatoria podría ser cuestionada o incluso invalidada por las autoridades competentes (Dolls et al., 2025).

A su vez, se requiere que el objeto del contrato sea física y jurídicamente posible, determinado o determinable, y no contravenga el orden público. La materia sobre la cual recae el compromiso debe tener existencia real o potencial y no estar prohibida por norma alguna. Cualquier estipulación que transgreda estos límites puede ser motivo de ineficacia total o parcial del acto (Goracy et al., 2024).

Sumado a esto, la causa o finalidad que motiva a los contratantes debe ser lícita y no puede estar encubriendo una operación ilícita. Esta motivación, aunque no siempre se expresa en el documento, debe ser legalmente aceptada. Si se acredita que el motivo es contrario a las buenas costumbres o al ordenamiento jurídico, el acuerdo puede ser declarado sin valor (Konieczna, 2025).

En paralelo, el cumplimiento de las formalidades exigidas por ley constituye otro pilar clave. Algunos actos requieren formalización mediante escritura pública, registro u otras condiciones específicas para su eficacia. La omisión de estos requisitos puede conllevar la invalidez absoluta o impedir que el contrato tenga efectos frente a terceros (Krajewska et al., 2025).

En adición, la verificación de la validez también se conecta con el principio de autonomía privada. Las partes son libres de establecer sus términos, pero esa libertad se encuentra limitada por los límites legales y el respeto al interés público. El uso abusivo de esa libertad contractual puede derivar en la inoponibilidad del acuerdo o en su nulidad judicialmente declarada (Medina y Lacerda, 2024).

Cabe destacar que, la ausencia de algún requisito esencial puede dar lugar a diversas figuras jurídicas, como la nulidad absoluta, nulidad relativa o incluso la inexistencia del acto. Estas categorías permiten al sistema legal diferenciar entre errores subsanables y defectos tan graves que impiden reconocer efectos jurídicos al instrumento firmado (Mikawa, 2025).

En este contexto, las consecuencias de un contrato inválido no solo afectan a las partes involucradas, sino que pueden tener implicancias económicas, sociales y jurídicas más amplias. De ahí que el estudio de su legitimidad no se limite a una mera revisión formal, sino que requiere

un análisis profundo y contextualizado, considerando la naturaleza del acto y las condiciones en que fue celebrado (Su et al., 2025).

Las **herramientas judiciales** constituyen un conjunto articulado de instrumentos que permiten activar el sistema de justicia en defensa de derechos subjetivos. Su finalidad es canalizar, dentro del marco procesal, la resolución de conflictos mediante medios legalmente habilitados. A través de ellas, el justiciable puede plantear demandas, impugnar resoluciones, solicitar medidas preventivas o ejecutar sentencias. Su eficacia depende del correcto ejercicio de los principios procesales y de la disponibilidad institucional de acceso a los órganos jurisdiccionales (Arzate, 2021).

Asimismo, entre estos instrumentos destacan las acciones judiciales, que permiten iniciar procesos ante el poder jurisdiccional, y las excepciones procesales, mediante las cuales el demandado puede oponerse a las pretensiones planteadas en su contra. Estos mecanismos están regulados por normas específicas que ordenan su empleo, limitan sus alcances y establecen consecuencias procesales según su uso correcto o indebido. El marco normativo que los regula responde a una lógica de garantía, eficiencia y orden jurídico (Yousaf et al., 2025).

Por otro lado, no puede desconocerse el papel de los recursos impugnativos como otra pieza clave en esta categoría. A través de ellos, las partes pueden cuestionar decisiones judiciales que consideran injustas, parciales o contrarias al derecho. Esta posibilidad fortalece la transparencia del proceso, fomenta la revisión objetiva de los actos jurisdiccionales y asegura que el fallo definitivo sea producto de una correcta valoración jurídica. La existencia de distintos niveles de apelación sustenta la legitimidad del sistema (Aguirre, 2021).

De igual forma, las medidas cautelares representan un tipo específico de herramienta judicial cuyo fin es evitar que se torne ilusoria la ejecución futura de una sentencia. Estas pueden ser preventivas, conservativas o anticipativas, y buscan proteger el derecho en litigio ante posibles actos que lo perjudiquen. Su concesión exige que se verifique la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y la razonabilidad del requerimiento. Su uso indebido puede acarrear responsabilidad y sanción (Arteaga, 2023).

En adición, también se encuentran mecanismos destinados a la ejecución forzada de obligaciones. Cuando una resolución firme no se cumple voluntariamente, el sistema otorga instrumentos para hacer efectiva su ejecución mediante el uso legítimo de la coerción estatal. Entre ellos se hallan el embargo, el remate y la entrega forzosa. Estas medidas responden al principio de efectividad del derecho material, asegurando que la sentencia no quede en una simple declaración teórica (Cárdenas, 2021).

Junto con ello, se reconoce la existencia de vías alternativas como la conciliación judicial y el arbitraje, que aunque no pertenecen exclusivamente a la jurisdicción estatal, se articulan con ella cuando requieren homologación o ejecución de sus resultados. Estas herramientas permiten soluciones más rápidas, económicas y especializadas, lo que favorece la descongestión judicial. Su diseño y aplicación están previstos por leyes que buscan garantizar imparcialidad y voluntariedad en su desarrollo (Cueva, 2022).

En esta coyuntura, también resultan esenciales las medidas de coerción procesal, como las multas por conducta maliciosa, la declaración de rebeldía y la imposición de costas. Estas no persiguen resolver el fondo del conflicto, sino asegurar el orden y la seriedad del proceso. Su empleo refleja el poder disciplinario del juez para hacer cumplir las reglas del litigio y garantizar la lealtad procesal. Aunque no siempre visibles, son vitales para mantener la integridad del proceso judicial (Enciso, 2023).

Dentro de este marco, la correcta utilización de estos instrumentos no solo exige conocimiento técnico, sino también una estrategia procesal coherente. Cada herramienta debe usarse en el momento procesal oportuno, considerando su impacto en el desarrollo del proceso y en el logro del resultado deseado. Un uso negligente o temerario puede acarrear consecuencias procesales y sanciones, incluso penales, en ciertos supuestos. Por ello, su manejo requiere rigor y responsabilidad profesional (Fernández, 2023).

El **principio de pacta sunt servanda** establece que todo acuerdo válidamente celebrado entre partes debe ser cumplido conforme a lo estipulado. Esta norma de origen consuetudinario, recogida en múltiples ordenamientos, constituye uno de los pilares fundamentales de la contratación. Su función principal es brindar certeza y seguridad jurídica, al reconocer que los compromisos adquiridos generan obligaciones exigibles. Su observancia es indispensable para el desarrollo de la actividad económica y el fortalecimiento de las relaciones jurídicas entre privados (Moscoso, 2022).

A su vez, este postulado no implica una obligación absoluta e incondicional. Existen excepciones legales que permiten revisar o extinguir lo pactado cuando concurren circunstancias extraordinarias, como el caso fortuito, la fuerza mayor o la imprevisión. Estas figuras permiten adaptar el contrato a contextos cambiantes que impidan su cumplimiento sin culpa del deudor. Su aplicación busca restablecer el equilibrio contractual, sin vaciar de contenido el compromiso asumido (Asadi et al., 2025).

Sumado a esto, su vigencia se proyecta no solo en el ámbito privado, sino también en el derecho internacional. Los tratados entre Estados, al ser expresiones de voluntad soberana, están igualmente sometidos a este principio, lo que refuerza su obligatoriedad y su fuerza vinculante. En este nivel, su observancia es esencial para preservar la estabilidad en las relaciones

diplomáticas y comerciales, asegurando que los convenios internacionales se cumplan según sus términos (Dell'Anna, 2025).

En este escenario, uno de los aspectos más relevantes del principio es su relación con la buena fe contractual. El cumplimiento de las obligaciones no puede ser interpretado de forma rígida o literal, sino que debe responder a una conducta leal, honesta y coherente con las expectativas razonables de las partes. La buena fe permite interpretar y ejecutar los acuerdos conforme a su verdadero espíritu, y no solo con base en su redacción literal (Dolls et al., 2025).

En esta configuración, también se reconoce su estrecha conexión con la autonomía de la voluntad. Ambos conceptos interactúan en la medida en que la libertad de contratar implica, a su vez, la obligación de cumplir lo acordado. De este modo, si bien las partes son libres para definir el contenido del acuerdo, esa misma libertad impone la responsabilidad de honrarlo. Esta simetría entre libertad y responsabilidad es indispensable para la eficacia del sistema contractual (Goracy et al., 2024).

Por otro lado, en contextos de ejecución prolongada o compleja, el principio se complementa con mecanismos de renegociación, novación o resolución. Estas herramientas contractuales permiten adaptar el vínculo jurídico sin necesidad de vulnerar su obligatoriedad. El respeto al contenido esencial del pacto, incluso en procesos de modificación, es una manifestación de este principio, siempre y cuando se preserve el consentimiento mutuo y la causa lícita del contrato (Konieczna, 2025).

Encima de eso, su trasgresión sin causa justificada puede dar lugar a acciones judiciales, como la demanda de cumplimiento, la resolución por incumplimiento o el resarcimiento por daños. Estas consecuencias refuerzan su obligatoriedad y constituyen una garantía para la parte que cumplió correctamente. En los procesos judiciales, su invocación es frecuente como fundamento de pretensiones derivadas de relaciones contractuales. El juez debe valorar si la obligación fue realmente violada y con qué consecuencias (Krajewska et al., 2025).

De esta manera, *pacta sunt servanda* se convierte en un eje articulador del derecho contractual, ya que da sentido a la estructura obligacional. Sin él, los acuerdos carecerían de fuerza jurídica y quedarían al arbitrio de la voluntad futura de las partes. Por tanto, su función no solo es normativa, sino también estructurante, pues otorga a las promesas jurídicas el carácter de exigibilidad. Es el puente entre la manifestación de voluntad y la coercibilidad legal (Medina y Lacerda, 2024).

El **principio de autonomía privada de la voluntad** reconoce la facultad de los individuos para regular libremente sus intereses mediante la celebración de actos jurídicos. Este postulado concede a las personas la capacidad de determinar el contenido de sus relaciones contractuales, siempre dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público y las buenas costumbres. Su

relevancia reside en que permite ajustar las obligaciones a las necesidades específicas de los sujetos, favoreciendo soluciones jurídicas personalizadas y eficaces (Mikawa, 2025).

En tal contexto, esta prerrogativa encuentra su máxima expresión en el derecho contractual, donde las partes negocian, redactan y perfeccionan convenios sin interferencia estatal directa. Sin embargo, esta libertad no es absoluta. Existen normas imperativas que delimitan su ejercicio, sobre todo cuando está en juego la protección de derechos fundamentales, como la igualdad, la dignidad o el interés de terceros. Esta coexistencia entre libertad y control normativo busca evitar abusos y preservar el equilibrio entre los contratantes (Su et al., 2025).

Por añadidura, este principio no se agota en el campo de los contratos. También opera en otras áreas del derecho privado, como en el ámbito sucesorio, societario o de familia, donde los individuos pueden organizar, por su cuenta, estructuras patrimoniales, vínculos jurídicos o disposiciones testamentarias. Esta expansión refuerza la idea de que el derecho confía en la capacidad de los sujetos para autogobernarse legalmente, siempre que no vulneren el interés general ni lesionen derechos ajenos (Arzate, 2021).

Dentro de este marco, su existencia garantiza la pluralidad y diversidad de relaciones jurídicas, pues permite configurar contenidos contractuales distintos para situaciones específicas. Esta flexibilidad es especialmente útil en contextos económicos dinámicos, donde los modelos tradicionales de contratación no siempre resultan idóneos. La posibilidad de crear figuras atípicas, mientras respeten los principios generales del derecho, es una manifestación concreta de esta libertad normativa reconocida por el ordenamiento jurídico (Yousaf et al., 2025).

En este entorno, la autonomía privada está intrínsecamente relacionada con la noción de consentimiento. Todo acto jurídico debe derivar de una manifestación voluntaria, consciente y no viciada de sus autores. Si esta manifestación es producto de error, dolo o coacción, se desnaturaliza el acto y puede solicitarse su nulidad o anulabilidad. La validez de los acuerdos reposa entonces en la autenticidad de la voluntad expresada, lo que resalta la importancia de este principio en la formación contractual (Aguirre, 2021).

En esta situación, el derecho moderno ha reconocido límites adicionales a esta autonomía, especialmente en contratos de consumo, laborales o de adhesión. En estas relaciones, el desequilibrio entre las partes hace necesaria la intervención normativa para corregir asimetrías. Así, aunque se respeta la libertad de contratar, se establecen cláusulas mínimas obligatorias o se prohíben estipulaciones abusivas. Esta evolución revela un enfoque funcional que adapta el principio a contextos sociales contemporáneos (Arteaga, 2023).

Cabe destacar que, la jurisprudencia ha reforzado este principio como base del derecho privado, exigiendo que las autoridades judiciales respeten lo acordado entre las partes, siempre que no

contravenga normas prohibitivas. Ello garantiza seguridad jurídica y previsibilidad en las relaciones legales. A su vez, la interpretación de los actos jurídicos debe hacerse conforme a la voluntad real de las partes y no según formalismos excesivos, lo cual otorga contenido sustantivo a este postulado (Cárdenas, 2021).

En este marco, la autonomía de la voluntad representa una herramienta de autorregulación con efectos jurídicos reconocidos y protegidos. Es un derecho instrumental que permite alcanzar fines legítimos a través de medios elegidos por los propios interesados. Esta facultad, ejercida con responsabilidad, fortalece la libertad individual y promueve la confianza en el tráfico jurídico. Su vigencia constante es esencial para el funcionamiento de una economía basada en la colaboración y en la seguridad de los compromisos (Cueva, 2022).

Una aproximación sólida a las consecuencias jurídicas del acuerdo entre voluntades, especialmente cuando se proyecta hacia objetos aún inexistentes, puede entenderse a partir de la **Teoría Tridimensional del Derecho, elaborada por Miguel Reale**. Esta corriente postula que toda norma se forma desde una interacción constante entre el hecho, el valor y la norma, formando una estructura compleja y dinámica. Desde esta perspectiva, cualquier manifestación negocial debe analizarse no sólo por su forma externa o por el mandato normativo que impone, sino también por los valores sociales que la legitiman y el contexto fáctico en el que se desenvuelve. Así, cuando se anticipa el ejercicio de una prerrogativa sobre algo que aún no existe materialmente, la validez de ese acto no puede evaluarse únicamente en términos de tipicidad normativa, sino también en función de su adecuación a principios de justicia y de su relación con una realidad económica o social tangible. Este enfoque resulta crucial para entender cómo y por qué el ordenamiento admite ciertos actos anticipados siempre que cumplan con los parámetros axiológicos y fácticos que les otorgan coherencia jurídica (Arzate, 2021).

Las **garantías en la adquisición de bienes futuros** aluden a los mecanismos jurídicos que protegen a quienes celebran actos de disposición sobre objetos aún inexistentes pero proyectados. Este tipo de contratos es frecuente en sectores como la construcción, la industria automotriz o la producción agrícola, donde se compromete la entrega de un bien a futuro. Para evitar perjuicios derivados del incumplimiento o la imposibilidad sobrevenida, el ordenamiento prevé herramientas de seguridad que resguardan los intereses de la parte adquirente (Enciso, 2023).

En este entorno, dichas garantías pueden adoptar formas contractuales o reales. Las primeras incluyen cláusulas penales, condiciones resolutorias y obligaciones accesorias que imponen consecuencias en caso de inejecución. Las segundas comprenden fianzas, hipotecas o prendas que ofrecen un respaldo patrimonial frente a eventuales incumplimientos. Estas figuras se integran a los contratos como elementos de prevención jurídica y como herramientas de cumplimiento

forzoso en caso de controversia, garantizando el interés económico comprometido (Fernández, 2023).

De igual forma, la protección del comprador se vincula estrechamente con el principio de buena fe, el cual exige transparencia, información veraz y conducta leal desde la etapa precontractual. En este tipo de negocios, donde hay una asimetría de información entre el proveedor y el adquirente, resulta esencial el deber de informar respecto a plazos, características, riesgos y condiciones. La omisión de estas obligaciones puede originar nulidades, indemnizaciones o incluso responsabilidad penal (Moscoso, 2022).

Por otro lado, el orden jurídico exige, en algunos casos, el cumplimiento de requisitos específicos para que estos contratos tengan efectos frente a terceros. En el caso de bienes inmuebles en construcción, por ejemplo, se requiere la inscripción del proyecto en registros públicos o la entrega de documentación técnica validada. La ausencia de estos requisitos no solo debilita la seguridad del adquirente, sino que también impide el ejercicio de acciones reales futuras en defensa de su derecho (Asadi et al., 2025).

Junto con ello, algunas legislaciones contemplan el establecimiento de fideicomisos, seguros o pólizas de caución como herramientas complementarias. Estas medidas actúan como garantías autónomas, permitiendo que el beneficiario recupere el valor de lo invertido en caso de incumplimiento contractual. El uso de estos instrumentos refuerza la confianza en el mercado de bienes a futuro, ya que limita la exposición al riesgo y profesionaliza la actividad empresarial relacionada con este tipo de adquisiciones (Dell'Anna, 2025).

En este marco, las garantías legales también pueden incluir sanciones administrativas para las empresas que incumplen las condiciones ofrecidas o comercializan bienes sin cumplir los requisitos mínimos. Estas sanciones buscan desincentivar conductas fraudulentas y fortalecer la confianza en el sistema económico formal. Además, permiten al Estado intervenir en casos donde el perjuicio a los consumidores sea masivo, especialmente en sectores de alta incidencia como la vivienda (Dolls et al., 2025).

Sumado a lo anterior, el rol del notariado y de los registros públicos también adquiere relevancia en estos contextos. La formalización del contrato por escritura pública y su posterior inscripción pueden servir como medios de prueba anticipada, prevención de litigios y garantía jurídica para las partes. Esta institucionalización del acuerdo ayuda a delimitar derechos, asegurar su oponibilidad frente a terceros y establecer un marco de cumplimiento legal más riguroso (Goracy et al., 2024).

En esta coyuntura, el adecuado diseño contractual y la incorporación de garantías suficientes son fundamentales para asegurar el éxito de las adquisiciones de bienes futuros. Tanto el comprador

como el vendedor deben actuar diligentemente al momento de pactar condiciones claras, prever escenarios adversos y establecer medios de solución de controversias. De este modo, se fortalece la estabilidad del negocio jurídico y se minimizan los riesgos económicos y jurídicos derivados del incumplimiento o de la frustración del objeto (Konieczna, 2025).

El **registro formal de bienes** constituye un procedimiento jurídico que otorga publicidad, seguridad y legitimación a los derechos reales sobre determinados patrimonios, especialmente inmuebles y muebles registrables. A través de este mecanismo, los actos jurídicos que afectan un bien adquieren validez frente a terceros y quedan protegidos por la presunción de veracidad. Su existencia permite delimitar la titularidad, evitar superposiciones de derechos y proporcionar certeza jurídica a quienes participan en el tráfico patrimonial formalizado (Krajewska et al., 2025).

A continuación, el proceso de inscripción registral exige requisitos específicos según la naturaleza del bien y el acto que se pretenda formalizar. Para bienes inmuebles, por ejemplo, es imprescindible la presentación de un título formal, generalmente una escritura pública, redactada por notario y sustentada con documentos técnicos y legales. Esta exigencia garantiza que solo se registren actos válidos, otorgados por quienes tengan legitimidad, dentro de las formas establecidas por ley (Medina y Lacerda, 2024).

Por otro lado, la inscripción no solo actúa como medio de publicidad, sino también como mecanismo constitutivo en ciertos casos. Existen derechos que nacen únicamente con la inscripción, como sucede con la hipoteca. En esos supuestos, el derecho no existe jurídicamente hasta que se cumple con el registro. Esta función constitutiva hace que el sistema registral sea un componente vital del ordenamiento patrimonial y de la protección de derechos en las relaciones económicas y civiles (Mikawa, 2025).

En este marco, los principios que rigen el sistema registral, como el de prioridad, legitimación, fe pública y tracto sucesivo, estructuran su funcionamiento. El principio de prioridad establece que el primer derecho inscrito prevalece sobre posteriores, mientras que la legitimación y la fe pública registral protegen a quien adquiere de buena fe confiando en el contenido del registro. Estos principios son esenciales para garantizar transparencia y estabilidad en las operaciones sobre bienes registrables (Arzate, 2021).

En esta coyuntura, el registro también cumple una función preventiva, ya que permite detectar duplicidades, fraudes y actos incompatibles con los derechos ya inscritos. Los registradores, como operadores especializados, revisan los documentos para verificar su legalidad, congruencia y forma. Esta revisión contribuye a la depuración del tráfico jurídico y minimiza los conflictos judiciales posteriores relacionados con propiedad, posesión u otros derechos reales que recaigan sobre los bienes (Su et al., 2025).

En tal contexto, el acceso a los registros públicos está regulado bajo criterios de publicidad, lo cual significa que cualquier persona puede obtener información registral, salvo excepciones legalmente establecidas. Esta apertura favorece la transparencia del mercado inmobiliario, facilita la obtención de créditos garantizados y promueve la seguridad en la adquisición de activos. El acceso libre y oportuno a estos datos es un componente indispensable de los sistemas patrimoniales modernos (Yousaf et al., 2025).

Sumado a esto, el registro también interviene en operaciones sucesorias, divisiones patrimoniales, procesos judiciales y actos administrativos que afectan bienes inscritos. Su función no se agota en la compraventa o constitución de garantías, sino que se extiende a diversas situaciones jurídicas. De esta manera, el sistema registral actúa como una red institucional que articula múltiples manifestaciones del derecho civil, administrativo y procesal, reforzando la protección del patrimonio frente a terceros (Aguirre, 2021).

En esta configuración, es evidente que el registro formal de bienes no es una mera formalidad, sino una herramienta de seguridad jurídica indispensable. Su existencia permite al Estado organizar y controlar la dinámica patrimonial de los ciudadanos, evitar litigios innecesarios y fomentar un sistema económico basado en la transparencia de derechos. Por tanto, el adecuado funcionamiento de los registros es clave para garantizar el respeto y la eficacia de los derechos reales en una sociedad jurídicamente estructurada (Arteaga, 2023).

La **tutela y protección de bienes inmuebles** comprende el conjunto de medidas legales destinadas a asegurar el ejercicio pacífico y legítimo de los derechos sobre estos activos. Su finalidad principal es evitar la perturbación o despojo por parte de terceros, así como garantizar la conservación física y jurídica del bien. Estas acciones pueden ser preventivas, defensivas o restitutorias, y su aplicación depende del tipo de afectación sufrida por el titular. El ordenamiento jurídico prevé mecanismos concretos para hacer valer dichos derechos ante las autoridades competentes (Cárdenas, 2021).

En este entorno, una de las figuras más importantes en esta materia es la acción reivindicatoria, mediante la cual el propietario no poseedor solicita judicialmente la restitución del inmueble contra quien lo detenta sin derecho. Esta acción requiere la acreditación del dominio y la inexistencia de una causa legítima en la posesión del demandado. Es un mecanismo esencial para proteger la propiedad frente a actos de apropiación indebida o usurpación, especialmente en contextos urbanos y rurales (Cueva, 2022).

A continuación, también se encuentran las acciones posesorias, que permiten a quien posee legítimamente un inmueble defenderse de actos perturbatorios o de despojo, incluso sin necesidad de acreditar título de propiedad. Estas medidas son de carácter sumario y buscan preservar el orden público y la paz social al evitar que los conflictos de posesión escalen a confrontaciones

violentas. El respeto a la posesión como situación jurídica protegida se sustenta en su función social y estabilizadora (Arzate, 2021).

En esta situación, la figura del interdicto se presenta como una vía rápida y eficaz para obtener una protección inmediata del bien inmueble. Esta acción judicial permite al poseedor legítimo solicitar la cesación de actos de turbación, la restitución del bien o el impedimento de una amenaza inminente. Su procedimiento sumario y su naturaleza urgente lo convierten en una herramienta indispensable para evitar daños irreparables o consumación de actos ilícitos sobre la propiedad (Enciso, 2023).

En tal contexto, el sistema registral cumple un rol fundamental en la protección de inmuebles, al otorgar presunción de veracidad a los derechos inscritos. La inscripción permite al propietario ejercer acciones reales con mayor seguridad y oponibilidad frente a terceros. Además, evita la superposición de títulos o la venta múltiple de un mismo bien, situaciones que generan conflictos judiciales prolongados. El registro actúa así como un instrumento disuasivo y preventivo de controversias sobre la titularidad (Fernández, 2023).

En esta coyuntura, la normativa también contempla medidas cautelares como el embargo preventivo o la anotación de demanda, destinadas a proteger el inmueble durante el desarrollo de un proceso judicial. Estas medidas impiden la enajenación o gravamen del bien mientras se resuelve el litigio, asegurando la eficacia de una eventual sentencia favorable. Su adopción requiere justificación razonada y judicial, pero su efecto es inmediato y de gran impacto práctico (Moscoso, 2022).

De manera adicional, existen disposiciones urbanísticas, ambientales y de defensa del patrimonio cultural que también intervienen en la protección de inmuebles. Estas normas imponen restricciones a la disposición o modificación de ciertos bienes por razones de interés público. Así, un inmueble declarado monumento histórico o ubicado en una zona intangible requiere autorizaciones especiales para cualquier intervención. Esta dimensión normativa amplía el concepto de tutela más allá de lo puramente patrimonial (Asadi et al., 2025).

En este marco, puede afirmarse que la protección de los bienes inmuebles se articula en múltiples niveles: registral, posesional, procesal, cautelar y administrativo. Esta red de mecanismos está diseñada para evitar la vulneración de derechos reales, asegurar el respeto a la legalidad y preservar la función social del inmueble. Una tutela efectiva no solo beneficia al titular del derecho, sino también a la comunidad, al promover el respeto por la propiedad y el orden jurídico (Dell'Anna, 2025).

La **eficiencia en litigios** se entiende como la capacidad del sistema judicial para resolver causas de forma celeré, razonada y con el menor uso de recursos posibles, tanto para el Estado como

para las partes involucradas. Este principio busca optimizar el funcionamiento de los tribunales sin afectar la calidad de las resoluciones. Una justicia eficiente permite reducir la mora judicial y atender con oportunidad la creciente demanda procesal, lo cual fortalece la legitimidad institucional (Dolls et al., 2025).

Por añadidura, los criterios de eficiencia no se limitan al tiempo de tramitación, sino también al resultado alcanzado. Una decisión es eficaz si resuelve de manera definitiva el conflicto planteado, previene futuras controversias y genera efectos jurídicos estables. Esto implica que no basta con fallar rápido, sino que el pronunciamiento debe ser fundado, justo y ejecutable. Así, se equilibra la urgencia con la profundidad en la administración de justicia (Goracy et al., 2024).

En este escenario, uno de los principales obstáculos para lograr eficiencia procesal es la sobrecarga judicial, provocada por la falta de personal, tecnología deficiente o mala distribución de competencias. Para contrarrestar esta situación, se han incorporado medidas como la implementación de oralidad, digitalización de expedientes y juzgados especializados. Estas reformas buscan transformar el modelo de justicia hacia una dinámica más funcional y receptiva a las necesidades del litigante (Koniczna, 2025).

En esta coyuntura, la actitud del juez también influye directamente en la eficiencia. Un magistrado proactivo, que ejerce un adecuado control del proceso, puede evitar dilaciones indebidas, resolviendo incidentes con celeridad y promoviendo audiencias efectivas. La gestión judicial, entendida como planificación y administración de los tiempos y recursos del expediente, se convierte en un factor determinante para lograr resultados eficaces y previsibles en plazos razonables (Krajewska et al., 2025).

Sumado a esto, el rol de los abogados procesales es esencial, ya que deben colaborar activamente para el desarrollo eficaz del proceso. Presentar escritos claros, evitar maniobras dilatorias y ceñirse a la buena fe procesal contribuyen a que los litigios avancen sin trabas innecesarias. La ética profesional, en este sentido, es un complemento imprescindible de la eficiencia judicial, al impedir que el sistema se utilice con fines obstructivos (Medina y Lacerda, 2024).

En esta configuración, los mecanismos alternativos de resolución de conflictos —como la conciliación, el arbitraje y la mediación— también aportan a la eficiencia, ya que permiten descongestionar los tribunales. Al ofrecer soluciones más rápidas y menos costosas, estos procedimientos complementan la función jurisdiccional y actúan como válvulas de escape frente al colapso de la vía judicial tradicional. Su regulación e implementación efectiva son claves en la transformación del modelo procesal (Mikawa, 2025).

De igual forma, se reconoce que la eficiencia no puede comprometer otros principios esenciales como la imparcialidad, la legalidad o el derecho a la defensa. Es decir, la rapidez debe estar

siempre subordinada al respeto por las garantías del debido proceso. En ese sentido, cualquier política de mejora procesal debe equilibrar velocidad con justicia sustantiva, evitando fórmulas que sacrifiquen derechos en nombre de la productividad judicial (Arzate, 2021).

Cabe destacar que, una administración de justicia eficiente repercute positivamente en la inversión, el desarrollo económico y la paz social. Un litigio prolongado genera incertidumbre jurídica, desalienta el cumplimiento voluntario de obligaciones y mina la confianza en las instituciones. Por tanto, la eficiencia no es solo un tema técnico, sino una condición estructural para el fortalecimiento del Estado de derecho y la consolidación democrática (Su et al., 2025).

El **acceso a justicia** constituye un derecho esencial que habilita a todas las personas a recurrir a órganos jurisdiccionales en defensa de sus derechos e intereses legítimos. Este principio no se agota en el simple derecho de acción, sino que comprende también la disponibilidad de recursos institucionales reales, adecuados y eficaces para atender las demandas sociales. Su reconocimiento es fundamental para garantizar el Estado de derecho y la vigencia práctica de los derechos fundamentales frente a vulneraciones concretas (Yousaf et al., 2025).

A su vez, este derecho se ve afectado cuando existen barreras económicas, geográficas, culturales o normativas que dificultan el ingreso efectivo al sistema judicial. Por ejemplo, el costo de un proceso, la carencia de asesoría legal o la distancia física a un juzgado pueden excluir a sectores vulnerables. Estas situaciones generan una justicia formalmente abierta, pero materialmente inaccesible, lo que contradice el principio de igualdad ante la ley y pone en riesgo la equidad del sistema (Aguirre, 2021).

En paralelo, la incorporación de servicios gratuitos o subvencionados como las defensorías públicas, los juzgados itinerantes o los centros de orientación jurídica representa una vía concreta para reducir dicha desigualdad estructural. Estas instituciones permiten que personas sin recursos puedan ejercer sus derechos sin quedar indefensas. La presencia del Estado en estos escenarios actúa como correctivo frente a los desequilibrios sociales que afectan la equidad judicial (Arteaga, 2023).

Sumado a esto, el acceso debe contemplar también elementos como la disponibilidad de intérpretes, la adecuación cultural del lenguaje jurídico y la posibilidad de comprender las actuaciones procesales. En zonas con diversidad lingüística o presencia de comunidades originarias, la justicia debe adaptarse al contexto cultural, evitando la imposición de una lógica ajena. De no hacerlo, se perpetúa la exclusión de grupos históricamente marginados y se debilita la legitimidad del sistema (Cárdenas, 2021).

En este entorno, el acceso a justicia también implica la existencia de plazos razonables, jueces competentes, imparciales y recursos procesales eficaces. No basta con abrir las puertas del

tribunal; es necesario que el proceso garantice una resolución justa en tiempo útil. De lo contrario, la lentitud o ineficacia del sistema termina vaciando de contenido el derecho reconocido, afectando directamente la tutela efectiva de los derechos reclamados (Cueva, 2022).

En esta configuración, las tecnologías de la información ofrecen nuevas posibilidades para acercar el sistema judicial a la ciudadanía. Plataformas digitales, notificaciones electrónicas y audiencias virtuales facilitan el acceso a procesos sin necesidad de desplazamientos físicos, reduciendo costos y tiempos. Sin embargo, estas herramientas deben ser acompañadas por estrategias de inclusión digital, evitando que la brecha tecnológica se convierta en una nueva forma de exclusión (Arzate, 2021).

De igual forma, el acceso también se vincula con la transparencia de las decisiones judiciales y la posibilidad de monitorear el proceso. La publicidad de los actos procesales y el acceso libre a la jurisprudencia permiten a la ciudadanía conocer sus derechos, evaluar la calidad del servicio judicial y promover el control ciudadano. Esta dimensión contribuye al fortalecimiento democrático y al control social del poder jurisdiccional (Enciso, 2023).

Por añadidura, un verdadero acceso a justicia se proyecta más allá del ámbito judicial. La posibilidad de acudir a mecanismos alternativos de resolución de conflictos, como la mediación o conciliación, debe ser reconocida y fortalecida, especialmente en materias donde la celeridad y la autocomposición resultan más eficaces. Estas vías complementan la función estatal y ofrecen soluciones más inmediatas, menos costosas y culturalmente adaptables, asegurando así una justicia integral y accesible para todos (Fernández, 2023).

El **cumplimiento contractual** se refiere a la ejecución efectiva y conforme de las prestaciones acordadas en un pacto jurídico. Este principio implica que las partes deben realizar lo prometido según los términos pactados, sin alteraciones ni demoras injustificadas. Es la base de la seguridad jurídica en las relaciones obligacionales, ya que otorga previsibilidad a los actos y evita litigios innecesarios. Su observancia representa una manifestación práctica del respeto a la palabra empeñada dentro de un marco normativo de libre contratación (Moscoso, 2022).

En este contexto, el cumplimiento puede ser voluntario o forzado. En el primer caso, la parte obligada ejecuta espontáneamente la prestación debida, mientras que en el segundo, se requiere la intervención judicial para exigir su realización. El derecho otorga mecanismos como la ejecución forzada o la indemnización por daños para garantizar la efectividad del pacto. Estas medidas hacen posible que los contratos no queden en simples declaraciones de intención, sino que generen consecuencias jurídicas concretas (Asadi et al., 2025).

Dentro de este marco, existen distintas modalidades que determinan cómo debe cumplirse la obligación: puede ser total, parcial, directa, sustitutiva o en equivalencia económica. Cada una de

estas formas depende del tipo de obligación pactada y de los acuerdos entre las partes. Es indispensable que el cumplimiento se realice en el lugar, tiempo y forma convenidos. Cualquier desviación injustificada puede ser considerada incumplimiento y dar lugar a sanciones o a la resolución del contrato (Dell'Anna, 2025).

En esta coyuntura, el principio de buena fe desempeña un papel esencial en el cumplimiento contractual. Este exige que ambas partes actúen con honestidad, transparencia y cooperación durante la ejecución del acuerdo. No basta con ejecutar formalmente lo pactado; se requiere una conducta coherente con los fines del contrato y con las legítimas expectativas del otro contratante. El abuso del derecho o el cumplimiento defectuoso son contrarios a este principio rector (Dolls et al., 2025).

Por otro lado, los contratos pueden prever garantías específicas para asegurar su cumplimiento, tales como fianzas, hipotecas, cláusulas penales o condiciones resolutorias. Estas figuras refuerzan la obligatoriedad del acuerdo y ofrecen medios de protección frente a incumplimientos eventuales. Además, permiten establecer consecuencias claras desde el inicio, lo que reduce la incertidumbre y fortalece la posición de la parte cumplidora frente a posibles controversias (Goracy et al., 2024).

En esta situación, la imposibilidad sobrevenida de cumplir puede eximir de responsabilidad cuando responde a causas externas e irresistibles, como la fuerza mayor o el caso fortuito. Sin embargo, debe demostrarse que el impedimento no fue causado por culpa del deudor. En estos supuestos, la obligación puede extinguirse, resolverse el contrato o adaptarse sus términos. Este tipo de análisis requiere una valoración judicial detallada de las circunstancias (Koniczna, 2025).

De manera adicional, cuando el cumplimiento defectuoso o tardío genera perjuicios, el acreedor puede exigir la reparación integral de los daños. Esta puede comprender el daño emergente, el lucro cesante y el daño moral, según el caso. El juez debe evaluar la gravedad del incumplimiento y su impacto en la economía del contrato. La responsabilidad civil derivada de la inejecución protege el equilibrio contractual y compensa la pérdida sufrida (Krajewska et al., 2025).

En este escenario, el cumplimiento contractual cumple una función económica decisiva. Al otorgar certeza y previsibilidad a las relaciones jurídicas, promueve la inversión, facilita el crédito y fortalece el mercado. Una sociedad donde los contratos se cumplen es una sociedad que confía en sus normas, y donde los particulares pueden planificar racionalmente sus actos. Por ello, garantizar su observancia no solo tiene valor jurídico, sino también relevancia social y estructural (Medina y Lacerda, 2024).

El **respeto de acuerdos** implica la obligación moral y legal de cumplir con los compromisos asumidos por las partes dentro de un marco normativo reconocido. Esta exigencia sustenta el

principio de seguridad jurídica y la estabilidad del tráfico contractual. Su función no solo protege la confianza legítima de quienes pactan, sino que permite proyectar efectos jurídicos previsibles sobre los compromisos asumidos. Cuando se desconoce un acuerdo válido, se rompe el equilibrio negocial y se expone el sistema jurídico a la ineficacia (Mikawa, 2025).

Por otro lado, el respeto a lo pactado tiene sustento tanto en la voluntad de los contratantes como en su reconocimiento por el ordenamiento jurídico. Una vez que se ha celebrado un contrato conforme a los requisitos legales, este se convierte en una norma vinculante entre las partes. Cualquier intento de apartarse unilateralmente de sus disposiciones puede dar lugar a acciones judiciales, como la resolución por incumplimiento o la exigencia de cumplimiento específico (Arzate, 2021).

En adición, el contenido de los acuerdos debe interpretarse atendiendo a la intención común de las partes y no exclusivamente al tenor literal de las cláusulas. Esta perspectiva interpretativa, basada en la buena fe, busca evitar lecturas formalistas que distorsionen la finalidad del contrato. El respeto de acuerdos implica, entonces, no solo cumplir lo escrito, sino también ajustarse a lo que racionalmente se quiso convenir, según el contexto en el que se gestó el compromiso (Su et al., 2025).

En este contexto, los pactos contractuales pueden incorporar cláusulas que refuercen su cumplimiento, como condiciones resolutorias, cláusulas penales, pactos de exclusividad o garantías accesorias. Estas previsiones contractuales son mecanismos legítimos para asegurar que lo pactado sea respetado en su integridad. Además, actúan como medidas disuasivas frente a eventuales desviaciones o incumplimientos voluntarios, reduciendo los márgenes de ambigüedad interpretativa (Yousaf et al., 2025).

Junto con ello, el respeto de acuerdos no se agota en la dimensión privada. También tiene una proyección relevante en los convenios celebrados por entidades públicas o en relaciones multilaterales. En estos escenarios, el desconocimiento de lo pactado puede afectar la confianza pública, comprometer recursos del Estado o quebrar principios de legalidad. Por esta razón, el cumplimiento de acuerdos institucionales también es materia de control administrativo y judicial (Aguirre, 2021).

En esta configuración, la doctrina reconoce que, si bien el respeto a lo convenido es regla general, existen situaciones excepcionales que permiten su revisión. Por ejemplo, cuando sobrevienen circunstancias imprevisibles que alteran gravemente el equilibrio del contrato, se puede solicitar su modificación o resolución por excesiva onerosidad. No obstante, esta excepción debe manejarse con criterios restrictivos, ya que su abuso comprometería la fuerza obligatoria del pacto (Arteaga, 2023).

De igual forma, cuando una de las partes incumple injustificadamente el acuerdo, se habilita a la otra para exigir el resarcimiento por daños. Esta reacción del sistema jurídico no solo compensa la pérdida, sino que reafirma el valor jurídico del respeto al pacto. La sanción por inexecución funciona como correctivo, pero también como reafirmación de la vigencia del acuerdo y de su fuerza vinculante entre quienes lo suscribieron (Cárdenas, 2021).

Encima de eso, el respeto de los acuerdos es un reflejo de la responsabilidad contractual y de la ética en los negocios. Su observancia consolida un entorno de cooperación y previsibilidad, mientras que su transgresión genera desconfianza y litigiosidad. Por ello, no se trata solo de una norma legal, sino de una práctica esencial en toda relación jurídica duradera. La institucionalización de este principio es, sin duda, una garantía de orden y estabilidad (Cueva, 2022).

Posteriormente, al analizar los fundamentos que otorgan fuerza obligatoria a las promesas establecidas entre particulares, se encuentra la **Teoría Institucional del Derecho, planteada por Neil MacCormick**. Según este autor, las normas jurídicas no deben entenderse como mandatos aislados, sino como parte de un sistema institucionalizado que organiza prácticas sociales a través de roles normativos. Bajo este enfoque, cualquier acuerdo que se proyecte sobre un objeto aún no determinado, y que pretende surtir efectos obligatorios, solo adquiere legitimidad dentro de una red de instituciones reconocidas que validan ese tipo de expectativas normativas. No se trata únicamente de que las partes convengan voluntariamente, sino de que el orden institucional le atribuya a ese convenio una fuerza jurídica estructurada. Así, la intervención de instancias como registros públicos, garantías contractuales y mecanismos de ejecución adquiere un papel central para convertir una expectativa en un derecho exigible, sin lo cual el pacto quedaría en el plano de la informalidad o de la simple expectativa moral (Moscoso, 2022).

Se han buscado estudios relacionados con la temática de estudio dentro del ámbito regional, pero no se han encontrado directamente relacionados.

En lo que respecta a la estructura del informe, este se organizó en distintos capítulos. El Capítulo I abordó la fundamentación del problema de investigación; el Capítulo II expuso una metodología lógica y adecuada para orientar el análisis; el Capítulo III se dedicó a desarrollar respuestas alineadas con cada uno de los objetivos formulados; el Capítulo IV permitió contrastar los resultados obtenidos con antecedentes previos. Asimismo, los Capítulos V y VI incluyeron las conclusiones y sugerencias, en correspondencia con los objetivos tratados. Finalmente, los Capítulos VII y VIII estuvieron destinados a presentar las referencias utilizadas y los anexos complementarios.

II. Estrategia metodológica

Tipo de investigación

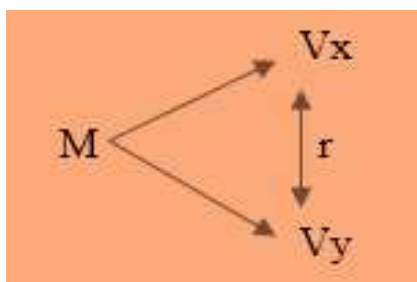
La investigación se configuró como un estudio básico, centrado en la acumulación de información científica con el propósito de profundizar y expandir la comprensión de los lectores respecto al tema investigado. Guillén et al. (2020), señalan que este tipo de estudio se fundamenta en la recopilación de contenido que contribuye significativamente a una mayor comprensión del tema abordado y al desarrollo de nuevos conocimientos sobre los elementos examinados.

Enfoque de investigación

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo, el cual se distingue por manejar cada objetivo mediante datos cuantificables que facilitan la descripción precisa de los elementos estudiados. Guillén et al. (2020), destacan que este enfoque se sustenta en valores numéricos que ofrecen respuestas concretas a los objetivos del estudio, haciendo imprescindible el uso de métodos estadísticos para alcanzar estos propósitos.

Nivel de investigación

La investigación se llevó a cabo en un nivel correlacional, empleando instrumentos estadísticos para recabar evidencias que ilustren la interacción entre las variables examinadas. Guillén et al. (2020), indican que este nivel se enfoca en la recolección de datos que facilitan la demostración de la dinámica y el comportamiento conjunto de los fenómenos estudiados.



Se recopilieron las opiniones de la muestra, referida como "M", con el objetivo de evaluar adecuadamente las variables "Vx" y "Vy". Esto permitió evidenciar de manera efectiva la relación "R" que existe entre dichas variables.

Diseño de investigación

Se adoptó un diseño no experimental por su relevancia en asegurar que las características y comportamientos de los elementos analizados se mantengan en su contexto real sin alteraciones durante el estudio. Guillén et al. (2020), mencionan que este diseño permite una representación auténtica y sin cambios de los fenómenos investigados, conservando su entorno natural y evitando manipulaciones por parte del investigador.

Población y Muestra

Población

La población estuvo compuesta por 71 operadores de justicia especializados en el mercado inmobiliario, laborando en el Distrito de Ica, únicamente siendo seleccionados a aquellos a los que se tenga acceso para recuperar información. Guillén et al. (2020), destacan que esta población representa el conjunto total de individuos que proporcionan información y perspectivas cruciales para el tema de estudio, facilitando así una evaluación, caracterización y comprensión más detallada del contexto específico bajo análisis.

Muestra

Se seleccionó una muestra no probabilística, incluyendo a los 71 operadores de justicia que conforman la totalidad de la población objetivo, debido a que el número de individuos no supera los cien. Guillén et al. (2020), explican que este tipo de muestra es apropiada cuando no es necesario utilizar métodos estadísticos para la selección de los participantes, al abarcar a todos los individuos de la población cuando ésta es inferior a cien personas.

Muestreo

Se implementó un muestreo intencional, ya que el investigador definió criterios específicos que guiaron la selección de los participantes para la aplicación de los instrumentos de investigación. Guillén et al. (2020), destacan que este método de muestreo permite que el investigador establezca de manera precisa los criterios de selección para incluir a aquellos individuos de quienes se espera obtener datos de calidad, contribuyendo significativamente al análisis del contexto estudiado.

Criterios de inclusión

La muestra se seleccionó entre aquellos operadores de justicia que actualmente estén ejerciendo y estén habilitados en el Distrito Judicial de Ica, y también entre aquellos que firmen y entreguen el consentimiento informado, verificando así su participación voluntaria en la investigación.

Criterios de exclusión

No se incluyeron en la investigación a los expertos que carezcan de conocimiento sobre el tema tratado, a aquellos que no proporcionen su consentimiento informado, o a los que no demuestren interés en colaborar en el estudio.

Técnicas de recolección de datos

Se utilizó la técnica de la encuesta que, mediante una serie de preguntas ordenadas, buscó recopilar las opiniones de la muestra sobre la problemática en análisis, contribuyendo así a su caracterización y evaluación. Guillén et al. (2020), señalan que esta técnica utiliza un conjunto de

interrogantes dirigidas a la muestra de estudio con el objetivo de obtener sus perspectivas sobre el contexto analizado.

Instrumentos de recolección de datos

Se aplicó un cuestionario que incluyó 15 interrogantes para el análisis de la primera variable y otras 10 para la segunda variable. Cada conjunto de preguntas se dividió en cinco interrogantes por cada dimensión, evaluadas mediante una escala ordinal. Guillén et al. (2020), indican que este instrumento consiste en una serie de cuestionamientos enfocados en un contexto específico de análisis, diseñados para que la muestra exprese su apreciación sobre el mismo, facilitando así la caracterización de los fenómenos estudiados.

Validez del instrumento

Guillén et al. (2020), fundamentan que la validez llega a representar a un medio que facilita la demostración de calidad de un determinado instrumento, en beneficio de que se pueda exponer la excelencia en términos de recojo de datos. En el anexo 5 se ha manifestado a los autores que fueron tomados como base para la conformación del instrumento, bien denominado como ficha técnica de instrumento.

Confiabilidad del instrumento

Guillén et al. (2020), evidencian que la confiabilidad radica en demostrar el grado de confianza alcanzado entre los datos recuperados para una investigación. En el Anexo 7, al aplicar el instrumento en una prueba piloto de 10 individuos, se han obtenido valores de Alfa de Cronbach superiores a 0.70, confirmando la confianza del instrumento planteado.

Tabla 1

Confiabilidad por Alfa de Cronbach

Variable	Confiabilidad	Condición
Variable 1	0.784	Confiable
Variable 2	0.830	
Ambas variables	0.850	

Técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos

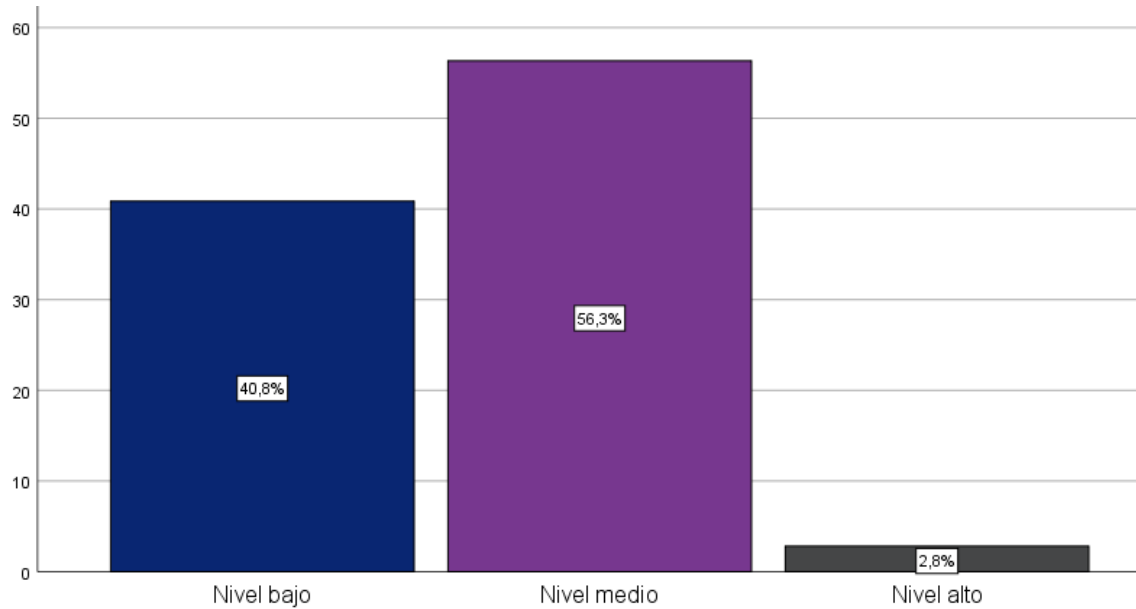
Para la presentación de los resultados se utilizó la estadística descriptiva, que permitió caracterizar los fenómenos analizados mediante la exposición de porcentajes y frecuencias. Para ello, se emplearon tablas y gráficos que faciliten la visualización de los datos. Adicionalmente, se recurrió a la estadística inferencial para estimar los valores de correlación y significancia, lo cual ayudó a comprender la dinámica entre las variables. Una significancia menor a 0.05 confirmó la validez de la hipótesis. Los datos fueron procesados utilizando los programas Excel y SPSS V 26.00.

III. Resultados

Estadística descriptiva de variables y dimensiones

Figura 1

Análisis de la variable Validez de contratos

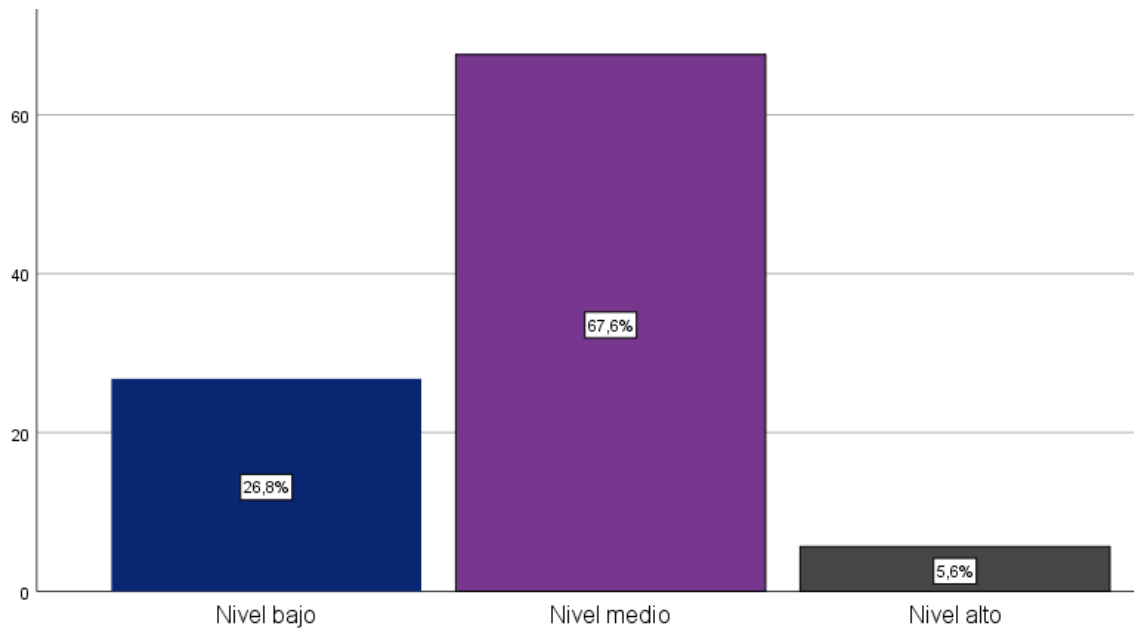


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Los datos han confirmado que el nivel medio fue el predominante en valor del 56.30%, esto debido a que, la naturaleza de los acuerdos que implican la adquisición de activos a entregar en el futuro requiere certeza y estabilidad, es esencial asegurar que dichos acuerdos cumplan con los requisitos necesarios para su eficacia. Los acuerdos para adquirir estos activos deben cumplir rigurosamente con las formalidades estipuladas en el marco legal para asegurar su carácter vinculante y evitar posibles controversias. La validez de estos compromisos no solo refuerza la seguridad jurídica de las partes involucradas, sino que además proporciona una base sólida que permite prever y resolver potenciales conflictos sobre la entrega futura del bien.

Figura 2

Análisis de la dimensión Herramientas judiciales

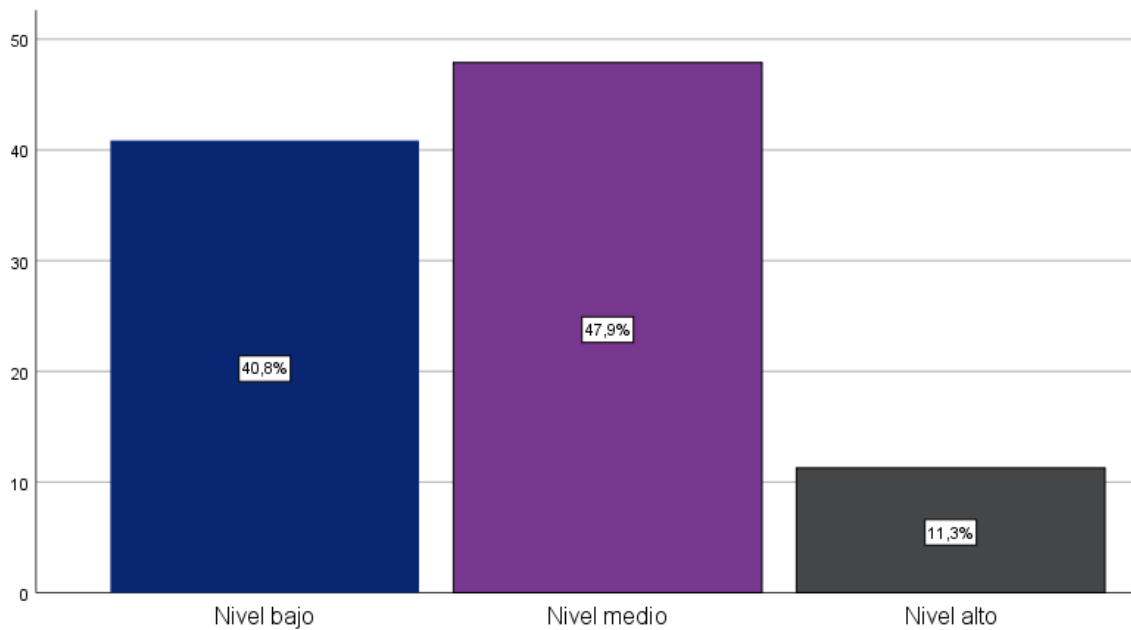


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Los datos han confirmado que el nivel medio fue el predominante en valor del 67.60%, esto debido a que, en el proceso de cumplimiento de acuerdos para la adquisición de activos futuros pueden surgir controversias sobre la entrega, pagos o condiciones pactadas, es fundamental contar con mecanismos procesales que respalden y faciliten la resolución de dichos conflictos. Estos recursos del sistema legal permiten a los afectados recurrir a instancias judiciales para garantizar el cumplimiento de los términos acordados, proteger los intereses de cada parte y, de ser necesario, ejecutar la obligación pactada. Los instrumentos judiciales, al servir de medio para resolver disputas y hacer cumplir acuerdos, se constituyen como un respaldo indispensable para la protección de derechos en este tipo de transacciones.

Figura 3

Análisis de la dimensión Principio de pacta sunt servanda

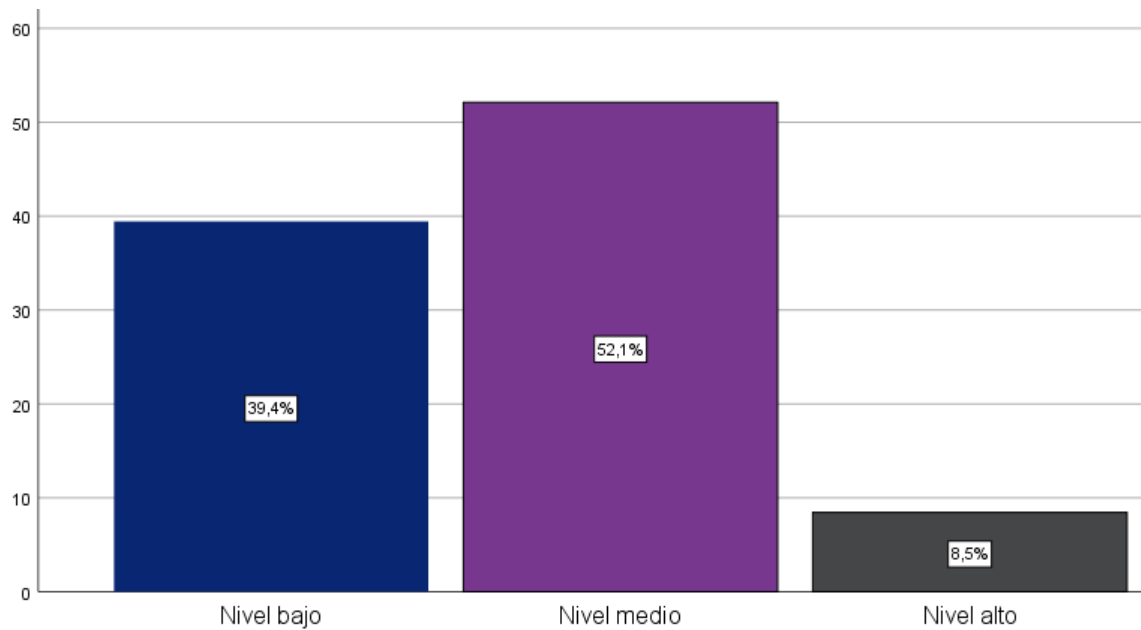


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Los datos han confirmado que el nivel medio fue el predominante en valor del 47.90%, esto debido a que, la observancia de los compromisos establecidos es la base para la confianza en las transacciones, el principio pacta sunt servanda sostiene la obligación de las partes de respetar los acuerdos establecidos. En el contexto de adquisiciones futuras, este principio fortalece la seguridad de que los términos pactados serán respetados, independientemente de las variaciones en el valor o en las condiciones del mercado. Esta adherencia a lo convenido genera una estructura predecible y ordenada, asegurando que el derecho obliga a cada parte a cumplir con sus compromisos, lo cual es esencial para la estabilidad en acuerdos a futuro.

Figura 4

Análisis de la dimensión Principio de autonomía privada de la voluntad

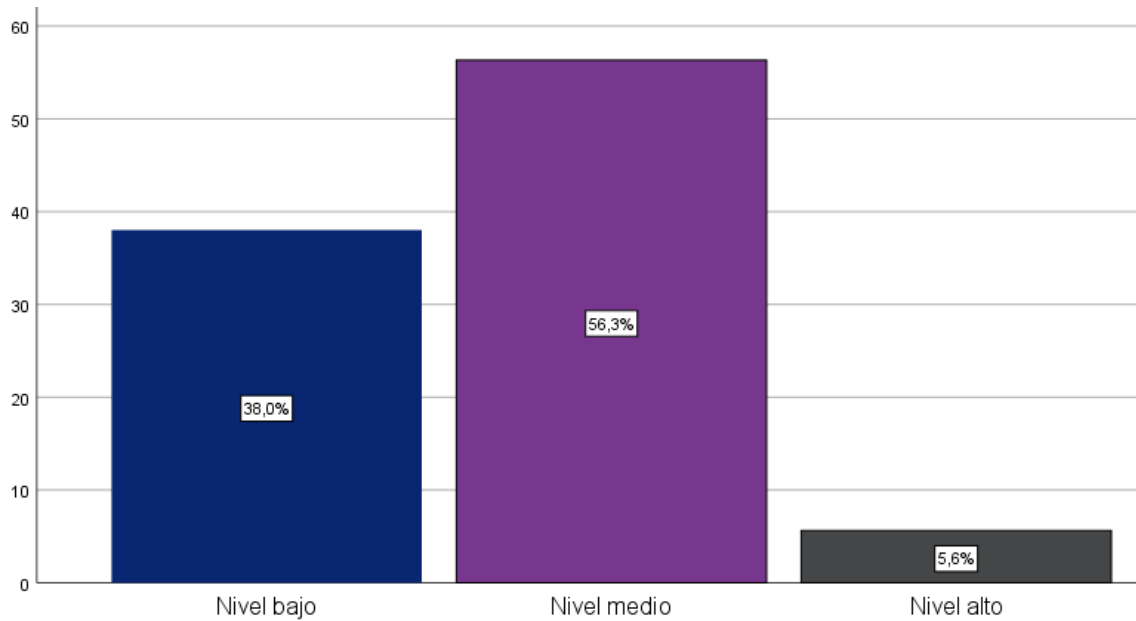


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Los datos han confirmado que el nivel medio fue el predominante en valor del 52.10%, esto debido a que, los acuerdos para la entrega futura de activos surgen del libre albedrío de las partes, el principio de autonomía privada establece que estas tienen la facultad de determinar las condiciones de su acuerdo. Este principio permite que las partes configuren el acuerdo según sus intereses y expectativas específicas, siempre y cuando no contravengan disposiciones legales o afecten derechos de terceros. En este sentido, la autonomía contractual resulta fundamental, ya que facilita la adaptación de los compromisos a las necesidades particulares de cada transacción, reforzando la personalización y viabilidad del acuerdo.

Figura 5

Análisis de la variable Garantías en la adquisición de bienes futuros

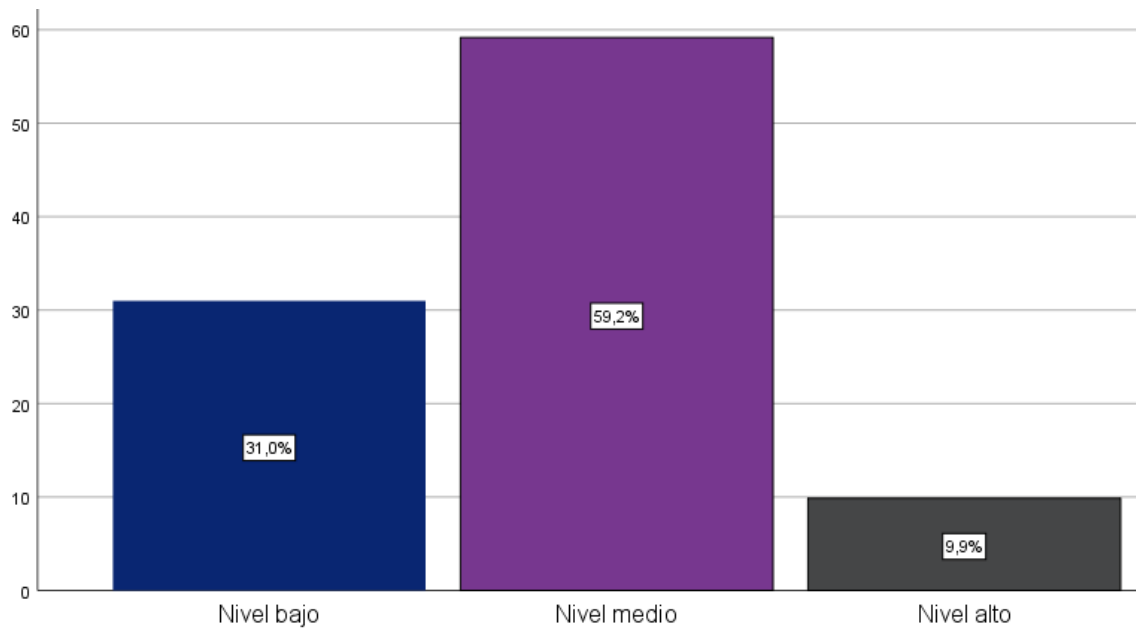


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Los datos han confirmado que el nivel medio fue el predominante en valor del 56.30%, esto debido a que, el compromiso de entrega futura implica riesgos inherentes sobre la disposición y características del activo, establecer garantías se convierte en una medida crucial para proteger la inversión del comprador. Estas garantías no solo aseguran la entrega del bien, sino que también brindan una protección frente a posibles incumplimientos o demoras por parte del proveedor. La presencia de estas garantías proporciona una mayor seguridad jurídica y económica, promoviendo la confianza en el proceso de adquisición de activos no entregados al momento de la firma.

Figura 6

Análisis de la dimensión Registro formal de bienes

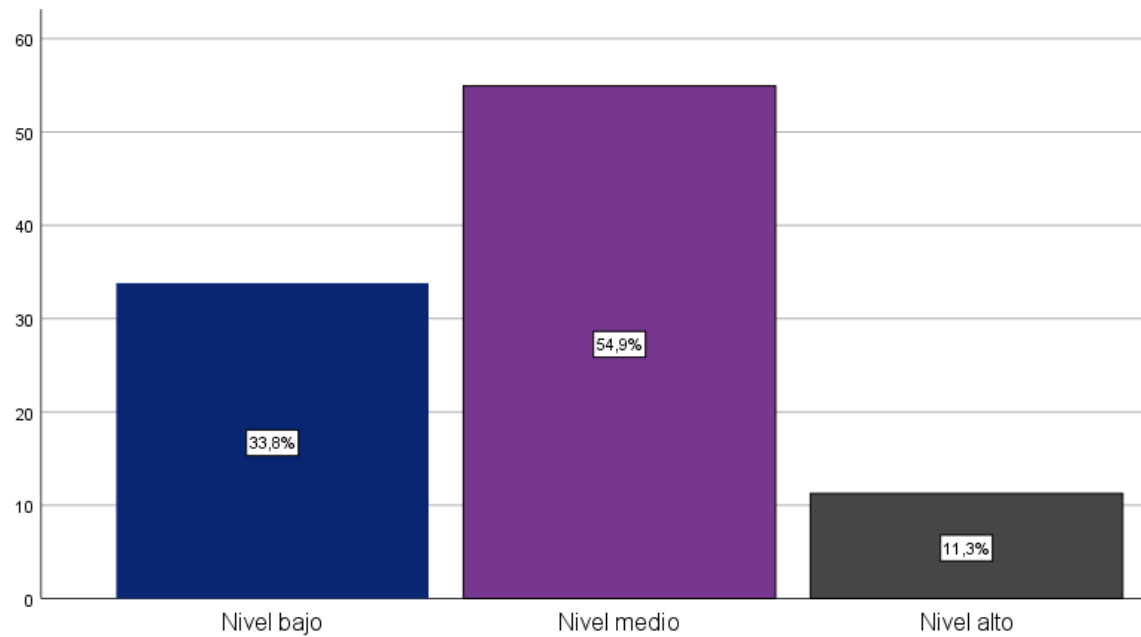


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Los datos han confirmado que el nivel medio fue el predominante en valor del 59.20%, esto debido a que, los activos en proceso de adquisición requieren una formalización que los haga reconocibles en el sistema legal, el registro formal de estos representa un paso crucial. Este registro permite la inscripción del derecho sobre el activo, generando una publicidad que facilita su reconocimiento y otorga transparencia a la transacción. Además, asegura que las condiciones y derechos pactados sean oponibles frente a terceros, lo cual evita conflictos futuros sobre la titularidad y disposición del activo.

Figura 7

Análisis de la dimensión Tutela y protección de bienes inmuebles



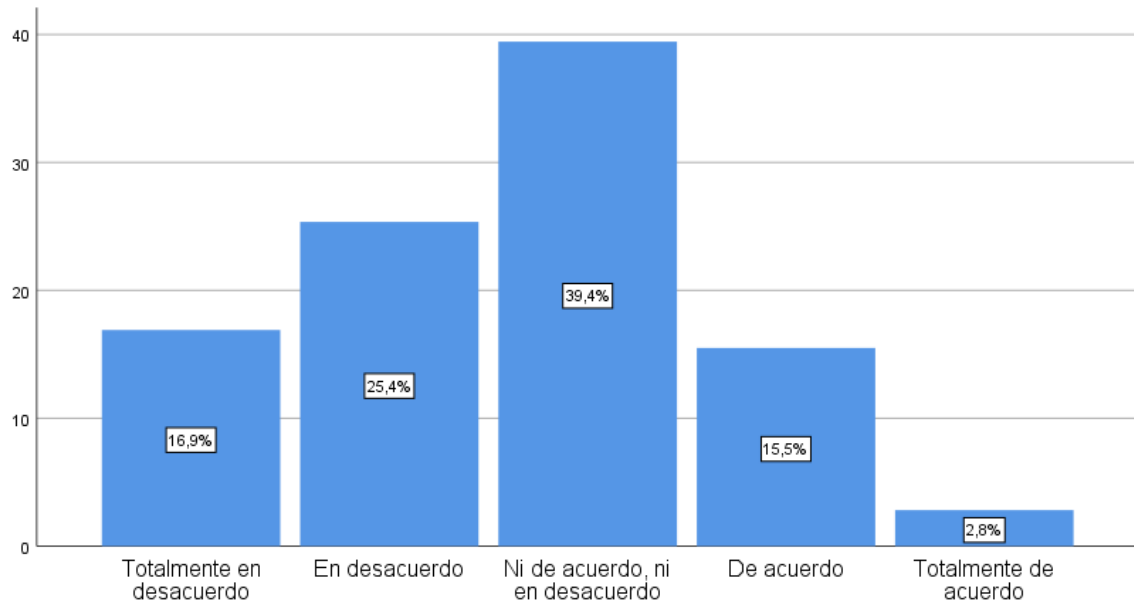
Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Los datos han confirmado que el nivel medio fue el predominante en valor del 54.90%, esto debido a que, la adquisición futura de bienes inmuebles requiere una protección efectiva frente a terceros y posibles afectaciones, la tutela de estos activos garantiza que los derechos del adquirente estén salvaguardados hasta la entrega definitiva. Esta protección permite que los adquirentes de activos a futuro cuenten con respaldo jurídico para defender su derecho en caso de incumplimientos o conflictos sobre la titularidad del inmueble. En este sentido, la tutela protege al comprador, asegurando que el activo en proceso de adquisición no esté sujeto a riesgos imprevistos que perjudiquen su derecho de propiedad futura.

Estadística descriptiva por pregunta

Figura 8

¿Consideras que la implementación de procesos digitales en el registro de garantías mejoraría significativamente la velocidad de resolución de disputas en el sector inmobiliario?

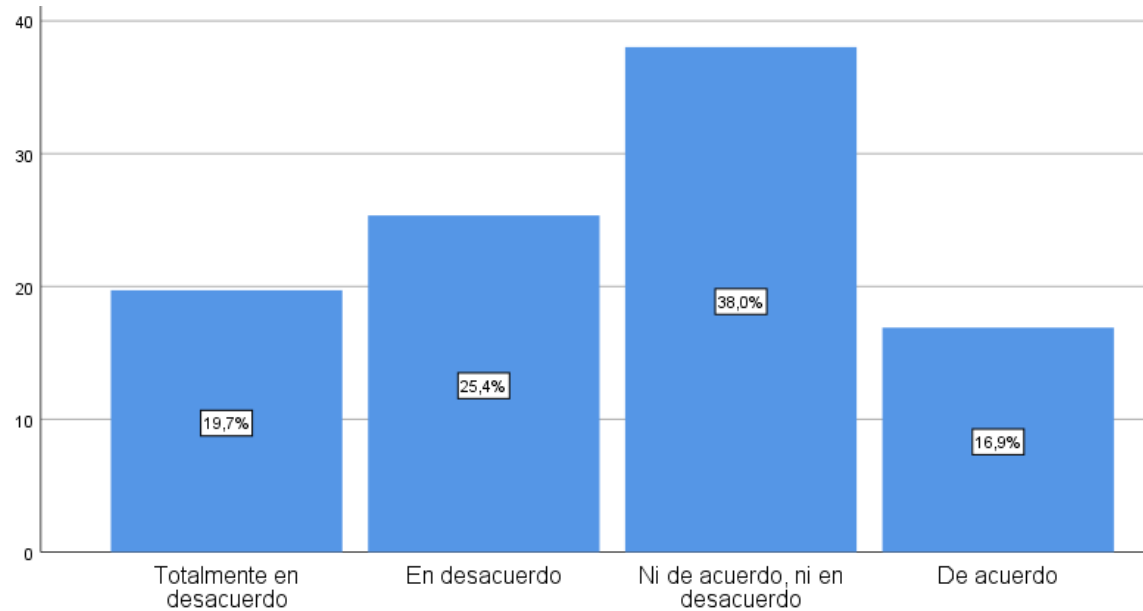


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 39.40% de respuestas que indican una postura neutral respecto a la implementación de procesos digitales en la mejora de la resolución de disputas, se observa una percepción mixta sobre la eficacia de la digitalización en el ámbito evaluado. Esto sugiere que, aunque existe un reconocimiento de la tecnología como herramienta potencial, los participantes no expresan un apoyo ni una objeción decisiva en cuanto a su impacto en la velocidad de resolución. Este resultado podría estar influenciado por posibles dudas sobre la complejidad técnica o el impacto real de tales procesos en la agilidad de la gestión en casos de conflicto.

Figura 9

¿Estás de acuerdo con que la simplificación de los requisitos para la inscripción de contratos de bienes futuros facilitaría un acceso más equitativo a la justicia para todos los participantes del mercado?

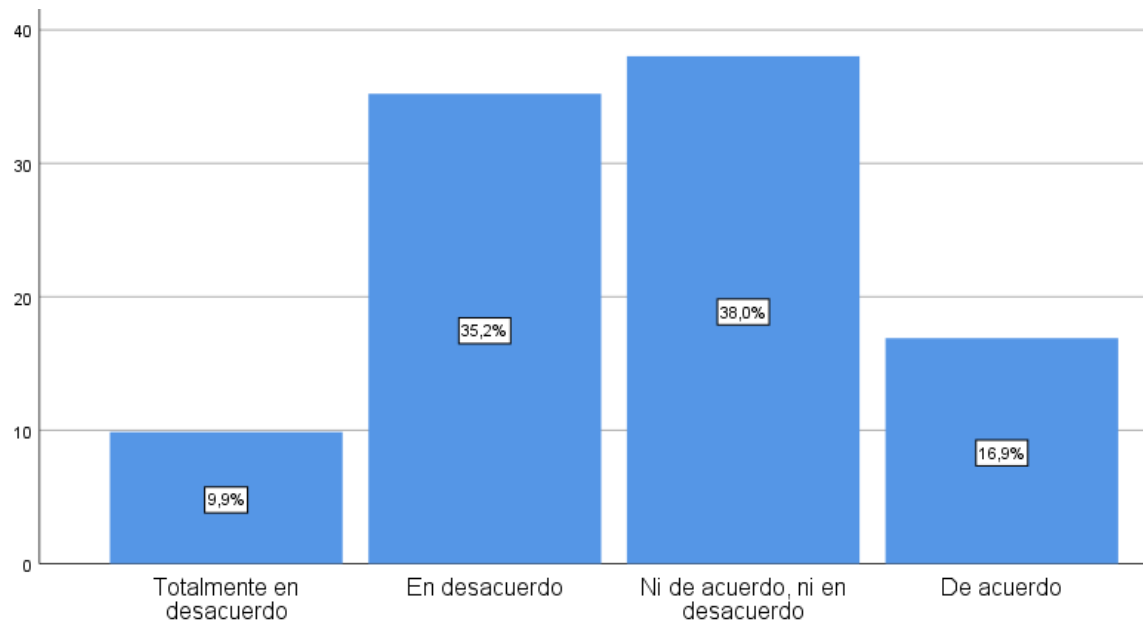


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 38.00% de los encuestados manteniéndose neutrales ante la idea de simplificar los requisitos de inscripción, parece haber una opinión dividida en cuanto a los efectos potenciales de esta medida sobre el acceso equitativo. La respuesta sugiere que, aunque algunos pueden percibir los requisitos como una barrera, otros pueden considerar que simplificarlos no necesariamente impulsará la equidad en el sistema. Esto podría reflejar una posible falta de confianza en que solo la reducción de requisitos garantice la accesibilidad para todos los actores del mercado.

Figura 10

¿Crees que el establecimiento de un tribunal especializado para litigios relacionados con la adquisición de bienes futuros agilizaría las resoluciones judiciales?

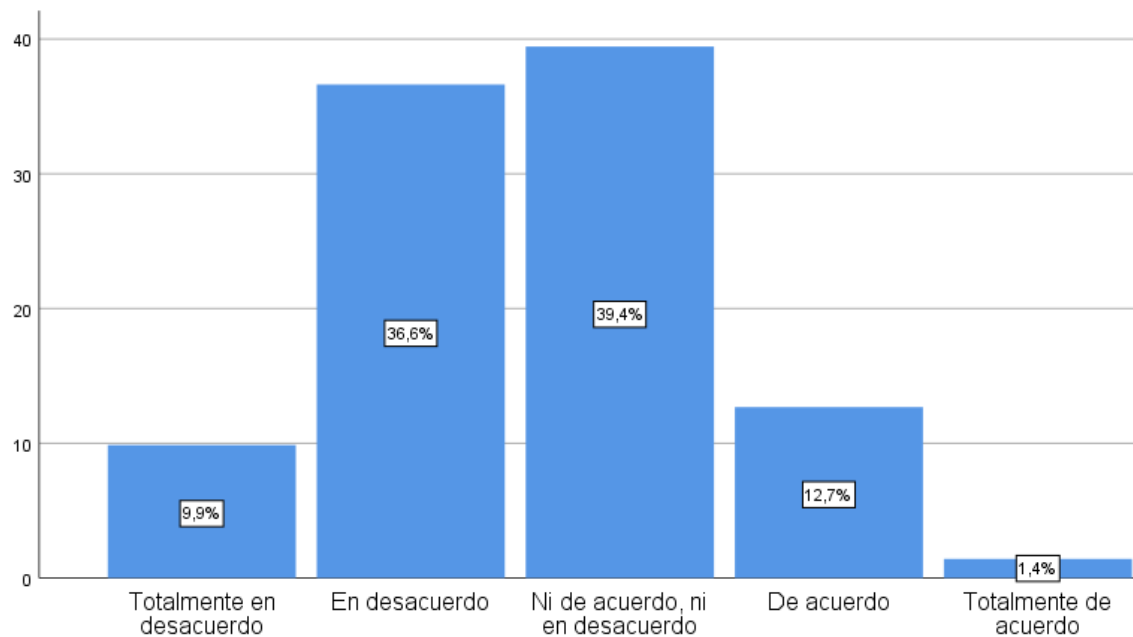


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Un 38.00% de neutralidad ante la idea de un tribunal especializado para temas específicos indica que, aunque puede percibirse como un avance para agilizar el sistema, no genera un acuerdo sólido entre los encuestados. Este resultado apunta a una cautela en cuanto a los beneficios reales de una instancia judicial dedicada a esta problemática, posiblemente por la percepción de que otros factores en el sistema judicial puedan afectar la efectividad de su implementación.

Figura 11

¿Opinas que la falta de claridad en las leyes actuales sobre contratos de bienes futuros impide el acceso efectivo a recursos legales por parte de los afectados?

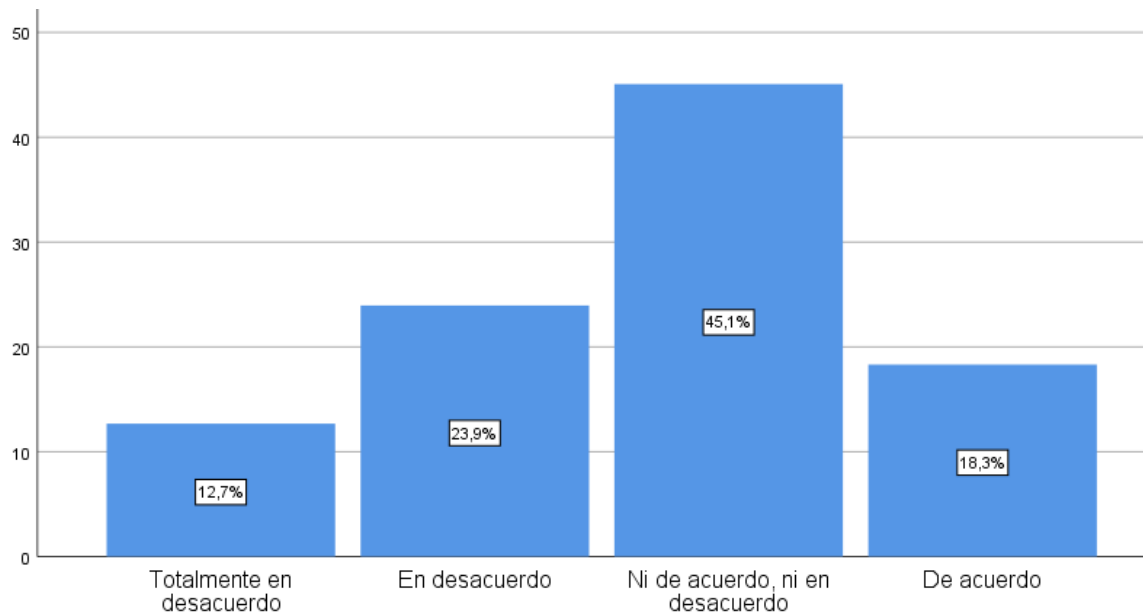


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

La falta de consenso, con un 39.40% de respuestas neutrales, respecto a si la ambigüedad en las normativas actuales obstaculiza el acceso a recursos legales, sugiere una percepción de ambivalencia sobre el impacto real de la claridad legislativa. La respuesta indica que, si bien algunos pueden reconocer una falta de precisión como limitante, existe también un grupo que considera que otros factores pueden influir en la accesibilidad al soporte legal, más allá de la mera claridad de las normativas.

Figura 12

¿Consideras que la capacitación continua de los operadores de justicia sobre las últimas normativas de bienes futuros disminuiría los tiempos de litigio en el sector inmobiliario?

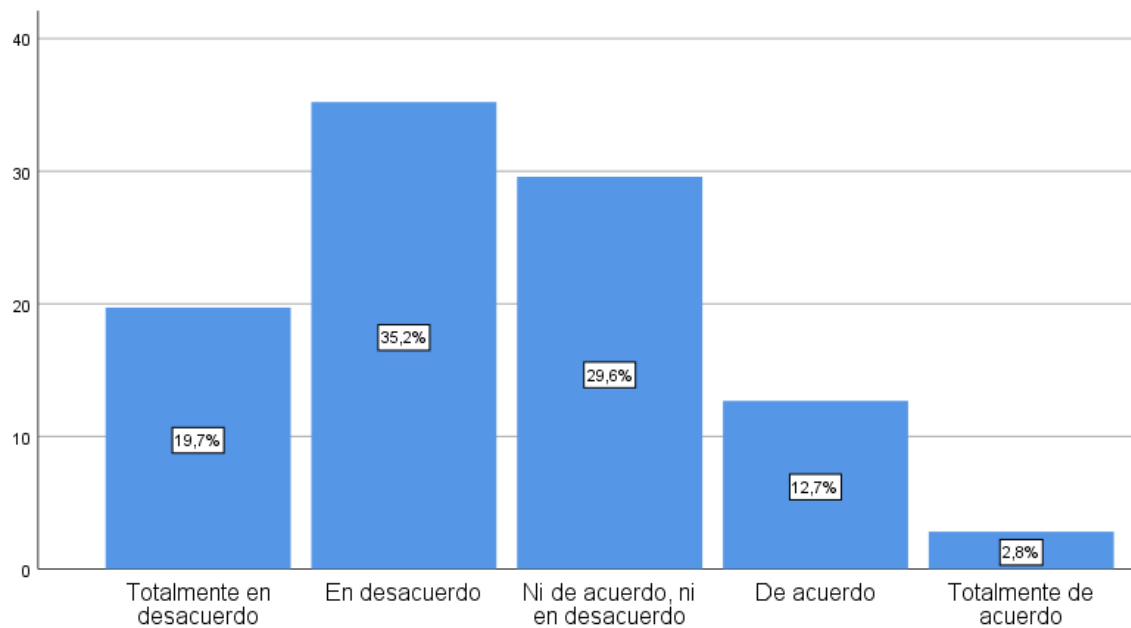


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 45.10% de neutralidad sobre la relación entre la capacitación continua de operadores y la reducción de tiempos de litigio, los resultados indican una percepción cautelosa en cuanto al impacto de la formación constante en el desempeño judicial. La respuesta sugiere que los encuestados no perciben de manera concluyente que la actualización de conocimientos por sí sola reduzca los tiempos de litigio, indicando la posible consideración de otros factores intervinientes en la eficacia del proceso judicial.

Figura 13

¿Consideras que la rigurosidad en la aplicación del principio de obligatoriedad contractual mejora la estabilidad de las transacciones en el mercado inmobiliario?

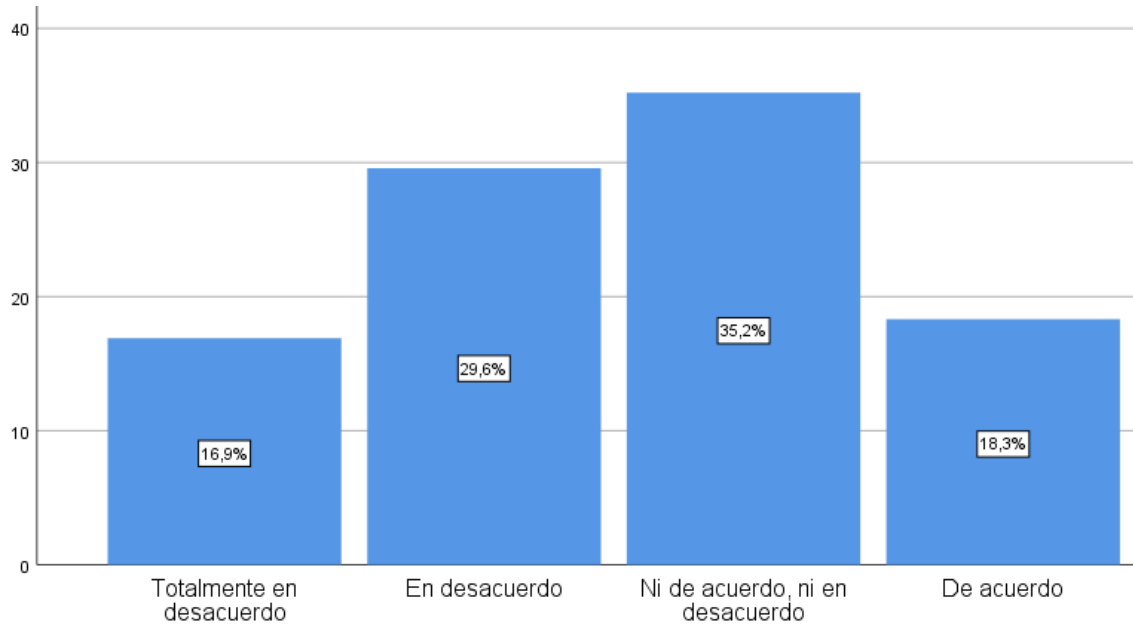


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Un 35.20% de los encuestados mostró desacuerdo sobre si la rigurosidad en aplicar principios contractuales mejora la estabilidad en transacciones, lo cual sugiere una falta de confianza en la aplicación estricta de normas como factor de estabilidad. Esto podría reflejar la percepción de que la estabilidad no solo depende de la rigurosidad en el cumplimiento, sino también de otros factores contextuales que podrían influir en los resultados de estas transacciones.

Figura 14

¿Estás de acuerdo con que el fortalecimiento de la interpretación y ejecución de acuerdos según los términos originalmente pactados disminuye los conflictos legales en la adquisición de propiedades a futuro?

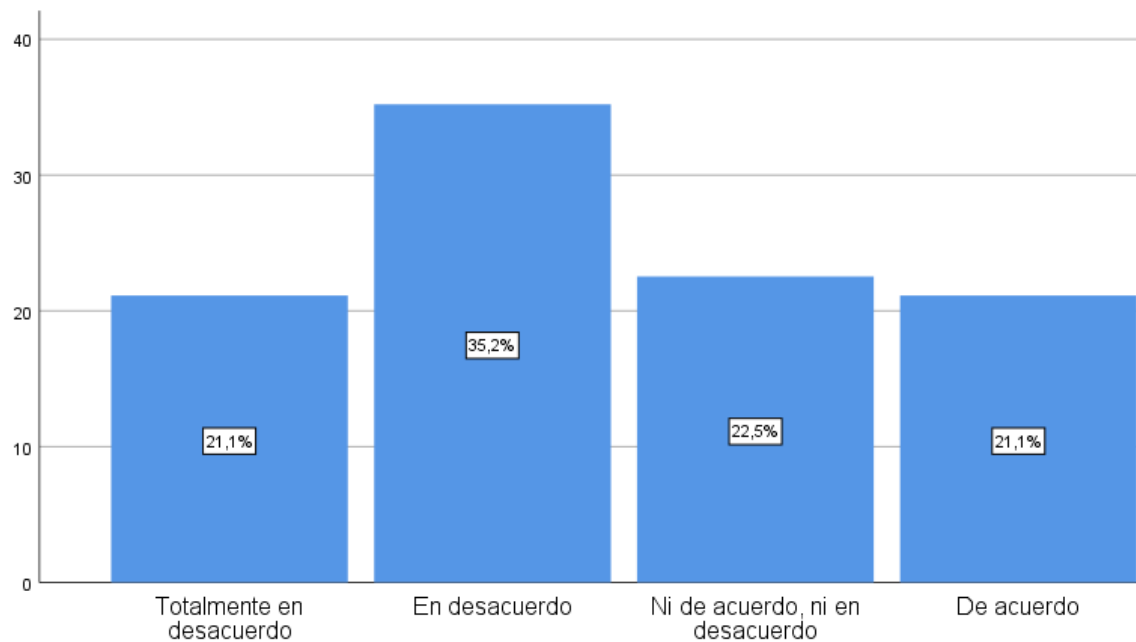


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Un 35.20% de los participantes se manifestó de forma neutral respecto a si el fortalecimiento en la interpretación de acuerdos reduce conflictos. Este resultado refleja que, aunque algunos pueden valorar la precisión en la ejecución de los pactos, otros no consideran que esto impacte de manera directa en la disminución de disputas, lo que sugiere que otros aspectos operativos pueden tener un rol relevante en evitar conflictos.

Figura 15

¿Crees que la falta de adherencia a los términos contractuales acordados es una causa principal de las litigaciones en el sector inmobiliario?

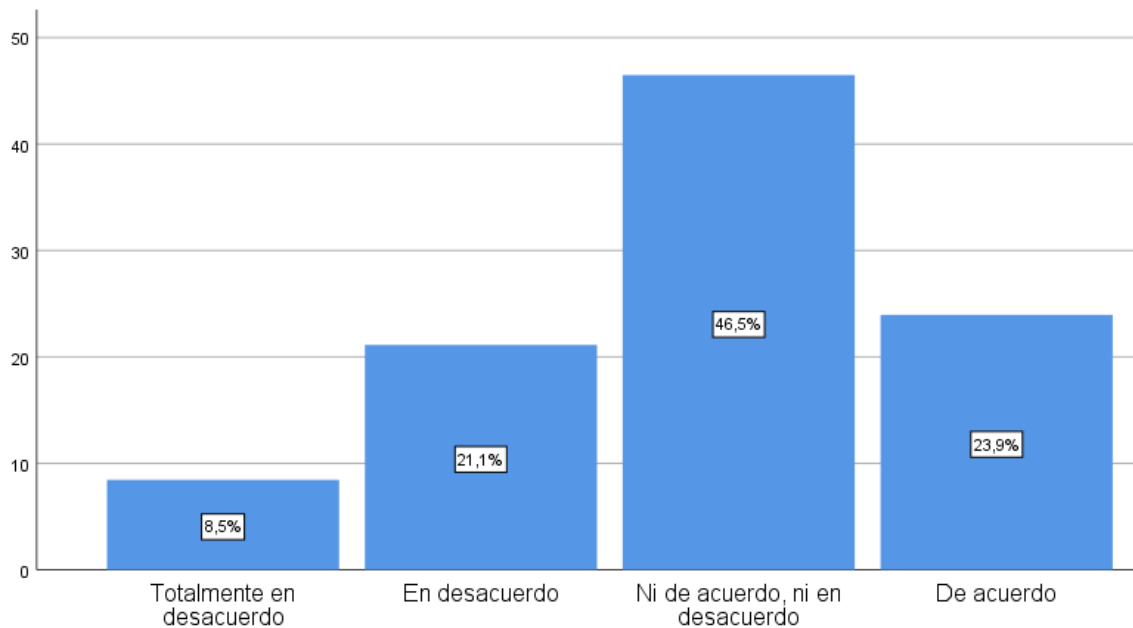


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 35.20% de desacuerdo respecto a si la falta de adherencia a los términos acordados causa conflictos, se evidencia una postura crítica ante la idea de que el incumplimiento contractual sea la principal fuente de litigios. Esta percepción sugiere que los encuestados ven factores adicionales, tales como la claridad de los acuerdos o el contexto de cada transacción, como influyentes en la generación de conflictos, más allá de la simple adherencia a términos contractuales.

Figura 16

¿Opinas que el reforzamiento de mecanismos legales para garantizar el cumplimiento de los contratos afectaría positivamente la percepción de seguridad en las inversiones inmobiliarias?

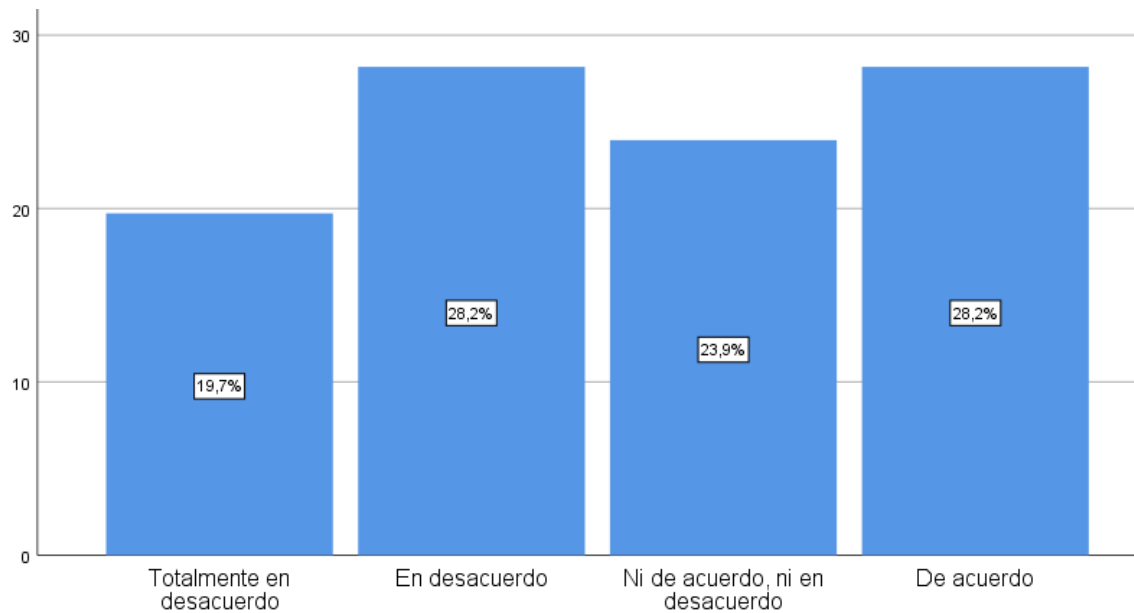


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

La neutralidad en un 46.50% de los encuestados sobre si el fortalecimiento de mecanismos de cumplimiento impacta positivamente en la percepción de seguridad revela una visión reservada respecto al alcance de estos mecanismos en la confianza del mercado. Esta respuesta apunta a la percepción de que, aunque se reconozca el valor de medidas de cumplimiento, no existe una convicción absoluta de que estas incrementen de manera significativa la percepción de seguridad.

Figura 17

¿Consideras que la claridad y precisión en la redacción de los contratos de bienes futuros es fundamental para asegurar su cumplimiento efectivo?

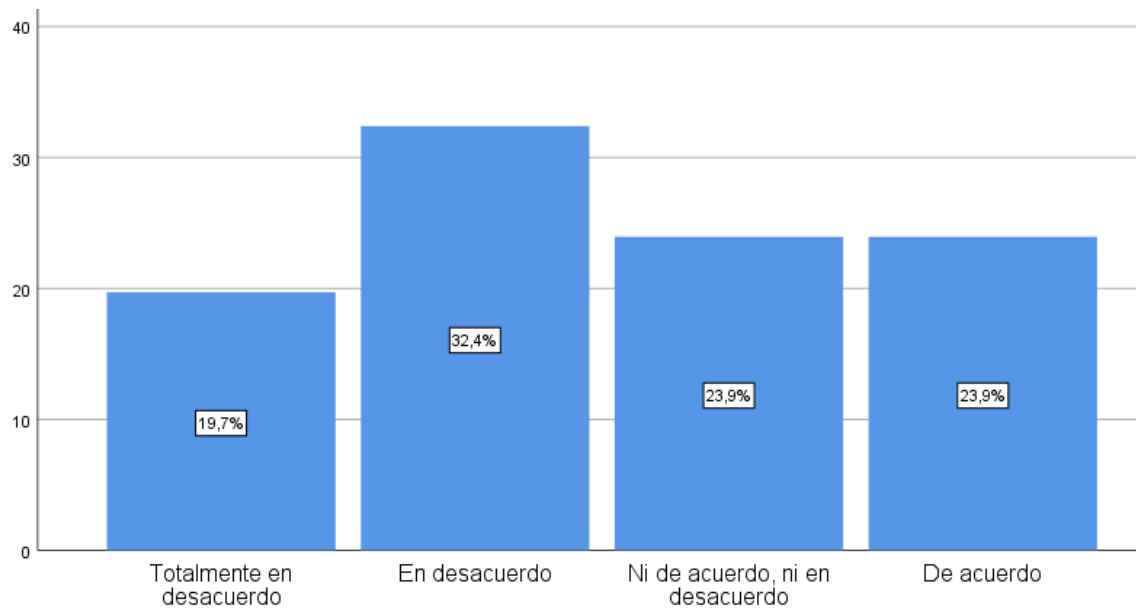


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 28.20% en desacuerdo sobre la relevancia de la precisión en contratos para asegurar su cumplimiento, la respuesta muestra escepticismo ante la idea de que solo la claridad textual sea suficiente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas. Esto podría reflejar la percepción de que otros elementos, como la supervisión o el contexto de aplicación, tienen un peso igual o mayor en la efectividad de los contratos.

Figura 18

¿Consideras que la libertad para establecer cláusulas en los contratos de bienes futuros fortalece las transacciones comerciales en el sector inmobiliario?

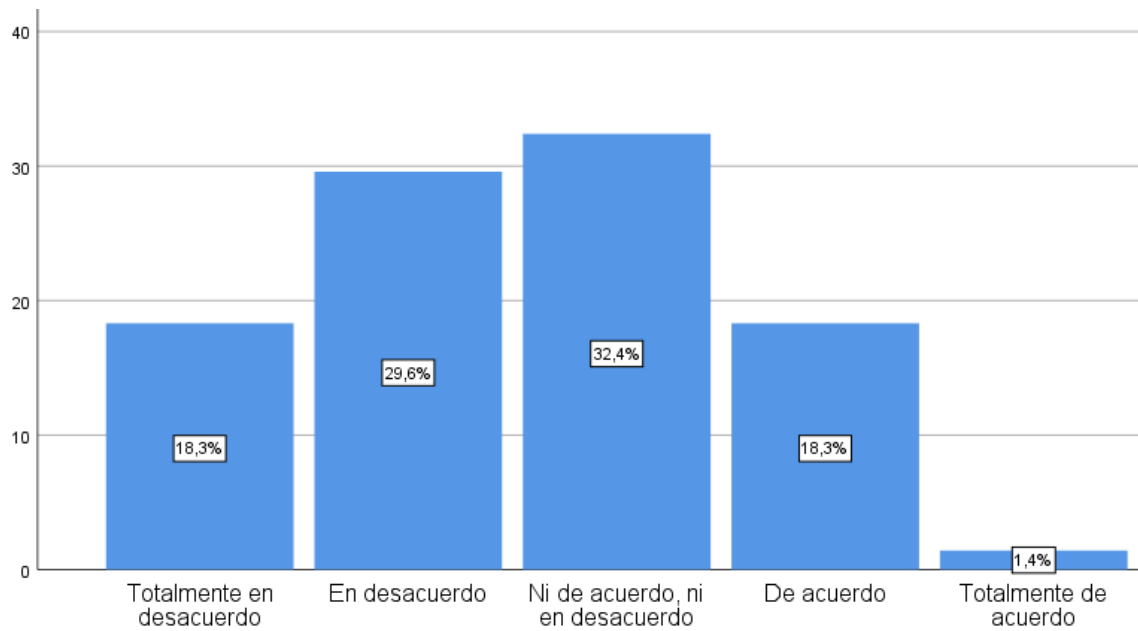


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Un 32.40% de desacuerdo en cuanto al impacto positivo de la libertad para establecer cláusulas en las transacciones sugiere que los encuestados consideran que la flexibilidad en la redacción no siempre fortalece los intercambios comerciales. La postura crítica indica que podría percibirse esta libertad como un factor de riesgo o ambigüedad, donde la falta de regulación puede llevar a desacuerdos y problemas en la aplicación práctica.

Figura 19

¿Estás de acuerdo con que el refuerzo de la autonomía en la formulación de pactos contractuales incrementa la efectividad de las garantías en las transacciones de bienes futuros?

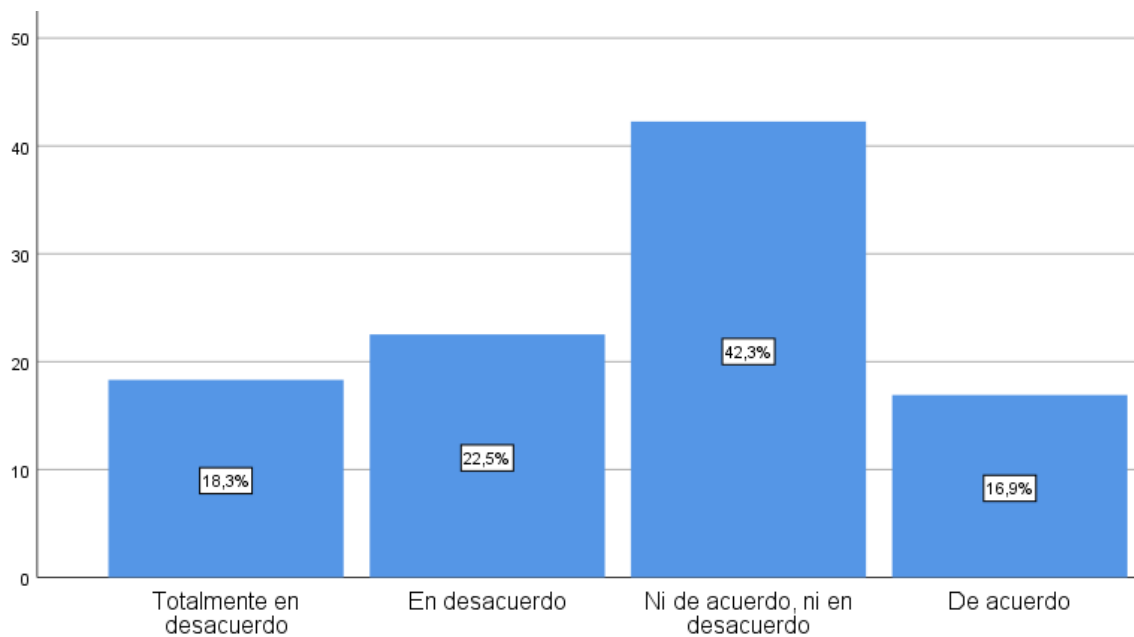


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 32.40% de respuestas neutrales ante el efecto de la autonomía contractual en la efectividad de garantías, la percepción entre los encuestados refleja incertidumbre sobre si el aumento de autonomía en los acuerdos realmente fortalece la seguridad en las transacciones. La neutralidad apunta a una consideración de que, si bien la autonomía puede facilitar las negociaciones, esta no siempre garantiza una mayor protección o cumplimiento efectivo de los pactos.

Figura 20

¿Crees que la regulación gubernamental debería intervenir más en la configuración de los contratos de bienes futuros para proteger a las partes menos favorecidas?

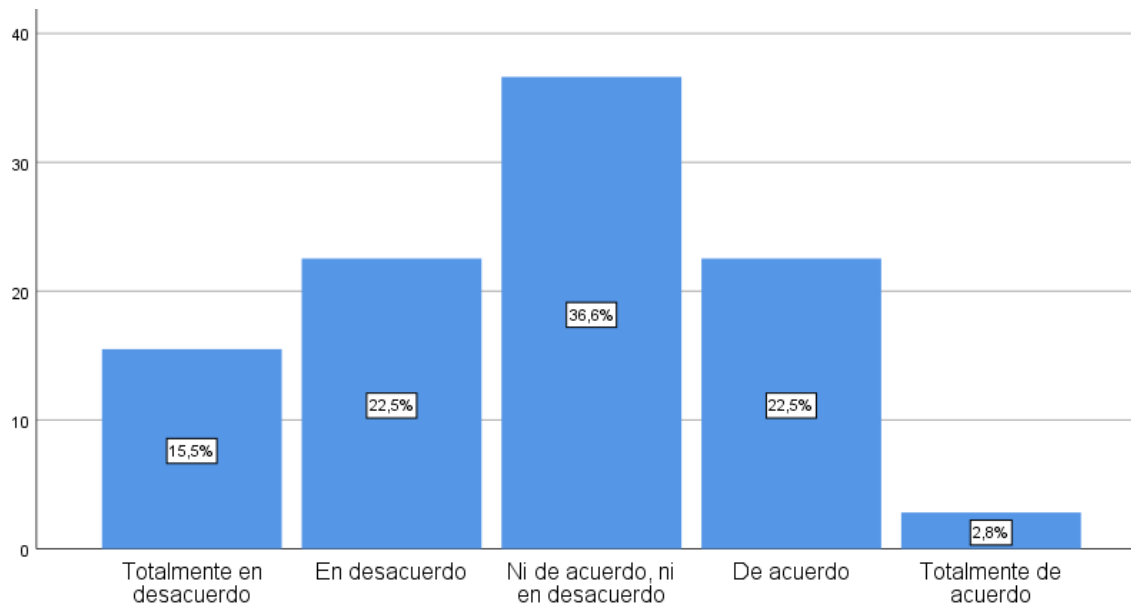


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 42.30% de neutralidad sobre la intervención gubernamental en los contratos para equilibrar desigualdades, se percibe una opinión cauta respecto a si la regulación adicional es necesaria o eficaz. Este resultado sugiere una posible desconfianza en que la supervisión estatal logre proteger adecuadamente a las partes más vulnerables, y puede señalar una preferencia por otros mecanismos de equilibrio entre las partes.

Figura 21

¿Opinas que la autonomía para negociar términos contractuales es suficiente para asegurar equidad y justicia entre las partes en la adquisición de bienes futuros?

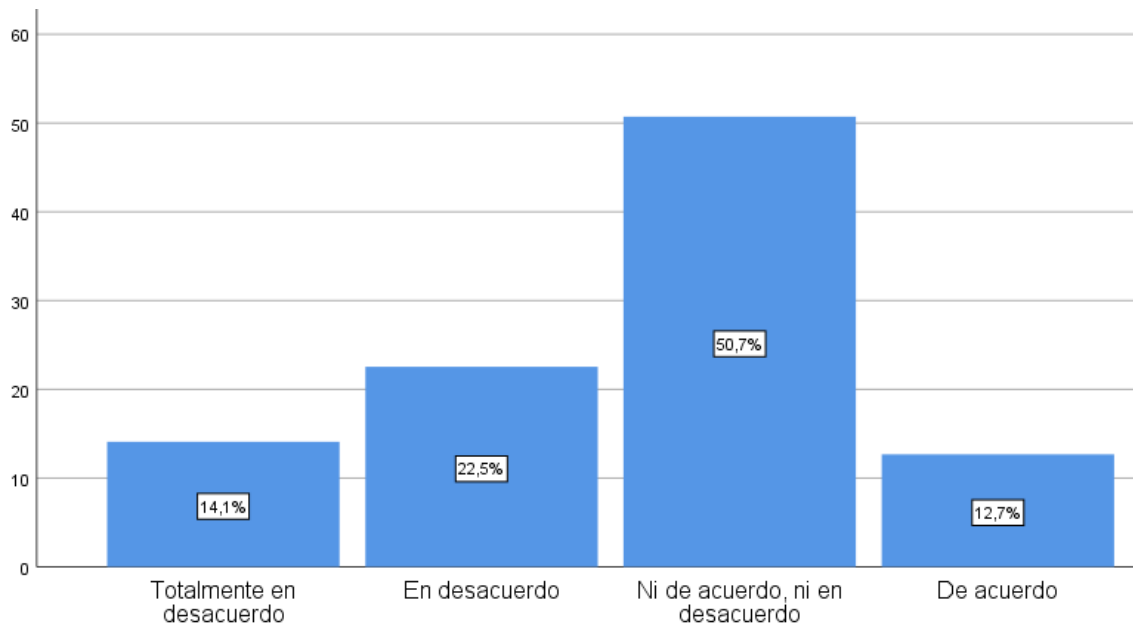


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

La neutralidad con un 36.60% de respuestas sobre la autonomía en la negociación de términos contractuales y su impacto en la equidad indica una percepción reservada sobre si la libertad de negociación es suficiente para asegurar justicia entre las partes. La respuesta refleja que algunos encuestados podrían ver la necesidad de regulaciones adicionales para equilibrar el poder de negociación y evitar posibles desventajas.

Figura 22

¿Consideras que la capacidad de las partes para determinar libremente los términos de sus acuerdos promueve una mayor innovación y adaptabilidad en el mercado inmobiliario?

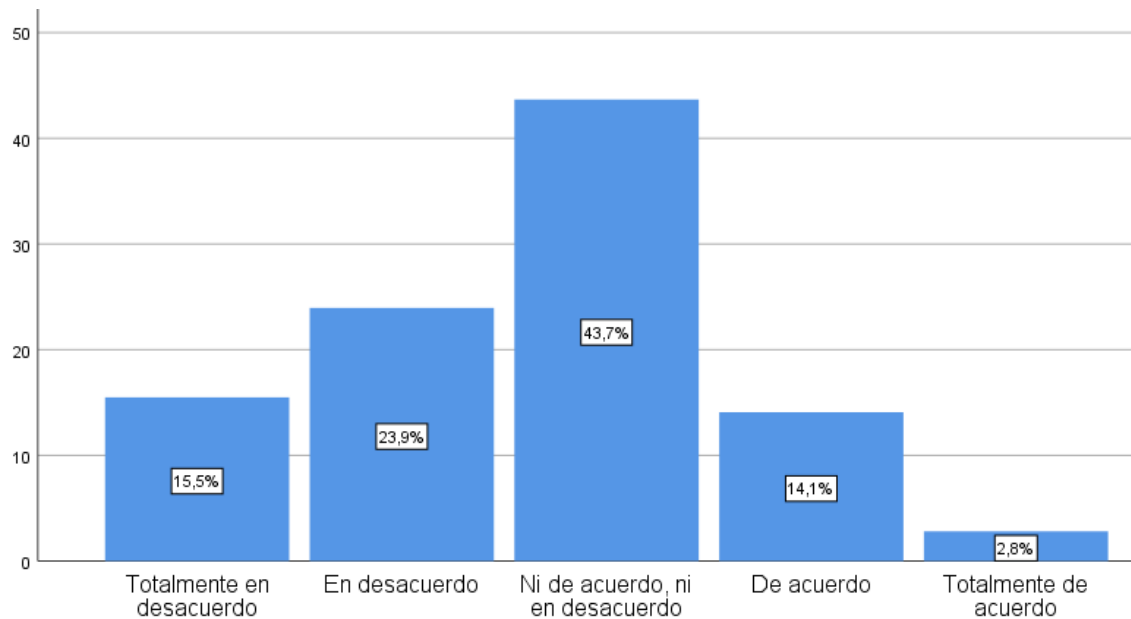


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Un 50.70% de neutralidad ante la idea de que la libertad contractual impulsa innovación y adaptabilidad sugiere una opinión dividida entre los encuestados sobre los beneficios de una mayor autonomía en los acuerdos. Esto indica una cautela en la aceptación de que la libertad en términos fomente mejoras en el sector, posiblemente porque algunos consideran que la innovación depende de factores regulatorios y no exclusivamente de la flexibilidad contractual.

Figura 23

¿Consideras que una documentación completa y detallada en el registro de bienes mejora significativamente la seguridad jurídica en las transacciones de bienes futuros?

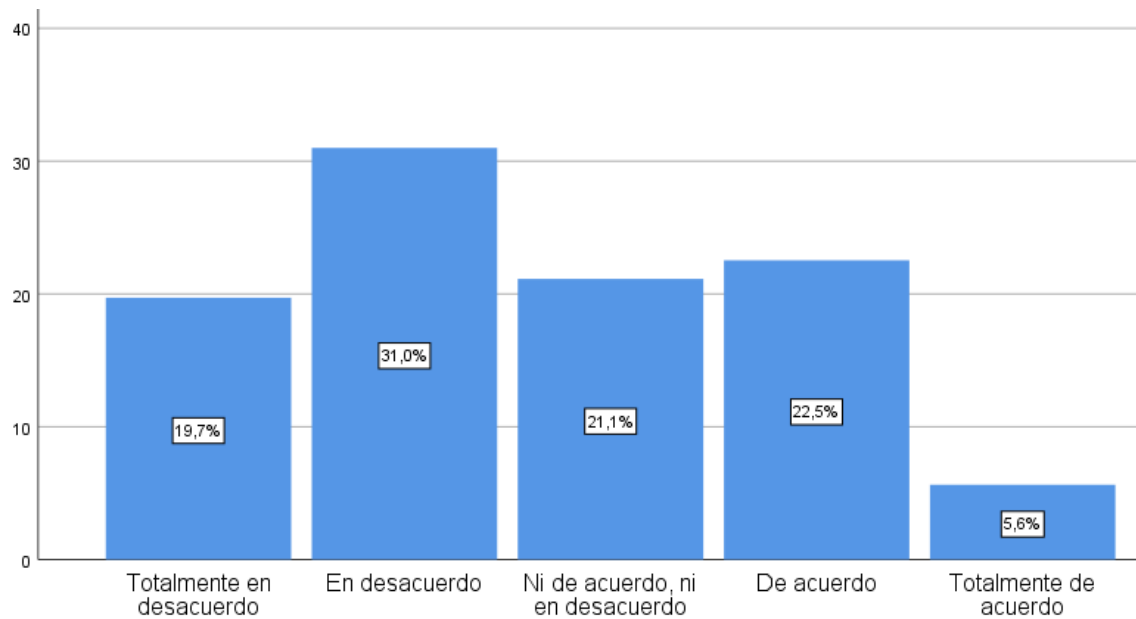


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 43.70% de respuestas neutrales sobre la relación entre la documentación completa y la seguridad, se percibe una visión reservada respecto al impacto de un registro detallado. La neutralidad sugiere que, aunque la documentación es relevante, no se ve como el único factor que garantiza protección en transacciones, y que otros elementos pueden ser igualmente importantes en el mantenimiento de la seguridad.

Figura 24

¿Estás de acuerdo con que la claridad en los registros públicos de propiedad reduce los conflictos y litigios en la adquisición de bienes futuros?

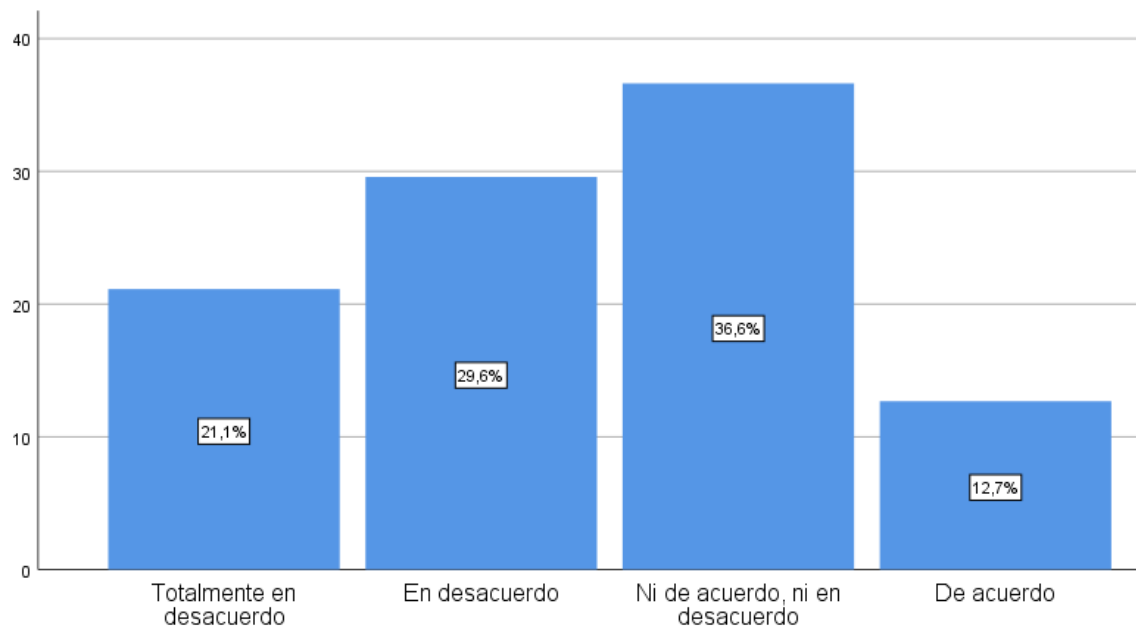


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Un 31.00% en desacuerdo sobre el rol de la claridad en registros públicos para reducir conflictos indica una percepción crítica sobre si solo la transparencia documental es suficiente para evitar disputas. Los resultados sugieren que, aunque el acceso a la información pública es importante, existen otros aspectos en el proceso que pueden influir en la reducción de conflictos.

Figura 25

¿Crees que el fortalecimiento de los requisitos de documentación para el registro de bienes contribuiría a una mejor validación de las garantías en el mercado inmobiliario?

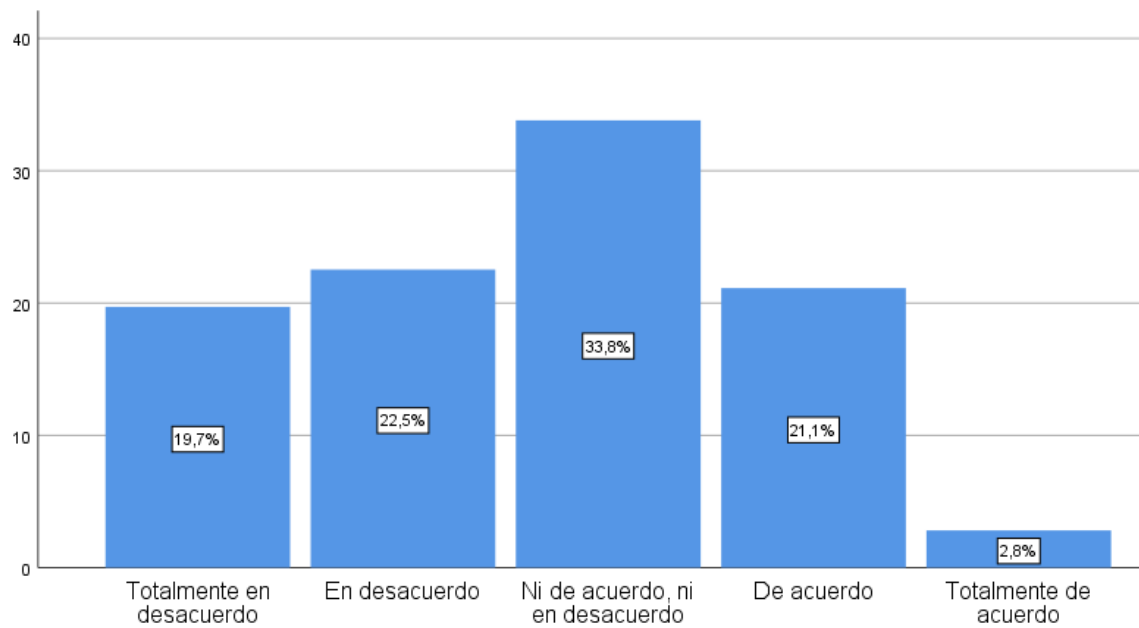


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 36.60% de neutralidad en cuanto al impacto de reforzar la documentación para validar garantías, se refleja una percepción de incertidumbre sobre si el aumento en los requisitos de registro es realmente eficaz. La neutralidad sugiere que, si bien una mayor rigurosidad documental es vista como beneficiosa, no existe una certeza sobre su efecto directo en la validación de garantías.

Figura 26

¿Opinas que la falta de transparencia en el registro de bienes puede conducir a un aumento en el riesgo de fraudes en la compra de bienes futuros?

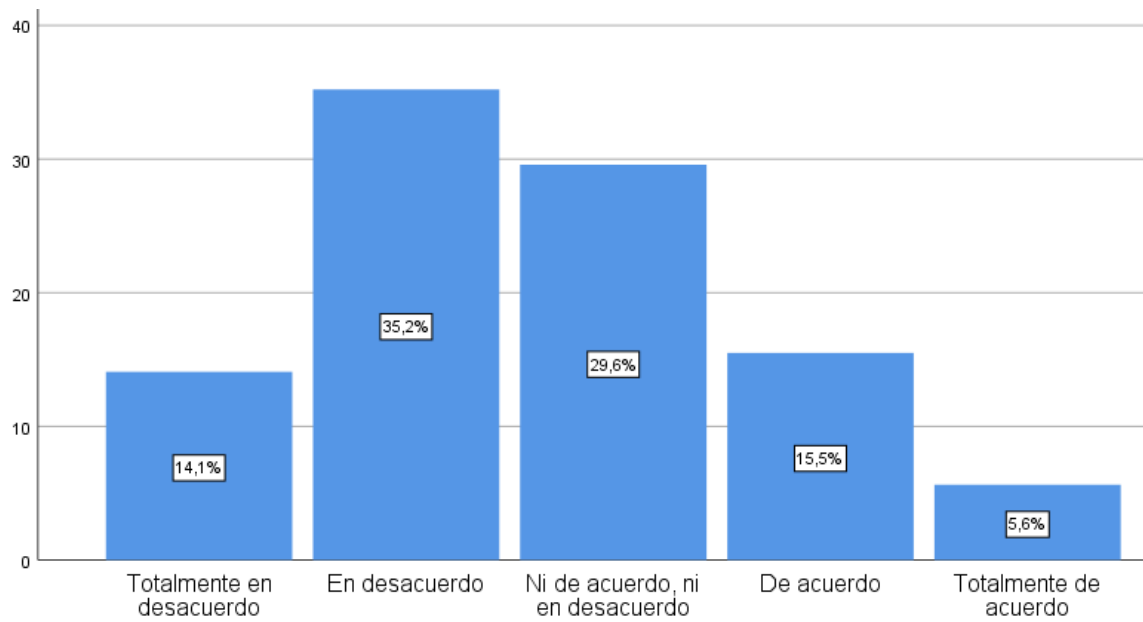


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Un 33.80% de neutralidad ante el vínculo entre falta de transparencia y aumento del riesgo de fraude sugiere una opinión cautelosa sobre la relación entre ambos aspectos. Esto indica que, aunque algunos ven la transparencia como un factor preventivo, otros no consideran que su sola implementación sea suficiente para mitigar el riesgo de actividades fraudulentas.

Figura 27

¿Consideras que la implementación de protocolos más estrictos para la verificación de documentos en el registro de bienes garantizaría mayor protección legal a los compradores?

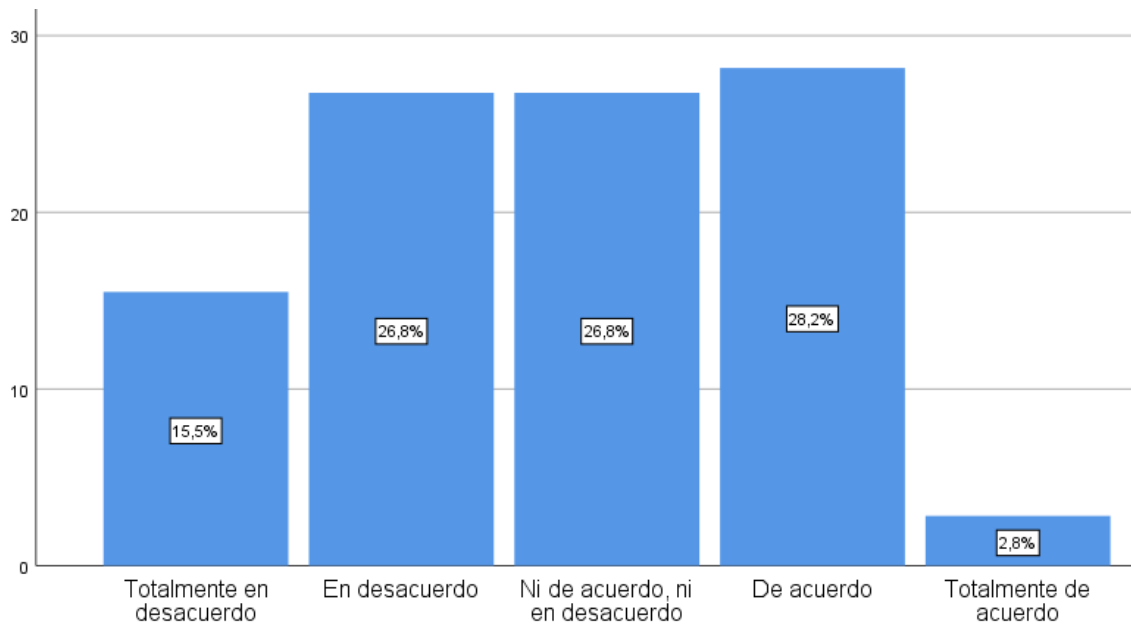


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 35.20% de desacuerdo sobre la implementación de protocolos estrictos para verificar documentos, se percibe una falta de apoyo hacia la idea de que esta medida incremente la protección legal. Los encuestados parecen ver otros factores como más relevantes en la seguridad, sugiriendo que la verificación documental por sí sola no garantiza un entorno de protección efectivo.

Figura 28

¿Consideras que la efectividad de las medidas actuales es suficiente para proteger los derechos de los propietarios en transacciones de bienes futuros?

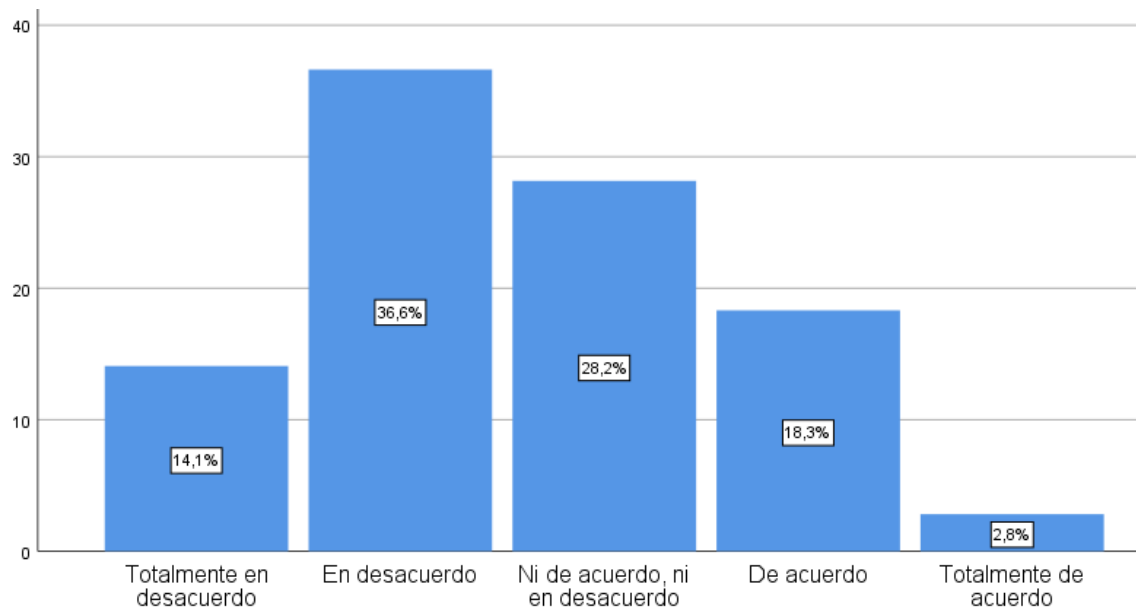


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

El acuerdo del 28.20% sobre la suficiencia de las medidas actuales en protección de derechos de los propietarios muestra una percepción de que, en cierta medida, las protecciones vigentes son efectivas. Sin embargo, esta respuesta no es contundente y sugiere que puede haber una percepción de que, aunque existen medidas adecuadas, podrían requerirse ajustes para una protección completa.

Figura 29

¿Estás de acuerdo con que la falta de mecanismos de supervisión adecuados aumenta el riesgo de fraude en la adquisición de bienes inmuebles?

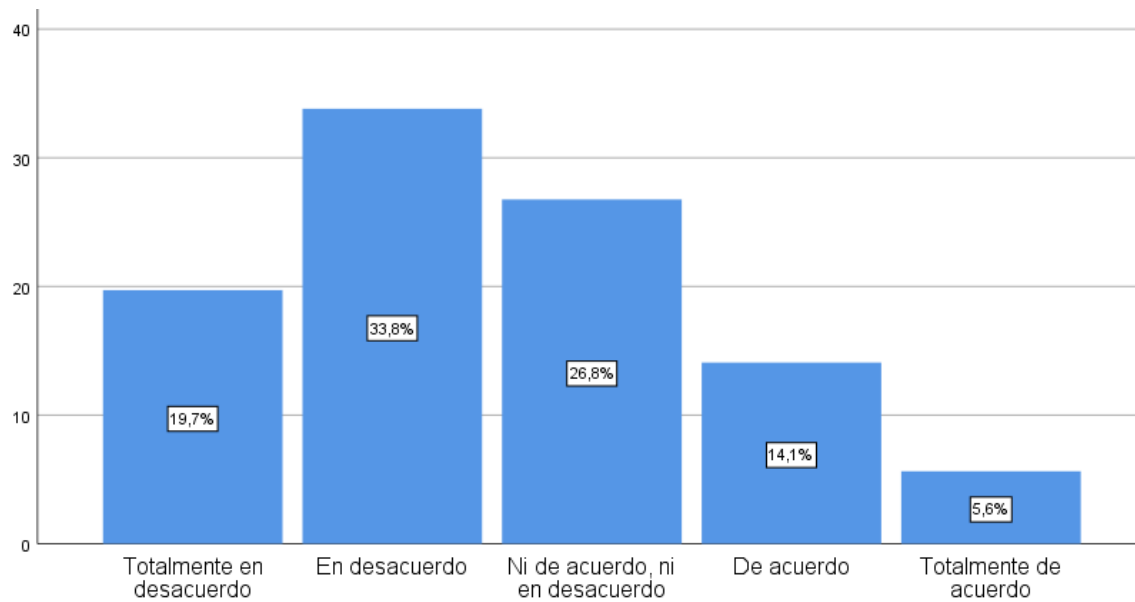


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Con un 36.60% en desacuerdo sobre la relación entre falta de supervisión y riesgo de fraude, los encuestados muestran escepticismo respecto a que la supervisión insuficiente sea el factor determinante en el aumento de riesgos. Este desacuerdo apunta a la percepción de que otros elementos, como la claridad en los acuerdos, pueden influir igualmente en la seguridad de las transacciones.

Figura 30

¿Crees que la introducción de seguros obligatorios para garantizar transacciones inmobiliarias podría incrementar la seguridad jurídica en el sector?

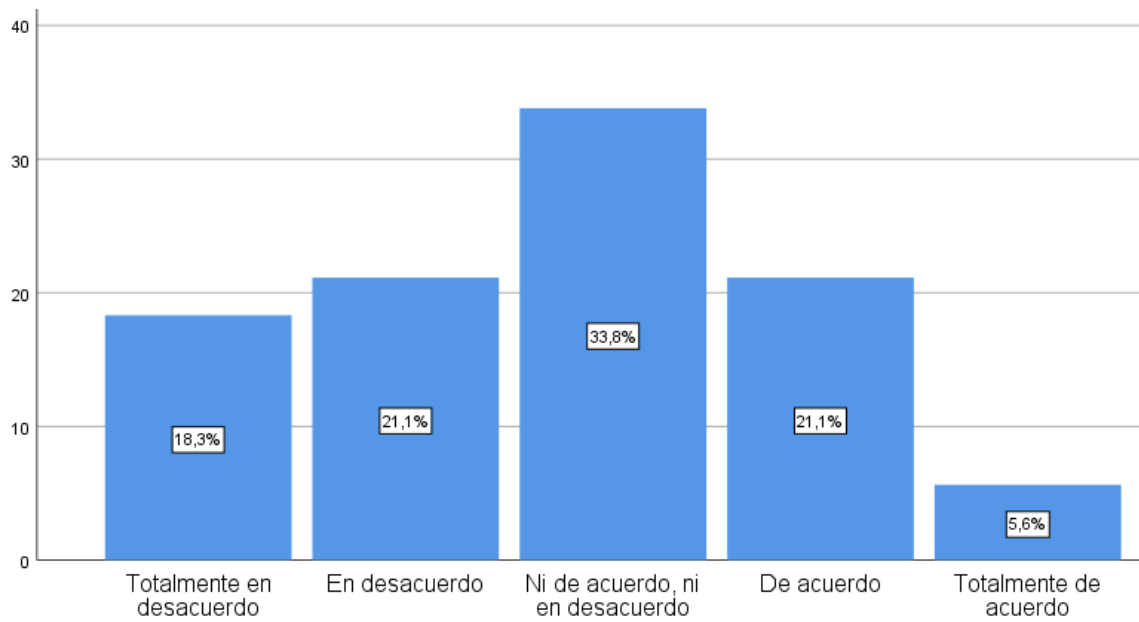


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

El 33.80% de desacuerdo en la introducción de seguros obligatorios sugiere que los encuestados no consideran esta medida como fundamental para aumentar la seguridad en el sector. Esto refleja una falta de apoyo hacia el uso de seguros como herramienta principal de protección, indicando que podría no ser visto como un factor crucial en la mitigación de riesgos.

Figura 31

¿Opinas que la actual legislación sobre la adquisición de bienes futuros necesita reformas para ofrecer una mejor protección a los compradores?

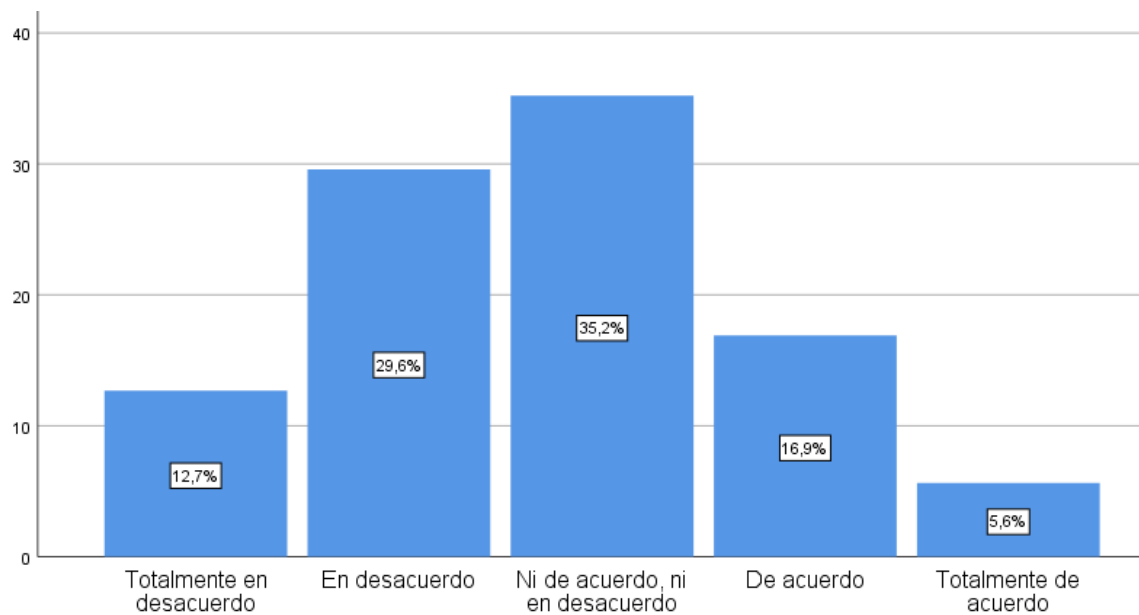


Nota: Procesado en SPSS V 26.00

Un 33.80% de neutralidad ante la necesidad de reformas legislativas indica que, si bien puede haber una percepción de que existen áreas mejorables, no hay un consenso en cuanto a la urgencia de dichas reformas. Esta respuesta sugiere que, aunque algunos ven la posibilidad de mejoras, otros consideran que los cambios no necesariamente conducirán a una mayor protección.

Figura 32

¿Consideras que la implementación de registros digitales detallados y accesibles al público contribuiría significativamente a la protección de los intereses de los propietarios?



Nota: Procesado en SPSS V 26.00

La neutralidad del 35.20% respecto a los registros digitales y su impacto en la protección de intereses refleja una percepción de incertidumbre sobre si esta medida incrementará la seguridad. Aunque los registros accesibles pueden ser un paso positivo, los encuestados no muestran un acuerdo sólido, lo cual puede reflejar una reserva sobre su efectividad en la protección de los derechos de los propietarios.

Estadística inferencial

Prueba de normalidad

Tabla 2

Pruebas de normalidad

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
Validez de contratos	,349	71	,000	,705	71	,000
Garantías en la adquisición de bienes futuros	,331	71	,000	,738	71	,000

Nota: Procesado en el software SPSS V 26.00

En consecuencia, de que los valores de muestra fueron superiores a 50, se ha confirmado la lectura del coeficiente Kolmogorov Smirnov, en donde ante un valor de sigma inferior a 0.050, se llegó a demostrar un comportamiento no paramétrico, validando el empleo del coeficiente Rho de Spearman para las correlaciones.

Objetivo General

Tabla 3

Correlación entre Validez de contratos y Garantías en la adquisición de bienes futuros

Validez de contratos	Garantías en la adquisición de bienes futuros	
	Relación Rho de Spearman	
		0.781
	Sigma	0.000
	N	71

Nota: Procesado en el software SPSS V 26.00

El valor de correlación directo y muy fuerte de 0.781 fue demostrado al haber contado con una sigma inferior a 0.050 en la comparativa valorada.

Objetivo específico 1

Tabla 4

Correlación entre Herramientas judiciales y Garantías en la adquisición de bienes futuros

Herramientas judiciales	Garantías en la adquisición de bienes futuros	
	Relación Rho de Spearman	
		0.610
	Sigma	0.000
	N	71

Nota: Procesado en el software SPSS V 26.00

El valor de correlación directo y considerable de 0.610 fue demostrado al haber contado con una sigma inferior a 0.050 en la comparativa valorada.

Objetivo específico 2

Tabla 5

Correlación entre Principio de pacta sunt servanda y Garantías en la adquisición de bienes futuros

		Garantías en la adquisición de bienes futuros
Principio de pacta sunt servanda	Relación Rho de Spearman	0.757
	Sigma	0.000
	N	71

Nota: Procesado en el software SPSS V 26.00

El valor de correlación directo y muy fuerte de 0.757 fue demostrado al haber contado con una sigma inferior a 0.050 en la comparativa valorada.

Objetivo específico 3

Tabla 6

Correlación entre Principio de autonomía privada de la voluntad y Garantías en la adquisición de bienes futuros

		Garantías en la adquisición de bienes futuros
Principio de autonomía privada de la voluntad	Relación Rho de Spearman	0.722
	Sigma	0.000
	N	71

Nota: Procesado en el software SPSS V 26.00

El valor de correlación directo y considerable de 0.722 fue demostrado al haber contado con una sigma inferior a 0.050 en la comparativa valorada.

IV. Discusión

En cuanto al estudio del **objetivo general**, se expone que mediante una correlación equivalente a $Rho=0.781$ existió demostrativa relación entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, donde ello fue validado por medio de un valor de sigma <0.05 . Al respecto, se encontró que por medio de una validación hacia los contratados la persona puede garantizar que este cumple y está reglamentado según los requisitos legales, lo cual servirá como garantía para la obtención de bienes futuros.

De forma análoga, el estudio desarrollado por Morillo (2020), este manifestó que, la adquisición de bienes inmuebles (ABI) no logra garantizar seguridad jurídica (SJ), indicando además que, la ABI no tiende a avalar lo referente a la SJ registral, dado que se tiene como efectos económicos y legales que conllevan y hacen irreparable la pérdida respecto a la propiedad, por lo que resulta crucial la reforma en cuanto al sistema constitutivo. Este tipo de enfoque contrapone los resultados que se han identificado, dado que esta falta de seguridad podría generar problemas e irregularidades al momento de querer adquirir un bien. De otro modo, Huaraz y León (2021), han revelado que, los parámetros de la conducta diligente (CD) de un comprador son cruciales para una cesión inmobiliaria exitosa, señalando además que, los parámetros de la CD por parte del comprador en forma de su buena fe vienen a ser: la verificación de los datos registrales, posesoria comprobación del bien y respecto a qué título lo tienen y físicamente conocer el BI a adquirir.

Desde un punto de vista metodológico, la validez de los contratos resulta cruciales dado que avalan lo referido a la seguridad jurídica, así como la confianza y lo que vendría a ser la transparencia en cada uno de los procesos comerciales, siendo así que un contrato redactado adecuadamente no sólo garantizará la obtención de un bien, sino que evitará reclamos y malentendidos entre las partes.

En relación con el tema, Sandoval y Silva (2023) indicaron que, la validez de un contrato corresponde en la medida en que se logra cumplir con los requisitos legales, así como con las condiciones que son acordadas entre las partes envueltas dentro de una transacción comercial. Mientras que, Requena y Serpa (2020) indicó que, las garantías en la adquisición de bienes futuros representan el compromiso fijado y/o establecido para otorgar satisfacción en dicha adquisición, así aún no haya sido entregada a la parte. Además, según la Teoría de la Garantía desarrollada por Luigi Ferrajoli, sustenta que, vienen a ser aquellos medios que defienden y/o protegen a los derechos de las personas y lo que se fija entre ambos (Noguera, 2021).

Referente al estudio del **objetivo específico 1**, se manifiesta que por medio de un valor correlación equivalente a $Rho=0.610$, existió una significativa relación entre la dimensión herramientas judiciales y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, lo cual que validado y demostrado por medio de una sigma <0.05 . Siendo así que, a través

de las herramientas judiciales se logra no sólo acelerar lo referido a los procesos de justicia, sino también mejorar la transparencia, así como la seguridad, de modo que facilita a que se obtenga fácil acceso a la justicia.

De manera similar, la investigación desarrollada por Arteaga (2023), este manifiesta que es innegable el rol del banco como garante en proyectos inmobiliarios, además señaló que hay alternativas que salvaguardan al comprador final, como el depósito de garantía, mediante el cual, ante un problema, con los fondos se efectúa la cancelación de la deuda, así como la devolución de los aportes para la adquisición de bienes inmuebles (ABI). Este tipo de enfoque contraponen los resultados adquiridos dado que a diferencia del estudio en este caso viene a ser el banco la parte que garantiza el inmueble. Por su parte, Gavidia (2022) mencionó que, resulta válida la adquisición de un bien inmueble de la sociedad de gananciales, además, la ABI tiende a incidir en el principio de fe pública registral, no obstante, habrá ocasiones donde la cónyuge afectada surge indemnizaciones al tercero de buena fe; además la ABI de sociedad gananciales con derechos de disposición influye en el principio de fe.

Desde un punto de vista metodológico, las herramientas y/o instrumentos judiciales resultan ser recursos cruciales para la obtención de bien futuro, dado conlleva favorablemente a la aceleración de los procesos judiciales, además que permite que, durante el desarrollo de los trámites debidos, estos sean seguros y a la vez evidencien transparencia.

En concordancia con el tema, Vargas (2023), señaló que, las herramientas judiciales vienen a ser aquellos instrumentos se usan en el marco de la justicia para el desarrollo de los debidos procesos. Mientras que, Requena y Serpa (2020) indicó que, las garantías en la adquisición de bienes futuros representan el compromiso fijado y/o establecido para otorgar satisfacción en dicha adquisición, así aún no haya sido entregada a la parte. Además, según la Teoría de la Garantía desarrollada por Luigi Ferrajoli, sustenta que, vienen a ser aquellos medios que defienden y/o protegen a los derechos de las personas y lo que se fija entre ambos (Noguera, 2021).

Concerniente al estudio del **objetivo específico 2**, se revela que mediante un valor correlacional equivalente a $Rho=0.757$, existió relación entre la dimensión principio de pacta sunt servanda y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, donde ello fue validado a través de un valor de $\sigma < 0.05$. Siendo así que, este pacto permite que avale que los compromisos presentados de un contrato sean debidamente cumplidos de forma oportuna, donde ello incide positivamente en la adquisición de bienes futuros.

De forma semejante, el estudio efectuado por Enciso (2023), este manifiesta que, la cláusula Petro representa una institución independiente que se halla vinculada en la compraventa de inmuebles (CVI) en el marco ecuatoriano para dar mejor validez a un contrato de este tipo, además que, el principio de libertad contractual o lo concerniente a la autonomía de la voluntad en contratos

privados accede adaptarse a los requerimientos de las partes, siempre que se hallen en el marco de la ley. Este tipo de enfoque antepone los desafíos que se han identificado, dado que, a diferencia del este estudio, el *pacta sunt servanda* viene a ser el principio que avala en la ABI. De otro modo, Quinde (2023), ha demostrado que, se requiere que el legislativo formule mejores leyes que accedan a la aplicación de la seguridad jurídica frente a la compraventa de inmuebles (CVI), además que, la naturaleza jurídica (NJ) como garantía de la CVBI en el ambiente ecuatoriano es crucial su aplicación, dado que evitaría el desarrollo de conflictos judiciales, incluso penales, dado que al no haber una promesa de CVBI podría representar una posible estafa.

Desde un punto de vista metodológico, el empleo y/o aplicación del principio de *pacta sunt servanda* para una futura adquisición de bienes resulta ser un principio crucial, dado que contribuye y favorece a que se garantice que los contratos se establezcan y se cumplan de forma puntual y rigurosa, además que permite que en los contratos se efectúen según los ordenamientos jurídicos.

En referencia con el tema, Morillo (2020) mencionó que, el *pacta sunt servanda* viene a representar un pacto que establece y avala que las partes cumplan verdaderamente lo acordado. Mientras que, Requena y Serpa (2020) indicó que, las garantías en la adquisición de bienes futuros representan el compromiso fijado y/o establecido para otorgar satisfacción en dicha adquisición, así aún no haya sido entregada a la parte. Además, según la Teoría de la Garantía desarrollada por Luigi Ferrajoli, sustenta que, vienen a ser aquellos medios que defienden y/o protegen a los derechos de las personas y lo que se fija entre ambos (Noguera, 2021).

En lo que refiere al estudio del **objetivo específico 3**, se expone que mediante un valor correlacional equivalente a $Rho=0.722$, existió relación entre la dimensión principio de autonomía privada de la voluntad y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, donde ello fue validado a través de una sigma inferior a <0.05 . De modo que, a través de este principio se logra establecer ciertas normativas y relaciones jurídicas, siempre que estas no vayan en contra del orden jurídico, donde dicho suceso conlleva a que la persona pueda garantizar la adquisición de bienes futuros.

De manera análoga, la investigación desarrollada por Vargas (2023), este señaló que en Ecuador la cláusula penal (CP) ha permitido la garantía de compraventa de bien inmueble (CVBI) entre las partes, según la normativa legal, además ha señalado que, la garantía de CV ha causado varias controversias judiciales dado que diariamente en los juzgados se tramitan litigios por infracción por no haber una CP eficaz. A pesar de que ambos enfoques llegan a coincidir en importancia respecto al uso de algún tipo de cláusula para lograr garantizar la obtención de bienes inmueble. Huaraz y León (2021), han revelado que, los parámetros de la conducta diligente (CD) de un comprador son cruciales para una cesión inmobiliaria exitosa, señalando además que, los

parámetros de la CD por parte del comprador en forma de su buena fe vienen a ser: la verificación de los datos registrales, posesoria comprobación del bien y respecto a qué título lo tienen y físicamente conocer el BI a adquirir.

Desde un punto de vista metodológico, el principio de autonomía privada de la voluntad suele ser importante para lo referente a la obtención de un bien futuro, dado que está caracterizado por proporcionar a las personas la capacidad de extinguir sus obligaciones, reglas, así como sus propios derechos, siempre y cuando estos no vayan en contra en lo fiado en ley.

En relación con el tema, Arteaga (2023), quien mencionó que, la autonomía privada viene a representar aquella facultad que las personas tienen para regularizar las relaciones jurídicas, pero siempre que estos sobrepasen los ordenamientos jurídicos. Mientras que, Requena y Serpa (2020) indicó que, las garantías en la adquisición de bienes futuros representan el compromiso fijado y/o establecido para otorgar satisfacción en dicha adquisición, así aún no haya sido entregada a la parte. Además, según la Teoría de la Garantía desarrollada por Luigi Ferrajoli, sustenta que, vienen a ser aquellos medios que defienden y/o protegen a los derechos de las personas y lo que se fija entre ambos (Noguera, 2021).

V. Conclusiones

1. La validez de contratos y las garantías en la adquisición de bienes futuros expusieron una relación de 0.781, debido a que, es imprescindible contar con acuerdos sólidos al adquirir activos a ser entregados en el futuro, asegurar el cumplimiento de los requisitos legales garantiza su eficacia. Esto otorga una estructura fiable en la que las partes pueden prever y ejecutar los compromisos, minimizando riesgos de nulidad o inejecución. Así, la formalización adecuada de los compromisos respalda la certeza necesaria en este tipo de transacciones proyectadas en el tiempo.
2. Las herramientas judiciales y las garantías en la adquisición de bienes futuros expusieron una relación de 0.610, debido a que, los conflictos sobre el cumplimiento de entregas pactadas pueden surgir en este tipo de acuerdos, la existencia de procedimientos legales que respalden su ejecución y cumplimiento es fundamental. Estos mecanismos permiten a las partes acudir a instancias formales para la protección de sus derechos en caso de incumplimiento, asegurando así una resolución efectiva y la preservación de los intereses comprometidos en la transacción.
3. El principio de pacta sunt servanda y las garantías en la adquisición de bienes futuros expusieron una relación de 0.757, debido a que, los pactos establecidos deben mantenerse en toda circunstancia, este principio respalda la seguridad jurídica que los adquirentes necesitan al proyectar la entrega futura de bienes. Cumplir con lo acordado bajo este precepto facilita que las partes tengan la certeza de que los términos se respetarán y ejecutarán, lo cual es esencial para la confianza en los acuerdos a largo plazo, aun cuando las condiciones externas cambien.
4. El principio de autonomía privada de la voluntad y las garantías en la adquisición de bienes futuros expusieron una relación de 0.722, debido a que, los acuerdos se construyen a partir de la libre disposición de las partes, este principio permite que el contenido del pacto refleje las expectativas y condiciones específicas de quienes participan en él. Esta libertad de establecer términos según las necesidades particulares de cada operación confiere flexibilidad y seguridad, permitiendo una mayor adecuación de los compromisos a los fines individuales sin limitar la obligatoriedad de los términos estipulados.

VI. Recomendaciones

1. Para el Director Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Ica se sugiere implementar un programa de análisis profundo sobre las cláusulas contractuales en las adquisiciones de bienes futuros, enfocándose en la interpretación de las garantías ofrecidas. Este enfoque contribuiría a que los contratos, además de tener mayor solidez jurídica, brinden una protección efectiva al comprador, ya que una evaluación exhaustiva de la validez de las garantías permitirá reducir el riesgo de conflictos legales y favorecer la confianza en el mercado inmobiliario. Con esta medida, se pretende fortalecer la seguridad jurídica en la región y garantizar que los compradores de bienes futuros en el mercado inmobiliario de Ica puedan acceder a condiciones de compra más seguras y transparentes.
2. Se recomienda al Director Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Ica realizar un mapeo exhaustivo de las herramientas judiciales disponibles para la ejecución de garantías en transacciones de bienes futuros en el distrito de Ica. Mediante este análisis, se podrá identificar tanto los instrumentos legales que son efectivos como aquellos que requieren una actualización o adaptación al contexto local. Este proceso permitirá a las autoridades contar con una visión clara sobre qué herramientas jurídicas respaldan con mayor efectividad a los compradores, con el objetivo de promover procedimientos que otorguen mayor seguridad en las adquisiciones, al tiempo que refuerzan la solidez del sistema de garantías en el ámbito inmobiliario.
3. Al Presidente de la Cámara Inmobiliaria Peruana se le propone promover un programa de actualización normativa entre los actores del sector inmobiliario, enfocado en el principio de pacta sunt servanda y su aplicación específica en contratos de bienes futuros. Con esta iniciativa, los agentes inmobiliarios recibirán capacitación sobre la importancia del cumplimiento de los pactos acordados y cómo este principio fortalece la confianza entre las partes. Este programa contribuirá a minimizar las disputas contractuales y promoverá una cultura de cumplimiento que fomente relaciones contractuales más sólidas, especialmente en la adquisición de bienes aún en proceso de construcción, lo que beneficiará al desarrollo sostenible del mercado inmobiliario en Ica.
4. Se exhorta al Presidente de la Cámara Inmobiliaria Peruana a impulsar la creación de un comité de ética que analice y oriente sobre el uso del principio de autonomía de la voluntad en las transacciones de bienes futuros, asegurando que las disposiciones contractuales se establezcan de manera equitativa para ambas partes. Este comité podría funcionar como un ente asesor, velando por que las cláusulas respeten la autonomía de las partes sin menoscabar los derechos de los compradores. Esta recomendación busca garantizar que la libertad contractual no vulnere la seguridad de las adquisiciones y que los contratos reflejen un equilibrio justo, promoviendo la estabilidad y confianza en el mercado de bienes futuros en el distrito de Ica.

VII. Referencias bibliográficas

- Arzate, E. (2021). La Concepción Tetradimensional del Derecho, como propuesta Epistemológica para la garantía de los Derechos Humanos. *Revista Latinoamericana de Derechos Humanos*, 32(2), 1 – 15. <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/derechoshumanos/article/view/15468>
- Moscoso, M. (2022). Armonización entre derechos humanos e inversión extranjera en Latinoamérica a través de tribunales arbitrales de inversión, a partir de la teoría de Neil MacCormick. *Revista Direito GV*, 18(3), 1 – 12. <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/ypWF5P699fN4VQydCwYTj9v/>
- Aguirre, H. (2021). *Naturaleza genérica y funcional de la garantía mobiliaria: Una propuesta de armonización en el derecho colombiano* [Informe de pregrado]. Universidad de La Sabana. <https://intellectum.unisabana.edu.co/handle/10818/50265>
- Arteaga, M. (2023). EL Rol del banco como intermediario financiero para la adquisición de inmuebles dentro del marco de desarrollo de proyectos inmobiliarios THĒMIS-Revista de Derecho 83(1), 303-3118. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28062/26035>
- Cárdenas, A. (2021). *La Condición suspensiva y la regulación de la compraventa de un bien futuro en el código civil peruano* [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/81276>
- Cueva, A. (2022). *Las limitaciones a la aplicación de las cláusulas ad-corpus en los contratos de consumo de compraventa inmobiliaria de bienes futuros desde el enfoque de las normas de protección al consumidor* [Informe de pregrado]. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/22930>
- Enciso, J. (2023). *La validez de la cláusula Petro en la compraventa de inmuebles* [Informe de posgrado]. Universidad de los Andes. <https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/b2080722-699e-4f95-a1db-b5b364ca3717/content>
- Fernández, K. (2023). *La hipoteca sujeta a modalidad: entorno a la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros* [Informe de pregrado]. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/25545>
- Garate, L. (2020). *Hipotecas sobre bienes futuros: regulación y problemas frente al mercado inmobiliario peruano* [Informe de pregrado]. Pontificia Universidad Católica del Perú.

https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/20570/GARATE_MAYTA_LUZ_NOELIA%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Gavidia, M. (2022). *Validez de la disposición de un bien inmueble de la sociedad de gananciales en la Corte Suprema del Perú* [Informe de pregrado]. Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

http://intra.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6404/TESIS_GAVIDIA%20CHACON.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Guillén, O.; Sánchez, M. y Begazo, L. (2020). *Pasos para elaborar una tesis de tipo correlacional. Bajo el enfoque cuantitativo, variable categórica, escala ordinal y la estadística no paramétrica*. Editorial CLIIC. https://cliic.org/2020/Taller-Normas-APA-2020/libro-elaborar-tesis-tipo-correlacional-octubre-19_c.pdf

Huaraz, C. y León, A. (2021). *La conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú* [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/70789/Huaraz_SCDP-Le%c3%b3n_AAM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Lévano, I. (2023). *Los certificados de participación de fideicomisos inmobiliarios en el Perú: análisis y mejoras en su utilización como garantía para los créditos hipotecarios* [Informe de pregrado]. Universidad Tecnológica del Perú.

<https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/8596>

Medina, D. y Cristancho, J. (2020). Garantías mobiliarias, análisis desde la perspectiva del consumidor financiero. *Revista de la Universidad Libre*, 1 (1), 1 – 14.

<https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/23041/Garantia%20mobiliaria%20Analisis%20desde%20la%20perspectiva%20del%20consumidor%20financiero.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Mendieta, C. (2023). Contratos de asociación público-privada: límites a la realización de aportes con cargo al presupuesto público del Estado. *Revista de derecho del estado*, 1 (53), 15 – 31.

http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0122-98932022000300341&script=sci_arttext

Morillo, H. (2020). *Adquisición de bienes inmuebles frente a la seguridad jurídica registral en Lima Metropolitana, 2020* [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo.

<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/85256>

- Payssé, I. (2021). El security interest como forma de acceso al crédito: ¿por qué no regularlo detalladamente en el derecho uruguayo? *Revista de derecho*, 1 (1), 1 – 12.
http://www.scielo.edu.uy/scielo.php?pid=S2393-61932021000200144&script=sci_arttext
- Quinde, R. (2023). *Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano* [Informe de posgrado]. Universidad Estatal Península de Santa Elena.
<https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/9900/4/UPSE-MDR-2023-0009.pdf>
- Requena, C. y Serpa, R. (2020). *Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria* [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/57127/Requena_DCJ-Serpa_HRM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Rodríguez, Y. y Rojas, M. (2022). *Contratos estatales: la nulidad en la contratación directa* [Informe de pregrado]. Universidad Libre.
<https://repository.unilibre.edu.co/handle/10901/25650>
- Sandoval, Y. y Silva, K. (2023). La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/118783/Sandoval_GYI-Silva_PKM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Tineo, S. (2020). *La necesidad de legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en registros públicos de la provincia y departamento de Ica - Año 2016-2017; bajo sanción de nulidad* [Informe de posgrado]. Universidad San Luis Gonzaga.
<http://164.68.119.42/bitstream/handle/20.500.13028/3361/La%20necesidad%20de%20legislar%20la%20obligatoriedad%20de%20la%20inscripción%20de%20la%20transferencia%20de%20bienes%20inmuebles%20que%20ya%20se%20encuentran%20inscritos%20en%20Registros%20Públicos%20de%20la%20provincia%20y%20departamento%20de%20Ica%20-%20Año%202016-2017%3b%20b.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Valencia, J. y Melo, O. (2023). *La irresponsable emisión de pagarés electrónicos que respaldan los contratos de compraventa* [Informe de pregrado]. Universidad Libre.
<https://repository.unilibre.edu.co/handle/10901/28268>
- Vargas, E. (2023). *Importancia de la cláusula penal como garantía contractual de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Valle de los Chillós* [Informe de pregrado]. Universidad Metropolitana.

<https://repositorio.umet.edu.ec/bitstream/67000/218/1/Vargas%20Andino%20Esteban%20Andr%c3%a9s%2c%20Derecho.pdf>

- Villota, M. (2023). La inscripción de la compraventa e hipoteca sobre bienes futuros en el mercado inmobiliario: ¿bienes presentes o futuros? *Revista de derecho*, 2023 (1), 27 – 47. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28044/26018>
- Asadi, M., Dubé, J., Mozumder, P., y Strobl, E. (2025). Hurricane-Induced Discharges from Superfund Sites: A Hedonic Price Analysis of Real Estate Market Responses. *Land Economics*, 101(1), 36–52. <https://doi.org/10.3368/le.101.1.030423-0019R1>
- Dell’Anna, F. (2025). Machine learning framework for evaluating energy performance certificate (EPC) effectiveness in real estate: A case study of Turin’s private residential market. *Energy Policy*, 198(1), 114407–114489. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2024.114407>
- Dolls, M., Fuest, C., Krolage, C., y Neumeier, F. (2025). Who bears the burden of real estate transfer taxes? Evidence from the German housing market. *Journal of Urban Economics*, 145(1), 103717–103789. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2024.103717>
- Goracy, D., Maciejewska, A., y Maciuk, K. (2024). The Purchasing Potential of EU Residents in the Real Estate Market in the Context of Sustained Development. *Sustainability*, 16(23), 10373–10389. <https://doi.org/10.3390/su162310373>
- Konieczna, P. (2025). Perceptions of the Real Estate Market by Students Representing Generation Z: Housing Preferences and Investment Plans. *Real Estate Management and Valuation*, 33(1), 11–21. <https://doi.org/10.2478/remav-2025-0002>
- Krajewska, M., Siemińska, E., Rącka, I., Szopińska, K., y Kostov, I. (2025). Prefabricated Construction in the Residential Real Estate Market. *Real Estate Management and Valuation*, 33(1), 35–46. <https://doi.org/10.2478/remav-2025-0004>
- Medina, I., y Lacerda, N. (2024). Ofertantes no mercado imobiliário residencial no Gran Santiago (Chile): rumbo a ativos multifamily. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 28(4), 1–12. <https://doi.org/10.1344/sn2024.28.43574>
- Mikawa, N. (2025). Impact of the 2011 earthquake on the real estate market in Tokyo. *Japan and the World Economy*, 73(1), 101298–101358. <https://doi.org/10.1016/j.japwor.2025.101298>
- Su, C., Sun, M., y Qin, M. (2025). Does Government Expenditure Help Stabilize the Real Estate Market? *Buildings*, 15(5), 696–715. <https://doi.org/10.3390/buildings15050696>

Yousaf, N., Seenath, A., y Speight, L. (2025). On framing flood risk communications through maps: Effects on the real estate market. *Applied Geography*, 178(1), 103574–103599. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2025.103574>

VIII. Anexos

Anexo 1 Instrumento de recolección de datos



“Validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024”

Instrucciones: El propósito de este cuestionario es Determinar la relación entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024

Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3	4	5

Cuestionario dirigido a operadores de justicia especializados en el mercado inmobiliario, laborando en el Distrito de Ica

Abogados Especializados en Derecho Inmobiliario

Notarios Públicos

VALIDEZ DE CONTRATOS

Nº	Pregunta	1	2	3	4	5
Herramientas judiciales						
1	¿Consideras que la implementación de procesos digitales en el registro de garantías mejoraría significativamente la velocidad de resolución de disputas en el sector inmobiliario?					
2	¿Estás de acuerdo con que la simplificación de los requisitos para la inscripción de contratos de bienes futuros facilitaría un acceso más equitativo a la justicia para todos los participantes del mercado?					
3	¿Crees que el establecimiento de un tribunal especializado para litigios relacionados con la adquisición de bienes futuros agilizaría las resoluciones judiciales?					

4	¿Opinas que la falta de claridad en las leyes actuales sobre contratos de bienes futuros impide el acceso efectivo a recursos legales por parte de los afectados?
5	¿Consideras que la capacitación continua de los operadores de justicia sobre las últimas normativas de bienes futuros disminuiría los tiempos de litigio en el sector inmobiliario?
Principio de pacta sunt servanda	
6	¿Consideras que la rigurosidad en la aplicación del principio de obligatoriedad contractual mejora la estabilidad de las transacciones en el mercado inmobiliario?
7	¿Estás de acuerdo con que el fortalecimiento de la interpretación y ejecución de acuerdos según los términos originalmente pactados disminuye los conflictos legales en la adquisición de propiedades a futuro?
8	¿Crees que la falta de adherencia a los términos contractuales acordados es una causa principal de las litigaciones en el sector inmobiliario?
9	¿Opinas que el reforzamiento de mecanismos legales para garantizar el cumplimiento de los contratos afectaría positivamente la percepción de seguridad en las inversiones inmobiliarias?
10	¿Consideras que la claridad y precisión en la redacción de los contratos de bienes futuros es fundamental para asegurar su cumplimiento efectivo?
Principio de autonomía privada de la voluntad	
11	¿Consideras que la libertad para establecer cláusulas en los contratos de bienes futuros fortalece las transacciones comerciales en el sector inmobiliario?
12	¿Estás de acuerdo con que el refuerzo de la autonomía en la formulación de pactos contractuales incrementa la efectividad de las garantías en las transacciones de bienes futuros?
13	¿Crees que la regulación gubernamental debería intervenir más en la configuración de los contratos de bienes futuros para proteger a las partes menos favorecidas?
14	¿Opinas que la autonomía para negociar términos contractuales es suficiente para asegurar equidad y justicia entre las partes en la adquisición de bienes futuros?
15	¿Consideras que la capacidad de las partes para determinar libremente los términos de sus acuerdos promueve una mayor innovación y adaptabilidad en el mercado inmobiliario?



“Validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024”

Instrucciones: El propósito de este cuestionario es Determinar la relación entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024

Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3	4	5

Cuestionario dirigido a operadores de justicia especializados en el mercado inmobiliario, laborando en el Distrito de Ica

Oficina Registral de Ica – Registro de Propiedad Inmueble – Zona Registral N° XI

(Registradores Públicos, Analistas Registrales, Asistentes Registrales)

GARANTÍAS EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES FUTUROS

N°	Pregunta	1	2	3	4	5
Registro formal de bienes						
1	¿Consideras que una documentación completa y detallada en el registro de bienes mejora significativamente la seguridad jurídica en las transacciones de bienes futuros?					
2	¿Estás de acuerdo con que la claridad en los registros públicos de propiedad reduce los conflictos y litigios en la adquisición de bienes futuros?					
3	¿Crees que el fortalecimiento de los requisitos de documentación para el registro de bienes contribuiría a una mejor validación de las garantías en el mercado inmobiliario?					
4	¿Opinas que la falta de transparencia en el registro de bienes puede conducir a un aumento en el riesgo de fraudes en la compra de bienes futuros?					

- 5 ¿Consideras que la implementación de protocolos más estrictos para la verificación de documentos en el registro de bienes garantizaría mayor protección legal a los compradores?
-

Tutela y protección de bienes inmuebles

- 6 ¿Consideras que la efectividad de las medidas actuales es suficiente para proteger los derechos de los propietarios en transacciones de bienes futuros?
-

- 7 ¿Estás de acuerdo con que la falta de mecanismos de supervisión adecuados aumenta el riesgo de fraude en la adquisición de bienes inmuebles?
-

- 8 ¿Crees que la introducción de seguros obligatorios para garantizar transacciones inmobiliarias podría incrementar la seguridad jurídica en el sector?
-

- 9 ¿Opinas que la actual legislación sobre la adquisición de bienes futuros necesita reformas para ofrecer una mejor protección a los compradores?
-

- 10 ¿Consideras que la implementación de registros digitales detallados y accesibles al público contribuiría significativamente a la protección de los intereses de los propietarios?
-

Gracias por su colaboración

Anexo 2 Consentimiento informado

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA" DE ICA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo _____, Con Dirección
en _____, con DNI _____

autorizo y acepto participar en el proyecto titulado:

Validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024.

Estoy enterado y acepto que los resultados sean utilizados para fines científicos.

ATENTAMENTE

.....

FIRMA

Anexo 3 Matriz de consistencia

Problemas de investigación	Objetivos de investigación	Hipótesis de investigación	Variabes	Metodología
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable 1	Tipo de investigación
¿Cuál es la relación entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024?	Determinar la relación entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024	Existe relación significativa entre la validez de contratos y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024	Validez de contratos	Tipo de investigación Tipo básica Enfoque de investigación Cuantitativo Nivel de investigación: Relacional Diseño de la investigación: No experimental Población y muestra Población: 71 operadores de justicia Muestra: 71 operadores de justicia Tipo de muestra No probabilística Muestreo por conveniencia Técnica de recolección de datos Encuesta Instrumento Cuestionario
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Dimensiones	
<ul style="list-style-type: none"> ¿Cuál es la relación entre la dimensión herramientas judiciales y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024? ¿Cuál es la relación entre la dimensión principio de pacta sunt servanda y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024? ¿Cuál es la relación entre la dimensión principio de autonomía privada de la voluntad y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024? 	<ul style="list-style-type: none"> Identificar la relación entre la dimensión herramientas judiciales y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024 Identificar la relación entre la dimensión principio de pacta sunt servanda y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024 Identificar la relación entre la dimensión principio de autonomía privada de la voluntad y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024 	<ul style="list-style-type: none"> Existe relación significativa entre la dimensión herramientas judiciales y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024 Existe relación significativa entre la dimensión principio de pacta sunt servanda y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024 Existe relación significativa entre la dimensión principio de autonomía privada de la voluntad y garantías en la adquisición de bienes futuros en el mercado inmobiliario del Distrito de Ica, 2024 	Herramientas judiciales Principio de pacta sunt servanda Principio de autonomía privada de la voluntad Variable 2 Garantías en la adquisición de bienes futuros Dimensiones	

Anexo 4 Cuadro de operacionalización de variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala	Instrumento
Variable 1 Validez de contratos	Se conceptualiza como aquella medida en la que un contrato llega a cumplir con los requisitos legales y las condiciones que llegan a ser acordadas entre las partes involucradas dentro de una transacción comercial (Sandoval y Silva, 2023).	Los expertos ofrecieron sus perspectivas acerca de la valoración y la verificación de la conformidad de un contrato, en cuanto a la existencia de herramientas judiciales que puedan garantizar la autonomía de participación y el pacto generado entre partes, siendo recuperado los datos por medio del cuestionario	Herramientas judiciales	Eficiencia en litigios Acceso a justicia	Ordinal	Cuestionario
			Principio de pacta sunt servanda	Cumplimiento contractual Respeto de acuerdos		
			Principio de autonomía privada de la voluntad	Libertad contractual Autonomía de pactos		
Variable 2 Garantías en la adquisición de bienes futuros	Se conceptúa como aquel mecanismo o compromiso establecido para poder asegurar la satisfacción del comprador en la adquisición de bienes que aún no se han llegado a producir o entregar (Requena y Serpa, 2020).	Por medio de la inclusión de cláusulas se pudo valorar las condiciones en las cuales un vendedor ofrecer un bien y se compromete con al comprador a cumplir con su parte, realidad que se valoró por medio del cuestionario aplicado hacia expertos.	Registro formal de bienes	Documentación legal clara Transparencia en propiedad	Ordinal	Cuestionario
			Tutela y protección de bienes inmuebles	Salvaguarda de propiedades Resguardo de bienes raíces		

Anexo 5 Ficha técnica de instrumento

Variable: Validez de contratos

Universidad: Universidad César Vallejo

Autor: Sandoval Garcia, Yulitza Isabel / Silva Puño, Katherine Mabel

Año: 2023

Lugar: Perú

Título: La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica

Duración: 20 minutos

Valoración: Para la presente investigación, se ha considerado la escala Likert de valoración

Confiabilidad del instrumento: La confiabilidad del presente instrumento, se ha encontrado determinado a través del Alfa de Cronbach, en el que se mantuvo una valoración mayor a 0.70

Profesionales validadores: Mg. Leon Reinaltt, Luis Alberto

Link: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/118783/Sandoval_GYI-Silva_PKM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Variable: Garantías en la adquisición de bienes futuros

Universidad: Universidad César Vallejo

Autor: Requena Diaz, Cinthia Jaqueline / Serpa Halanoca, Rossmery Mercedes

Año: 2020

Lugar: Perú

Título: Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el estado de emergencia sanitaria

Duración: 20 minutos

Valoración: Para la presente investigación, se ha considerado la escala Likert de valoración

Confiabilidad del instrumento: La confiabilidad del presente instrumento, se ha encontrado determinado a través del Alfa de Cronbach, en el que se mantuvo una valoración mayor a 0.70

Profesionales validadores: Mg. Palomino Gonzales, Lutgarda

Link: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/57127/Requena_DCJ-Serpa_HRM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Anexo 6 Base de datos

P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12	Q13	Q14	Q15
5	4	4	3	4	5	3	4	3	3	4	3	4	5	3	5	5	4	5	5	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	4	5	4	4	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5	5
1	1	1	1	3	3	3	2	2	4	3	2	3	3	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	2	2	2	3	3	2
2	4	3	3	2	1	3	1	3	2	1	1	1	1	4	3	3	2	4	4	4	3	2	4	4	4	3	3	2	3
3	3	3	3	3	3	2	1	4	4	3	3	3	3	2	3	2	3	4	3	2	3	3	4	2	2	3	3	4	2
2	3	2	3	3	3	4	2	3	3	2	3	3	3	4	2	3	4	3	2	4	3	3	3	4	3	3	3	3	3
2	1	2	2	1	1	2	2	2	3	1	1	3	2	3	2	3	3	3	1	2	2	1	2	1	2	2	1	2	1
3	3	2	3	3	2	2	1	3	3	2	3	1	1	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	2	2	2	3
2	1	1	2	1	2	3	3	3	3	2	1	3	1	2	1	1	1	2	3	3	2	2	3	2	3	2	3	2	3
3	3	1	3	3	3	1	2	3	1	2	3	2	2	1	3	1	3	2	3	2	1	1	3	1	2	1	1	3	1
2	3	3	1	3	1	3	1	3	2	2	3	2	1	1	3	2	1	1	3	2	3	1	2	1	2	3	1	2	1
3	2	3	2	3	3	3	1	3	1	2	3	1	1	1	2	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1	2	2	3	2	2	2	2	3	3	1	3	1	3	3	2	2	2	3	2	1	3	3	1	3	1	3	3	1	3
1	3	2	2	3	3	2	1	3	2	1	3	1	3	3	1	1	3	1	2	2	1	3	1	2	2	1	3	1	2
3	2	4	4	2	4	2	4	4	4	4	4	2	4	2	4	2	3	2	3	3	1	4	4	3	3	1	4	4	3
1	3	3	3	2	3	3	2	3	3	3	3	2	3	3	3	2	3	3	3	2	4	4	3	4	2	4	4	4	3
3	4	2	2	3	3	3	1	4	4	2	2	3	3	3	4	3	4	2	2	3	2	3	2	2	3	2	3	2	3
3	2	4	5	3	3	2	4	4	4	4	5	3	3	2	2	1	4	3	3	3	1	4	3	3	3	1	4	3	3
4	3	3	2	4	2	1	4	3	3	3	2	4	2	4	2	1	3	3	3	3	4	2	4	3	3	4	2	4	3
3	3	2	4	4	4	3	2	3	4	2	4	4	4	3	2	1	4	3	3	3	2	4	4	3	3	2	4	4	4
5	4	4	3	4	5	3	4	3	3	4	3	4	5	3	5	5	4	5	5	5	4	5	5	5	4	5	5	5	5
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	4	4	4	5	4	4	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5	5
3	3	3	2	3	1	3	1	1	1	1	2	1	3	1	1	1	2	3	3	2	3	3	2	3	1	3	3	1	3
3	3	2	3	2	1	1	2	2	1	2	2	3	3	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	3	3	1	1	1	3
1	1	2	2	3	2	1	2	1	2	1	3	1	3	1	3	1	2	1	3	3	1	2	1	3	3	1	2	1	3
3	2	3	3	1	3	1	2	1	3	1	1	1	3	3	3	3	3	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2
3	2	2	2	1	2	2	3	2	2	1	2	2	2	2	3	1	1	3	2	2	1	1	1	3	2	1	1	1	3
1	1	3	2	1	1	1	3	1	1	1	2	1	2	2	3	3	2	2	1	3	1	1	1	2	3	1	1	1	2
3	1	3	3	1	3	1	3	1	1	2	2	2	2	3	3	2	1	2	3	1	2	2	2	3	1	2	2	2	3
3	1	2	1	3	2	2	2	2	3	2	1	2	3	1	1	3	3	3	2	2	3	1	3	2	2	3	1	3	2
3	1	2	2	2	2	1	2	3	1	3	2	1	1	3	1	1	3	3	1	2	3	3	1	2	3	3	1	2	3
1	3	3	2	1	1	2	1	3	1	1	1	2	3	3	2	1	3	1	2	2	2	1	3	1	2	2	1	3	1
2	1	2	1	2	1	3	1	2	1	2	2	2	1	2	3	3	2	3	2	2	3	1	3	2	2	3	1	3	2
2	3	1	2	2	2	3	1	2	1	2	2	2	2	2	2	3	2	1	1	3	3	1	3	3	2	3	1	3	2
3	1	3	1	1	2	3	2	1	2	3	2	2	2	1	2	1	1	1	2	1	2	1	3	2	1	2	1	3	2
2	3	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	2	3	2	3	3	3	2	3	2	3	2	3	3	1	3	2	3	3
1	2	2	3	2	1	2	1	3	2	2	1	1	1	2	2	1	1	1	2	3	2	1	1	1	3	2	1	1	1
3	2	2	2	3	3	3	3	2	1	2	1	2	1	3	2	2	1	3	1	1	3	1	2	2	1	3	1	2	2
3	3	2	3	1	1	2	2	3	1	2	2	3	3	2	3	1	3	2	1	3	1	3	1	3	2	1	3	2	1
1	2	2	2	3	1	1	1	2	2	1	1	2	2	1	2	2	1	1	1	1	2	2	1	2	1	2	1	1	2
1	2	1	2	3	3	3	2	3	1	1	1	3	3	1	1	3	3	2	3	3	2	3	3	1	3	2	3	3	1
2	2	1	3	3	2	3	2	2	3	2	2	3	1	3	3	2	1	3	1	1	3	3	1	3	3	1	1	3	3
1	3	3	3	3	1	2	3	3	1	1	3	2	2	1	3	1	3	1	1	2	3	1	1	3	2	3	1	1	3
3	3	3	3	3	1	1	3	3	3	1	3	1	3	3	1	2	1	1	1	3	3	3	1	3	3	3	3	1	3
2	1	2	1	3	1	1	1	2	1	2	2	1	3	2	3	2	3	1	1	1	2	3	3	2	1	2	3	3	2
1	1	3	1	2	2	3	2	3	2	1	2	3	3	3	3	1	3	2	2	1	2	3	1	2	1	2	3	1	2
2	1	2	2	1	2	1	1	3	3	1	2	3	3	2	3	3	2	1	3	2	2	2	1	3	2	2	2	1	3
3	1	2	3	3	3	1	3	2	2	1	1	2	3	1	1	1	1	2	3	1	2	3	1	2	1	3	3	1	3
1	1	1	1	1	1	3	2	3	3	3	3	3	2	2	2	2	3	1	1	3	3	3	1	2	3	3	3	1	2
1	1	2	3	1	1	3	1	1	2	3	3	3	3	1	2	1	1	1	3	2	3	2	2	3	2	3	2	2	3
1	3	2	2	1	3	2	2	1	1	1	3	3	3	2	2	3	2	3	1	1	3	2	3	2	3	2	3	2	3
2	3	1	3	2	2	2	2	1	2	1	1	3	2	3	1	3	2	3	3	3	2	1	1	3	3	2	1	1	3
1	1	1	2	2	2	2	1	2	1	2	2	2	3	3	2	1	3	1	1	1	2	3	3	1	2	3	3	1	2
3	3	2	3	1	3	2	3	1	2	1	1	2	2	1	3	2	2	1	1	3	2	3	3	2	3	2	3	3	2
2	2	1	3	2	2	2	1	1	1	3	3	1	1	2	2	3	1	2	3	3	2	3	3	1	3	2	3	3	1
2	2	2	3	1	2	3	2	2	2	1	1	1	3	3	3	3	2	3	2	2	1	3	3	1	3	3	1	2	3
2	1	3	2	3	1	3	1	1	2	3	3	2	3	3	2	1	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2
1	1	1	2	3	3	1	2	2	3	1	2	3	3	3	2	2	2	1	1	3	3	1	2	1	3	3	1	2	1
2	3	2	1	2	2	2	2	3	2	1	2	2	2	3	1	1	2	2	2	3	2	2	3	2	2	3	2	3	2
1	1	3	3	3	1	2	1	3	2	2	3	2	1	3	2	3	1	1	2	1	1	1	1	3	3	1	1	1	3
2	1	1	1	1	2	3	3	2	3	3	3	1	3	1	3	3	2	2	1	1	3	3	2	1	1	3	3	2	1
2	2	2	1	3	1	1	1	3	2	2	1	3	3	2	1	3	2	1	1	3	2	2	1	1	3	2	2	2	1
2	1	1	2	1	3	1	1	1	1	1	3	2	1	3	1	2	1	1	1	2	3	2	2	2	2	3	2	2	1
2	1	1	2	1	3	1	3	1																					

Anexo 8 Baremos

Tabla 7

Baremos de variables y dimensiones

	Nivel bajo	Nivel medio	Nivel alto
Variable 1	15 - 35	36 - 55	56 - 75
Variable 2	10 - 23	24 - 36	37 - 50
Dimensiones	5 - 11	12 - 17	18 - 25