



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



[Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"



ESCUELA DE POSGRADO

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

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

**"PUBLICIDAD REGISTRAL PERUANA Y SUS RESULTADOS EN LA
CONTRATACIÓN INMOBILIARIA, AÑO 2008 - 2009"**

Presentado por:

SALAZAR MARTINEZ MIRIAM PILAR

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

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

El documento de investigación APRUEBA los criterios de originalidad con un porcentaje de similitud de 0%.

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de iThenticate. En Ica 07 de setiembre del 2022

Atentamente

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
ESCUELA DE POSGRADO



Dr. ROBERTO H. CASTAÑEDA TERRONES
DIRECTOR (A) DE LA ESCUELA DE POSGRADO

**UNIVERSIDAD NACIONAL
“SAN LUIS GONZAGA ”**



ESCUELA DE POSGRADO

**“PUBLICIDAD REGISTRAL PERUANA Y SUS
RESULTADOS EN LA CONTRATACIÓN
INMOBILIARIA, AÑO 2008 -2009”**

TESIS

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
MAGÍSTER EN DERECHO
CON MENCIÓN CIVIL Y COMERCIAL**

**AUTORA: MIRIAM PILAR SALAZAR MARTÍNEZ
ASESOR: DR. ALEJANDRINO LOAYZA AZURIN**

ICA - PERÚ

2018

A mi señor, Jesús, quien me dio la fe, la fortaleza, la salud y la esperanza para terminar este trabajo.

A mis padres, Ronnie y Maruja por su enseñanza a la perseverancia de mis objetivos.

A mi esposo Juan Carlos por su gran amor, paciencia y apoyo incondicional.

A mis adorados hijos, Pierina y Adrián quienes me motivan siempre con su amor.

AGRADECIMIENTO:

A los profesores de la Escuela de Posgrado, por sus sabias enseñanzas y por compartir desinteresadamente sus amplios conocimientos y experiencia.

A mi asesor Dr. Alejandro Loayza Azurin.

ÍNDICE

	PAG.
CARATULA	i
DEDICATORIA	ii
ÍNDICE	iv
RESUMEN	vi
ABSTRACT	vii
TITULO	viii
INTRODUCCIÓN	ix
CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO	11
1.1 Antecedentes	11
1.1.1 A nivel internacional	11
1.1.2 A nivel nacional	14
1.1.3 A nivel local	17
1.2 Bases Teóricas	17
1.2.1 Publicidad registral	17
1.2.2 Seguridad jurídica	18
1.2.3 Elementos de la seguridad jurídica	19
1.2.4 Clases de seguridad jurídica	20
1.2.5 La publicidad en la legislación nacional	22
1.2.6 Finalidad de la publicidad registral	23
1.2.7 Mercado inmobiliario	24
1.2.8 El negocio inmobiliario en el Perú	25
1.3 Marco Conceptual	26
CAPÍTULO II PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	30
2.1 Situación Problemática	30
2.2 Formulación del Problema	30
2.2.1 Problema General	30
2.2.2 Problema Específico	31
2.3 Justificación e Importancia de la Investigación	31

2.3.1	Justificación	31
2.3.2	Importancia	31
2.4	Objetivos de la Investigación	32
2.4.1	Objetivo General	32
2.4.2	Objetivo Específicos	32
2.5	Hipótesis de la Investigación	32
2.5.1	Hipótesis general	32
2.5.2	Hipótesis Específica	32
2.6	Variables de la Investigación	33
2.6.1	Identificación de las Variables	33
2.6.2	Operalización de Variables	34
	CAPÍTULO III METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN	35
3.1	Tipo, Nivel y Diseño de la Investigación	35
3.2	Población – Muestra	36
	CAPÍTULO IV TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN	38
4.1	Técnicas de Recolección de Datos	38
4.2	Instrumentos de recolección de Datos	38
4.3	Técnicas de Procesamiento, Análisis e Interpretación de resultados	39
	CAPÍTULO V CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	40
	CAPÍTULO VI PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	47
6.1	Presentación e interpretación de resultados	47
6.2	Discusión de resultados	53
	- CONCLUSIONES	56
	- RECOMENDACIONES	57
	- FUENTES DE INFORMACIÓN	58
	- ANEXOS	61

RESUMEN

El Objetivo que tuvo la presente investigación fue establecer si la Publicidad Registral influye de manera positiva como uno de los factores de los resultados en la contratación inmobiliaria dotándola de Seguridad Jurídica para el año 2008-2009, las cuales describiendo sus dimensiones respectivas.

Se utilizó la encuesta como instrumento para la elaboración de nuestro cuestionario el cual esto constituido de 20 items, teniendo como población 280 usuarios trabajadores de la SUNARP en la ciudad de Ica mediante un muestro aleatorios simples, llegando a la conclusión que existe una relación significativa entre las variables en estudio.

Palabra Clave: Publicidad Registral, Contratación Inmobiliaria

ABSTRACT

The objective of the present investigation was to establish whether Registry Publicity has a positive influence as one of the factors of the results in real estate contracting, providing it with Legal Security for the year 2008-2009, which describes their respective dimensions.

The survey was used as an instrument for the elaboration of our questionnaire, which is made up of 20 items, with a population of 280 working users of SUNARP in the city of Ica through simple random sampling, reaching the conclusion that there is a significant relationship between the variables under study.

Keyword: Registration Advertising, Real Estate Contracting

MAESTRIA EN DERECHO

MENCION: CIVIL Y COMERCIAL

**“PUBLICIDAD REGISTRAL PERUANA Y SUS
RESULTADOS EN LA CONTRATACIÓN
INMOBILIARIA, AÑO 2008 -2009”**

AUTOR:

MIRIAM PILAR SALAZAR MARTINEZ

ASESOR:

OSCAR LOAYZA AZURIN

ICA – PERU

2019

INTRODUCCIÓN

En nuestro país, habiéndose aplicado las economías de los mercados, las exigencias sistemáticas de la circulación de los bienes, a saber, los inmuebles, no corresponde realizarse de formas desordenadas y caóticas, sino que debe seguirse los marcos legales que garantice efectivamente la seguridad plena de todos los ciudadanos y así facilitar los accesos a la formalización de activos, lo que incrementará la inversión nacional y extranjera en nuestra economía en declive. El título inconsecuente de Sánchez dice: "en gran parte del citado del tercer mundo, han evolucionado diversas formas de propiedad de las tierras que son incompatibles con la legitimidad efectiva en cada país familiar". Así, con el aumento de la demografía, adicional a la industrialización, a la expectativa de poder lograr un nivel de vida mejor y a la disminución de las condiciones comerciales entre la ciudad y los campos, provocaron una crisis de importantes migraciones rurales hacia la ciudad.

Asimismo podemos citar a Hernando de Soto que hace referencia en cuanto a las informalidades en los asentamientos dentro de los alrededores, siendo conocido como pueblo joven dentro del Perú, "Misterios de la Capital" que "los habitantes pobres de estos países (Tercer Mundo - Perú), en su gran mayoría tienen casas, pero la totalidad no tiene los medios para representarse a sí mismos. Para representar sus bienes y para generar capital". Tienen casas pero no títulos, cosechas pero no títulos de propiedad, negocios pero no estatutos ni acciones que admitan que sus bienes tengan una vida paralela en el mundo capitalista.

La ausencia de estas formas fundamentales manifiesta por qué quienes adaptaron todos los demás inventos occidentales, desde los

bolígrafos hasta los reactores nucleares, no lograron producirse suficientes capitales para hacerse posible el capitalismo. Su capital local funciona. Este es el misterio del capital. De igual manera, Hernando De Soto señala que “los activos formales brindan el proceso, la forma y las reglas que colocan los activos en condiciones que nos permiten reconocerlos como capitales de trabajos. El régimen de propiedades oficiales es las centrales hidroeléctricas de la capital. Esa es la cuna de los capitales.

Los potenciales económicos que existen para los activos informales en nuestro país es enorme y no se debe dejar ningún intento de lograr la formalización de los activos en un futuro no muy lejano, integrándolos en unos sistemas. Los procesos de adquisición de la propiedad informal derivada de la denominada Juventud es el proceso inverso al de desarrollo de la propiedad formal. Esto indica las necesidades de revisar los procedimientos tradicionales de los reconocimientos y registros, creando nuevas instituciones y procedimientos, pero con las mismas garantías que ofrecen las propiedades oficiales. Por lo anterior, y teniendo en cuenta las certezas de su titularidad y las reconocidas legalidades de su titular, son los dos pilares básicos sobre los que se asienta el tráfico patrimonial.

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

1.1 Antecedentes

1.1.1. A Nivel Internacional:

José A Álvarez Caperochipi, Derecho Inmobiliario Registral tercera edición, Pamplona 2010 - Madrid¹

La cuestión legal más relevante del título es la cuestión de su origen incierto: la tipificación definitiva y la prueba de propiedad son imposibles. La coincidencia de las mercancías afronta incertidumbre sobre sus causas, títulos y materia; también se representa el mismo problema como secuencia de pruebas, porque las pruebas sobre propiedad sólo pueden hacerse durante periodos y lugares determinados, y la certidumbre de las pruebas, ahora es absolutas, también se desvanece en el período y el espacio.

La propiedad es insegura en cuanto a su causa, ya que no se pueden identificar a un cierto dueño anterior, puesto que no hay un primer dueño definido a quien el dueño anterior pueda reclamar y además, no es posible distinguir entre propiedad privada y pública como prioridad y prioridad. El título de propiedades es incierto de título, porque aunque estemos seguros de las propiedades del dueño anterior que estamos reclamando, no podemos estar seguros de la posibilidad de resistencia de nuestras propiedades, ya que no es posible probar negativamente si el Objeto comprado por nosotros ha sido vendido previamente o si se le han contratado o impuestos tarifas

¹ ÁLVAREZ-CAPEROCHIPI, José Antonio *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Editorial Comenares SL, 2006.

preferenciales previamente.

Y por último, el inmueble tiene una incertidumbre de audiencia, porque aunque estuviéramos seguros del dueño anterior y no lo vendió ni lo abarrotó, tampoco estamos seguros. El contenido material de ese objeto está bien, porque el material real es impreciso y está sujeto a cambios, las propiedades son difíciles de determinar por extensión; y especialmente, los bienes inmuebles en general no tienen límites determinados objetivamente, además, estos límites cambian y se desvanecen con el tiempo. Finalmente, el período es un factor de incertidumbre de la mercancía: aunque estemos absolutamente seguros de la causa, los títulos y los objetos del bien, todavía es necesario demostrarlo, y las pruebas de los bienes (documentos, testigos) no lo son absolutos y, además, se vuelven percederos con el tiempo.

Calderón y Aliaga en su trabajo titulado "La Publicidad Registral y el Derecho a la Intimidad" presentado en el XII Congreso Internacional de Derecho Registral – Punta del Este, Uruguay, marzo del 2001,² definir el "registro público" y la "privacidad" y su relación como una realidad complicada, contradictoria y complementaria; esto con la voluntad de continuar avanzando por los caminos legales, tratando de conciliar los dos valores básicos de las sociedades. No hay duda del papel trascendente de los "anuncios de suscripción" en el crecimiento del tráfico legítimo al proporcionar convicción; el cálculo primordial para el establecimiento de las relaciones legales, y por ende de las seguridades jurídicas en general, a amparo de terceros y de los propios titulares registrales; la publicidad del registro crea un "conocimiento común" que permiten resistir erga omnes para las contextos jurídicos que se hacen públicas (propiedad, derechos, cargas, en el caso de los inmuebles; la autoridad del sistema, administrador, estado, en el caso de la moralidad humana, etc.); la sistema ha preexistido sosegada en admitir dos aspectos o grados en el registro público, "material" y "formal"; significa, por un lado, las

² Nelly Calderón Navarro y Luis Alberto Aliaga Huaripata, "La publicidad registral y el derecho a la intimidad", presentado en el XIII Congreso Internacional de Derecho Registral – Punta del Este, Uruguay, marzo de 2001

presunciones legales de los conocimientos sobre los contenidos de las anotaciones en el registro, y por otro lado, las posibilidades de acceder efectivamente a lo que la ley pretende conocer mediante procedimientos reglamentarios especificados, frente a la respectiva oficina de Registro

Asimismo también se han realizado varias investigaciones en nuestros campos sobre las demarcaciones del “registro público” en relación con la “privacidad”; Entonces hay mucha inseguridad en cuanto al margen de operación de los registros públicos que por incompetencia o desidia pueden amenazarse o violarse los “derechos a la intimidad” con las consiguientes compromisos ya sea por temor, trampa o negación del derecho de “registro” publicidad”.

En la Investigación en cuestión se destaca las correspondencias conflictivas entre publicidad registral y privacidad, aclarando la hipótesis de que, en ciertos casos, el registro público vulnera la privacidad de los individuos al ingresar elementos electrónicos de información que pueden ser considerados innecesarios. Los problemas que se dan con la publicidad registral y privacidad surgen cuando, por ejemplo, en elementos electrónicos se constituye investigación sobre datos particulares y perceptivos de una persona, por ejemplo, si los titulares es propietario de un inmueble que está separado o goza de una política de separación de patrimonios. Según los dramaturgos, esta investigación no debe hacerse públicas ya que se considera inútil, e inclusive divulgar esta averiguación podrían ponerse en peligro la seguridad o empañar la reputación del dueño de la propiedad.

Orna N. en su trabajo en el período 2013- Quito³, titulada “Folio real informático: sus implicancias técnico-jurídicas a la luz de la ley de Registro de 1966”. Este trabajo propone la tesis según la cual la aplicación de un sistema informático por parte de la agencia catastral, a través de la reforma de la ley de registros, conducirá a la unificación y estandarizaciones de los métodos de los archivos de las documentaciones manipulados por los registros de la propiedad a nivel nacional, proporcionando las coordinaciones con el catastro informatizado. sistema; Asimismo, armonizará el texto de la ley de registro con las categorizaciones jurídicas ecuatorianos vigentes, en particular con la ley del sistema nacional de registro de datos públicos y los decretos que expidan los gobiernos independientes disgregados que ejerzan en los ejercicios de sus atribuciones. En conjunto, todo ello contribuirá a lograr el objetivo del catastro: la seguridad reglamentaria mediante la divulgación de los derechos de propiedad.

El procedimiento manejado es la meta-análisis, que analiza las Leyes de los Registros y las leyes relacionadas para encontrarse fallas en el proceso de transcripción y sacar soluciones que admitan recomendar salidas. Para ello se utilizaron dos ejemplares de la investigación: un tipo de investigación, consistente en el estudio de las trascendentales particularidades del objeto de la doctrina; y aclaraciones, respecto de los errores encontrados en la ley registral, así como potenciales soluciones para subsanarlos.

1.1.2. A Nivel Nacional:

Tuyume (2016) cita su trabajo con el título: “La infracción de los derechos de propiedades en casos de venta doble y fe pública

³ Nelson Orna Ladd. “Folio real informáticos: sus implicancias técnicos-jurídicas a la luces de las leyes de los Registros de 1966”, Quito (2013).

registrales, U. “Católica Sto. Toribio de Mogrovejo” – Chiclayo – Perú”, El trabajo tuvo el objetivo: determinar en el caso de una doble compraventa y sus las leyes peruanas brindan protección: el dueño tiene los derechos registrados o no tienen derechos inscriptos, pero es dueño de la propiedad. Comprobar si el sistema de los registros protege los derechos en perjuicio de la propiedad, y desarrollar normas para protegerse a los propietarios que no registren sus derechos en caso que exista una venta doble. En su fondo, estas investigaciones se enmarcan en enfoques cualitativos, siendo un estudio de casos. La población no fue identificada, ni muestreada, la herramienta utilizada fue consentida para los análisis de las normativas, doctrinas y jurisprudencias, como también los casos de publicación Cas. 204-2010-Huaura, caso de doble comercio.

Las derivaciones en cuanto a la investigación señalan que dentro de las normas jurídicas no contempla las protecciones del poseedor en los casos que exista una venta doble, es decir, si se protegen los derechos del titular oficial y/o diligente o titular inscrito. El registro es público y distorsionado porque no revela los estados reales de las propiedades por tratarse de una cesión no registrada; Por ello, es preciso reformar el art. 201º del CC, añadiendo las posesiones donde el poseedor tenga más ventajas en su posesión aunque un tercero haya preinscrito en los libros públicos de pruebas. Por lo tanto, protegeremos a los propietarios no registrados de sus derechos; sin embargo, es el propietario del inmueble en el caso de una venta doble, la simple averiguación proporcionada por el reconocimiento no es suficiente para esto.

Daniel Tarrillo Monteza⁴ en su trabajo sobre: “Publicidad registral y derecho a la intimidad” establece que coexisten un argumento periódico en el método en el Perú como en el extranjero: el problema entre la privacidad y la independencia de averiguación, los avances

⁴ Daniel Edward Tarrillo Monteza, “Publicidad registral y derecho a la intimidad”.

de las tecnologías que lleva a que los tratamientos de datos personales sean más flexibles, se hace más difícil que cada parte se distinga qué datos son parte del dominio privado y cuáles se suponen de dominio público. Este tema atañe a la propagación de los datos recopilados en un registro público, que es consultado con entusiasmo con los actuales “boom” inmobiliarios y el documento trascendente del registro público en la empresa y perfeccionamiento económicos de las sociedades. Su mayor importancia proviene de las seguridades que brindan los Registros para el comercio, el trueque y demás actividades que puedan estar asociadas a él. Es común referirse a los argumentos de las seguridades jurídicas en el comercio para justificar el libre flujo de información.

Hay, pues, dos aspectos primordiales del registro frente a los derechos morales como al respeto a la vida privada: la difusión del registro con sus consecuencias lógicas de certeza de los aspectos jurídicos de la vida privada.

Venero José L. (1988) su investigación: “Aplicación del Principio de Publicidad Registral en el Perú”, Univ. San Martín de Porres⁵, Concluyó donde incluyéndose los principios de registro público. Primero se determina todo lo relacionado con el Registro Público Nacional (SUNARP), luego se establece un análisis del Reglamento General del Registrador Público, donde se establece el principio de registro público. Del mismo modo, también se demuestran demostraciones sobre los saberes de la radiodifusión y los aspectos diversos, cuánto se da y hasta adónde se pueden alcanzarse en sus aplicaciones. Igualmente se realizan análisis sobre las personas de como utilizan estos servicios y sobre los impactos que tiene sobre las personas, ya estos son positivo o negativo.

⁵ José L. Venero, ‘Aplicación del principio de publicidad registral en el Perú’.

Lino Rodríguez Lizeth en trabajo: “Los Establecimientos del Carácter Constitutivo de las Inscripciones sobre Transferencias de Bienes Inmuebles en los Registros de los Predios Garantizan la Seguridad Jurídicas en la Ciudad de Trujillo,⁶ Plantea los problemas del derecho peruano es nuestros sistemas de registros de declaraciones, en el cual se establece que una única insuficiencia de disponerse de un incontestable bien deja a los consignatarios convertirse en su propietario. También, la sociedad, sin resguardo y cordialidad a la hora de realizarse los sucesos jurídicos o transacciones inmobiliarias, crea unos grandiosos problemas. De la misma manera surgen la siguiente interrogante: ¿Cómo establecer el perfil componentes de los rótulos del transferencia de los bienes inmuebles en los reconocimientos de la Propiedad para garantizar las seguridades reglamentarias de los remunerados ?utilizados en Perú durante el 2014? Asimismo, con bases en la definición del régimen vigentes y entrevistas a los expertos, se aceptó la suposición sobre las labores, concluyendo que las empresas de la representación constitutivas de las inscripciones sobre la transmisión de 'inmueble' en los registros de la propiedad garantizan el resguardo de la personería jurídica de los individuos en el Perú período 2014.

1.1.2. A Nivel Local:

No se registran investigaciones locales

1.2 Bases Teóricas

1.2.1 Publicidad Registral

Podemos definir a la publicidad como un conjunto de medios

⁶ Lizeth Lino Rodríguez, “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica (tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Privada Antenor Orrego, 2015).

utilizados para difundir conocimientos o noticias sobre explícitas circunstancias o hechos con la finalidad de hacerlos accesibles a las personas, a fin de que estas contextos o hechos, como objetos de público, adquieran una calidad o estatus "público", lo que significa que estarán bien conocidos, evidentes y patentados para todos". En estos contextos, las publicidades son lo contrario de "underground"; mientras que el primero trata de la revelación y la noción, y el segundo del ocultamiento y la ignorancia. La propagación en concepto general podría tenerse diversos tipos de conocimientos efectivos entre los individuos a las que van dirigidas. Por el contrario, la publicidad en los sentidos legales tiene su audiencia en un conjunto más pequeño de situaciones. La publicación del registro, como Delgado S. establece una externalización prolongada y disruptiva en concluyentes circunstancias judiciales, organizada por el Gobierno e implementada mediante órganos operativos, para brindar conocimientos generales de terceros, para proteger los derechos y la seguridad jurídica.⁷

Aliaga H. señala a la publicidad registrales como "(...) la externalización continua y organizadas de contextos reglamentarias de importancia reales para la creación de conocimiento común "erga omnes" y con innegables utensilios reglamentarios significativos sobre las situaciones publicadas".⁸ Asimismo, Balarezo F. precisa las radiodifusiones registrales como "(...) una actividad continua y organizada ajena a alguna situación jurídicamente relevante, destinada a generar conocimientos de dominio público y efectos jurídicos significativos, utilizando, para ello, un organismo públicos de nosotros parte, especificamos las publicidades del registro como estas formas de publicidades lícita que tienen por objetos dar a conocer,

⁷ DELGADO SCHEELJE, Alvaro.- "La publicidad jurídica registral (Cuestiones generales y manifestaciones concretas)". Artículo publicado en "Derecho Registral". 1era Jornada Preparatoria del 1er Cong. Nac. de Derecho Registral. Segunda Edición. Gaceta Jurídica Editores. Lima – Perú. Noviembre – 1998. Pág. 15.

⁸ ALIAGA HUARIPATA, Álvaro.- "Apuntes sobre el Principio de Publicidad en el Derecho Registral peruano". Separata de Notarius. Rev. Colegio de Notarios Lima. Año. VII. N° 7. Lima – Perú. 1997. Pág. 91.

con caracteres generales (ergas omnes) y de forma permanentes, concluyentes contextos jurídicos por medio de una autoridad pública: El Registro Público.

1.2.2 La Seguridad Jurídica:

La confidencialidad es uno de los objetivos comunes de la ley. La correspondencia entre seguridad, justicia y derecho se aborda desde diferentes ángulos. Cuenca A., mencionada por Gonzáles L., destaca en este punto que el Derecho no nace en la vida humana por un deseo de venerar o glorificar la idea de justicia, sino para satisfacer una necesidad imposible de seguridades y certezas en Para Alzamora. Valdez, esto crea la sensación de resguardo de la sociedad le da a la persona cuando aprecia su comportamiento.”⁹

Diez P., Indica la certeza jurídica, la prudencia y la certeza de los sistemas normativos ajustable a los casos o situaciones particulares, donde la situación consigan derivarse los resultados o consecuencias que pueden ser previstos o previstos, con cierta base. Balarezo F. describe la seguridad legal como el entendimiento de que todos tienen las derivaciones de otros actos realizados, del impacto de unas normas o de la limitación del campo de acción de la norma. Es así que nosotros podemos definir la seguridad como una certeza donde se debe tener en cuenta los ordenamientos jurídicos y sus miembros en cuanto a la protección efectiva sobre los derechos o cualquier otro interés o inseguridades contando con un grado de previsibilidad.

1.2.3 Elementos sobre Seguridad Jurídica.

La seguridad no surge espontánea o misteriosamente del hecho de que una manifestación escrita haya sido formalmente promulgada por la legislatura (incluso si esto, como el estado, es una condición de

⁹ ALZAMORA VALDEZ, Mario.- “Introducción a la Ciencia del Derecho”. Décima Edición. Editorial y Distribuidora de Libros S.A. Lima – Perú. 1987. Págs. 297-298.

Prerrequisito); Su existencia real proviene de una combinación de varios factores que se transforman objetivamente en una situación o circunstancia particular. La seguridad jurídica, en un sentido amplio, son esencialmente los productos de la coexistencia e interrelaciones de 03 factores:

- a) Una regla material, dispuesta por términos redundantemente exigibles que reciben retribuciones u necesidades; Un estándar adjetivo, expresado por ordenamientos y reglas que permiten la implementación y aplicaciones de un estándar material, y
- b) Los organismos del Estado son los encargados de aplicarlos en el llamado proceso de administración judicial. El orden público y la paz intrínsecamente del contexto ese obedecerá de las eficacias intrínsecas de los componentes individualmente y de su conformidad funcional. Se puede decir que, al igual que los contextos económicos, la capacidad de gobernar de un país depende mucho de ello. En este contrariado, para que el entorno de resguardo prevalezca en cualquier sector, es fundamental que estos elementos se aproximen lo más permitido a sus modelos ideales, lo que supone que la regla física debe ser frecuente, abstracta, objetual e impersonal pero, en esencia, sólo ; Las reglas adjetivas deben instaurar pautas e instrucciones específicos que sean simples, rápidos y transparentes, y las autoridades públicas deben ser responsables, dedicadas y justas, lo que significa, sobre todo, honestidad. La más mínima desviación del modelo normativo anterior conduce a la inseguridad jurídica en determinados países o situaciones que, en su sentido objetivo y subjetivo, conduce a injusticias que, de ser desatendidas, logran conducirse al desorden social, a la eficacia de los procedimientos y a la Administración Pública encargada de hacer cumplir las normas. La ley es lo más honesta y específica posibles, o por el contrario, un estándar y reglas materiales justos. Los cambios de herramientas ágiles serán de poca utilidad en manos de agencias gubernamentales

corruptas. La diferencia de estos 03 elementos es obvio que cada uno de ellos pertenece a unos campos diferentes.

1.2.4 Clases De Seguridad Jurídica.

Dentro de las clases podemos encontrar 02 aspectos: objetivas y subjetivas

A. Seguridad Jurídicas Objetivas.

Según De los, es “la seguridad que se le da al individuo de que su persona, bienes y derechos no serán objeto de ataques violentos o, en caso de ser así, serán garantizados por la sociedad” proteger y reparar. En otras palabras, está seguro como alguien que posee la seguridad de que su contexto solo será reformada por los procesos de la empresa y, por lo tanto, regularmente”. Las seguridades jurídicas a partir del punto de vista objetivo conforman el estatuto del trabajo en un determinado mandato social, es decir, implica la coexistencia de una organización de hecho con el propósito de esclarecer una Otras situaciones de las vidas reales: probidad de los individuos y bienes. Asimismo, para Pina R. y Larrañaga J., el concepto objetivo más generalizado, que se ha denominado doctrina de la Seguridad por el derecho, ha llegado a ser tan aceptado que algunos diccionarios jurídicos definen la legislación de seguridad desde una vertiente como "Garantía de que la institución pública se puede representar para mantener los derechos y protecciones consecuentes del individuo". La definición objetiva parte de la preexistencia de ciertas circunstancias materiales, es decir, de la prevalencia de un definitivo ordenamiento jurídico y de un aparato público encargado de su aplicación.

B. Seguridad Jurídica Subjetiva

Es un lugar donde “la seguridad por ley conduce a la cristalización de una determinada realidad psicológica, que promueve un sentimiento colectivo, un sentimiento social, promueve el mejor desarrollo humano. Creo firmemente que la situación en la que me beneficio no

será alterada por la violencia, por un acto contrario a las normas y principios que rigen la vida social. La certeza de la ley desde el punto de vista subjetivo debe entenderse como la certeza de la ley; significa la convicción sobre un posible ataque a la propiedad a la vida será evidentemente evitado por la humanidad y las instituciones del Estado. Esto implica, por supuesto, la confrontación del individuo con los medios sociales objetivos que le rodea. Es decir, es necesario tener cierta percepción del derecho, de las normas jurídicas y de sus concentraciones a casos concretos. De lo contrario, tal certeza no sería más que un mero dogma o una mera creencia. Briseño Sierra destaca a los respectos que “la seguridad accede, en los procedimientos de los derechos escritos, dejar constancia o comprobar la presencia de las medidas. Ciertamente conociendo la efectividad de las leyes, pero ciertamente conociendo su connotación positiva. En incalculables casos se aplica el propio criterio en diferentes sentidos, creando convencimiento sobre su sustancia e incertidumbre sobre su significado.”

Por otro lado, Theodor G. hace una clasificación en cuanto a la seguridad jurídica en 02 aspectos desiguales: a) como seguridad de dirección o certidumbre de orden, y, b) como seguridad de ejecución o creencia en orden por cuenta propia. c) Como garantía de dirección o certeza de orden. Puede decirse que preexiste siendo esto cabalmente con un sentido de los contenidos y los sentidos de lo establecido en una regla, equivalente a "saber lo que va a pasar"; En sus párrafos: “Sé qué acciones pueden o no esperar los demás de mí, y también sé qué comportamiento debo o no esperar de los otros. Sé claramente qué tipologías de ejercicios y en qué situaciones, propias y ajenas, están independientes de los riesgos en el sentido de certeza absoluta, es decir, no corren los riesgos de provocar deshonestos generales de los tipos llamado "reaccionar". Público". Para resumir y decirlo universalmente: conozco cuales son mis deberes y mis

derechos. Sin embargo, si la ley es ambigua, compleja y cambia rápidamente; si la capacidad de los miembros administrativos no está conocida y el funcionamiento de los juzgados es inconstante, encontrándose propensos a la inseguridad: no se conoce el comportamiento que desmorono en las zonas de riesgos sociales.

b) Como seguridad de las realizaciones o confianzas en los ordenamientos.

Existe confidencialidad sobre la actualización o familiaridad en la clasificación jurídica cuando hay una certeza de que se aplicarán las disposiciones de la propuesta legales en casos donde se adolezca de las conjeturas que en ella se establece. Por ello, existe las opiniones de que inexactitudes sobre resguardos jurídicos a la hora de regular: “Dejar tanta libertad de criterio al órgano administrativo donde no se sabe que decisiones se tomará el órgano. Sin embargo, las inseguridades jurídicas también surgen si se acopian tantas pericias reglamentarios complejas y complejas sobre un solo hecho que "las autoridades ya no pueden hacer nada" que las conozca en detalle", o si los términos que se refieren a un hecho se cambian rápidamente muchas veces, de manera que las personas no asumen tiempos para familiarizarse con un escenario legal y familiarizarse con ella”.

1.2.5 Las Publicidades en las Legislaciones Nacionales

El CC del año 2012 considera la publicación del estado civil desde los puntos de vista materiales, estipulando que: “Se presume que todos tienen conocimiento del contenido del registro sin admitirlo como prueba. Como resultado, podemos ver que nuestros ordenamientos sustantivos rigen la definición de hacer público este documento de una manera que restringe, autolimita la representación de que es un documento público, esto significa, un documento público al que todos tienen acceso. Esta concepción se refuerza en el Reglamento General de los Registros Públicos, que

dice: “Los Registros otorgan derechos de publicidad legal a varios sucesos o estipendios suscritos. El concepto de registro incluye asimismo notas precautorias a pie de página, en estos Reglamentos las distinga claramente. El contenido sobre los elementos del registro aqueja a intercesores aunque éstos no tengan prudencia efectiva de ellos.”

Agradecemos la ampliación de las concepciones de las anotaciones provisionales. Es significativo ver las implicaciones que tiene las publicidades, pues el precepto del CC establece una inmodestia de los derechos y derechos, lo que no quiere decir que sea necesario saber quién tiene realmente los derechos, sino 'Bajo las teorías de que los Registros sólo otorgan derechos de color', se limitan a que se deba conocerse los contenidos de los Registros. El tema es sustancial ya que se examinará en qué medidas esta obligación puede verse afectada soez la proposición del requisito del beneficio acreditado para permitir a las búsquedas registrales.

1.2.6. Finalidades de las Publicidades Registrales

La publicación del registro proporciona seguridad jurídica en las actividades realizadas en el tráfico mercantil, que su iniciación a la primera ley hipotecaria española del año 1861, González (200 , p. 52), sostiene que: “la publicación del registro tuvo por objeto proporcionar los tráficó legítimos a en las medidas en que la actividad legítima que realiza el sórdido se basan en el comprendido de las inscripciones en el registro.”, haciendo inoponibles e incognoscible para él en ese momento cualquiera de la situación que no se encuentre inscrita en el registro Personas que deseen para ejecutarse servicios comerciales en otras diversas formas Cada uno necesita las informaciones proporcionadas por la Sunarp, porque es de interés para la sociedad y es almacenada por organismos públicos y privados. Para la conducta comercial, lo más importante es existir al

tanto de la búsqueda relevante de los bienes, para contratarlos, esta información es proporcionada por las instituciones públicas de la Sunarp.

Entonces, el objetivo principal del anuncio de registro es presentar el estado legal de la propiedad registrada, como las propiedades, la renovación y la descripción de la propiedad, las posibles tarifas y las barreras y limitaciones en el uso de los patrimonios. El asunto registral en el Perú vive situaciones especiales en cuanto a la entidad sobre información registrales; como argumenta Llaja (2013, p.13) “la expedición de certificados por parte de los registros suele terminar con las inscripciones de los títulos, lo que implican la adopción de la conducta solicitada por el registrador, prorrogando el plazo de inscripción en los registradores respectivos. Estos asientos se basan en el título constituido en actos, ya sean actos públicos, documentos judiciales o funcionarios, etc. Estos títulos están categorizados y organizados en volúmenes para reconocer que los usuarios los lean; sin embargo, dichos accesos pueden amenazarse o violarse la privacidad, según sea los casos, ya que dichos registros alcanzan contener datos que son considerables para fines de tráfico legítimo”.

1.2.7 Mercado Inmobiliario.

Según Kotler, un mercado es “un conjunto de consumidores existentes y permitidos de los productos. Estos públicos colaboran con las necesidades o deseos particulares que pueden satisfacerse a través de una correspondencia de intercambio. Entonces podemos decirse que los “Mercados Inmobiliarios” son conjunto de potenciales compradores con la finalidad de comprar, venderse o rentabilizarse los inmuebles a través de la contratación con el vendedor. Conceptualmente, las actividades comerciales inmobiliarias pueden definirse como los mercados de transacciones inmobiliarias en el que se planifican, desarrollan, construyen, promocionan, tasan, financian, administran, negocian y comercializan bienes inmuebles,

contribuyendo al perfeccionamiento monetario del país. Hay 02 clases de mercados inmobiliarios: a) Mercado inmobiliarios edificados; ya sea nuevo o usado; y b) Mercado inmobiliario no edificado; que es esencialmente terreno, destinado a inversionistas o desarrolladores inmobiliarios donde el propósito de construirse futuros propósitos inmobiliarios para uso residencial, comercial o absolutamente para encaminarlos a la industria Karma. Las intermediaciones inmobiliarias están estrechamente relacionada con los urbanos, llamándolo casas, oficinas, aparcamientos, locales comerciales y edificios manufactureros dentro del Perú; asimismo el suelo no urbanizable. Sin embargo, los terrenos rústicos están destinados a las inversiones porque pueden ser modificados en su planeamiento y usos para que puedan ingresar a los mercados inmobiliarios urbanos o industriales para su aprovechamiento mercantil a través del transporte.

1.2.8 Los Negocios Inmobiliarios en el Perú.

En el Perú los sectores inmobiliarios son extenso, pero solo algunos se consagran a exponer sus problemas, aún sin las deducciones de las eficiencias e involucramiento de los vendedores inmobiliarios en el campo, su ejecución y si procede dentro o fuera del marco de las leyes. Son diversas las empresas inmobiliarias y constructoras que manipulan en estos campos sin conocer las calidades y eficiencia así como la complacencia del cliente. Involucramiento descontrolado de los involucrados en esta actividad; sin embargo, están regulados por el estado, realizan corretaje de bienes raíces con la única intención de generar dinero sin brindarse un servicio excelente, además, muchos actos se basan en los engaños y fraudes, desacreditan y perjudican las actividades de corretaje de bienes raíces, lo que lleva a la insatisfacción y frustración de los clientes con servicios. Hay entidades con largas trayectorias en la intermediación o

asesoramiento inmobiliario en compra, venta, arrendación, tutela de inmuebles, tasación y restauración de inmuebles, algunas de las cuales son propietarias de esta actividad por más de 50 años, dejando buena o mala huella, y un legado. En el Perú existen normas que rigen los mercados inmobiliario y empresarial que reglamentan argumentos específicos e importantes para las convivencias y comercializaciones de las viviendas. La transmisión de bienes inmuebles como compraventa se rige por el artículo 1529 del Código Civil y el arrendamiento por el Decreto N° del Código Civil; En cuanto a la modalidad de unidades de propiedad separada y conjunta, se encuentra estipulado en la Ley N° 27157 - Ley de ordenación de la vivienda del procedimiento de declaratoria de fábrica y la modalidad de propiedad privada y conjunta y su reglamento (D.S.N.)° 035-2006-CASA); una serie de materias que inciden directamente en la regulación de las actividades de intermediación inmobiliaria y servicios inmobiliarios.

1.3 Marco Conceptual

Publicidades Registrales

El sistema de divulgación asume por finalidad el poder dar a saber determinadas situaciones jurídicas para protegerse la seguridad y los derechos viales. Esta no se considerada como norma de manuscrito. Si concebimos que es la excelente hipótesis de conocimiento de todo lo que se ha inscrito. No es un principio, porque no son rasgos o característica de los registros particulares, por el contrario, la publicidad es el contenido ontológico, el modo de presencia de los Registros.

Derecho de las Propiedades

La propiedad son múltiples posibilidades que el propietario puede desempeñar sobre un proporcionadamente algún, de las cuales el

código seglar establece explícitamente, sin embargo sin remitirse a ello, que la rancho permite al casero servirse, expansionarse, conducir y protestar la hacienda.

Vidal (2002, p. 01), recuerda que el carta ignorante define la latifundio según su contenido judicial, en otras palabras, según la ocupación de las facultades que el arrendador puede profesar sobre el inmueble. Los derechos establecidos por el reglamento secular muestran que el listado de dominio es el derecho más acabado frente a otros derechos reales que sólo permiten el actos de uno u otro directo de latifundio, por estereotipo el seguido a embobar de empecinamiento que permite a su titular ejercer las posibilidades de uso y placer.

El lineal de dominio es un recto constitucionalmente reconocido que se manifiesta como una motivo de sus libertades debido a a través del lineal de latifundio podrán practicar otros tarifa legislación de 1993 establecida como garantía institucional para garantizar la inviolabilidad de los tarifa de propiedad.

Compraventa Inmobiliaria

La principal normativa peruana en el CCP del 84 sobre transacción, el cual en su manual de las fuentes sobre obligaciones nos da un concepto de la compraventas, las cuales no son especificadas en los contratos objeto de investigación, así como de las compraventas de bienes raíces, asimismo, en la medida de lo posible, sólo ensayaremos la última parte. En este contrato, un bien es el bien inmueble transferido, cuya venta debe interpretarse con las normas peruanas de la igual normativa peruana que rigen las transferencias de bienes inmuebles en la República del Perú. Estas ventas es una escritura notoria inscrita en los registros de la propiedad, por lo que hay mucha investigación, también hay poca investigación desde el punto de vista registrales y notariales en el Perú. Sobre las ventas de

inmuebles se deben pactarse buenos tratos y costos.

Arrendamientos Inmobiliarios

En el año 1984 se contempla la norma principal en el CCP en cuanto a los contratos específicamente sobre los arrendamientos de bienes inmuebles, también en general un alquiler, existen diversas clases o variedades. En el arriendo de un inmueble, el propietario está obligado por el inquilino a otorgarse el uso del inmueble en los contratos inscrito en los registros de la propiedad para que este contrato sea válido para un tercero. En estos tratados no se transmiten los bienes sino únicamente el derecho de usos, por lo que se tratan de contratos temporales. En el contrato de arrendación se deben tenerse muy presente al intermediario y a la persona directa. Además, el arrendatario tiene que pagar un canon de conducción, que son alquileres.

Inmobiliarias.

Un agente inmobiliario es una empresa que se especializa en las ventas de los bienes inmuebles. Los compradores y vendedores consiguen ponerse en acercamiento verdaderamente para acordarse el importe de las ventas. Diferentes alternativas para utilizarse una organización que se especialice en las secciones inmobiliarias y cuyo método de operación sea el de unas compañías terceras. Estas organizaciones igualmente prestan servicios de alquiler, mercantilización y gobierno de propiedades

Operaciones Inmobiliarias.

Todos los procedimientos o acciones relacionadas con las ventas, arriendo, traspaso o cualquier otra transferencia de nombres de dominio, o el uso o aprovechamiento de bienes inmuebles, como

también las gerencias, comercializaciones, asesoramiento y las consultorías en relación con los mismos.

Intermediaciones Inmobiliarias.

Es el acto de vincular la oferta y la demanda de bienes inmuebles encomendados a promover y vender transacciones inmobiliarias con el fin de tratarse de negociar en los mercados inmobiliarios, participando para concretar transacciones inmobiliarias.

Intercambios Inmobiliarios

Una permuta de bienes inmuebles es una transacción en el que se transfieren bienes inmuebles, con una contraparte que incluye al cedente puede recibir cualquiera de los bienes inmuebles. En una conmutación de bienes raíces, se deben indicar los patrimonios que se intercambian. Asimismo, el trueque es un trueque. Esta es una acción que se puede inscribir en los registros de repositorios públicos donde también pueden ser registros otros bienes inmuebles, pero sólo nos referiremos a los patrimonios inmueble. Además, cabe aclarar que estos paradigmas de contratos son inusuales en el derecho peruano, ocurriendo no solo en el registro civil, sino igualmente en el notariado.

Prederechos reales

El derecho real son derechos intransferibles que obtienen los individuos sobre los patrimonios económicamente apropiados. Estos derechos instituyen los diversos derechos que son ejercidos por los individuos sobre un bien sea cualquier mueble o inmueble. Ortíz (2010, p. 20).

Bienes Vienen hacer las valoraciones monetarias como también sujetos a los ejercicios de derechos reales.

CAPÍTULO II

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 Situación Problemática

Inicialmente, el registro público fue visto como los medios o herramientas para hacer posible la presentación de casos o recomendaciones jurídicas al exterior. Sin embargo, en la actualidad, es evidente que la propagación de los registros incluye definiciones más concisas y detalladas, sobre el que hay muchos pesos, esto es solamente protecciones sobre derechos y resguardo del intercambio de los apellidos de los clientes.

En estos sentidos, existen en la actualidad una serie de acercamientos a la significación a qué se refiere la grabación comercial, aproximaciones similares donde arrojan una luz sobre los personajes creadores y los propósitos que se obtendrán para lograrse con ella. La publicación del registro, en primera instancia, sólo utilizaba a los derechos de propiedad aunque no todos sus remuneraciones, razón por la cual originalmente se entendió como un principio colateral necesario establecer contextos legales inscritas o inscritas en los Registros de las Propiedades de la Propiedad, en las cuales el idea de considerar en el ordenamiento jurídico es exactamente lo que se ha escrito o registrado se ha estructurado, a ello no afecta al comprador, al titular de los derechos inscritos, los sucesos no constan en el registro.

2.2 Formulación del Problema

2.1.1 Problema General

¿Influye la Publicidad Registral de manera positivamente como uno de los factores de los resultados en las contrataciones

inmobiliarias dotándolas de Seguridad Jurídicas?

2.1.2. Problema Específico

¿De qué manera los factores económicos de los elementos en la Intermediación Inmobiliarias influyen positivamente en los mantenimientos de la seguridad jurídicas sobre la contratación inmobiliaria?

¿De qué manera los factores jurídicos de la publicidad registral influyen positivamente en los mantenimientos de la seguridad jurídicas en las transferencias de propiedades de los bienes inmuebles?

2.3 Justificación e Importancia de la Investigación

2.3.1. Justificación

Las averiguaciones ejecutadas permitieron profundizar en el conocimiento de las publicidades catastrales y sus derivaciones sobre adjudicación de contratos inmobiliarios, como también de ambas variables en estudio.

Es preciso señalar que en otros países como en nuestro país estos temas son amplios en cuanto se a instituciones del estado, en las cuales existen muy pocos informes de investigación sobre el tema, menciones, y aún más directorios de información a nivel local casi cero. Lo anterior demuestra que negativa existen informaciones teóricas, razón por lo la cual se ha intentado elaborar a partir de diversas hipótesis pertinentes a la divulgación del registro y sus consecuencias sobre las compras de los inmuebles. Asimismo, esta teoría será de fuente utilizada en estudios futuros.

2.3.2. Importancia

La calidad de esta encuesta radica en las deducciones y terminaciones que se llegaron, que permitirán que los gerentes y

directores de los registros públicos puedan alcanzar los diferentes elementos sobre la publicidad, desarrollarse los aspectos que la forman y estar al tanto las relaciones que tienen el individuo individualmente su apellido, la importancia en cuanto a los servicios sobre los registros de la propiedad. La investigación encontrada para el estudio también proporcionará la información de datos fácticos que podrían ser utilizados para desarrollar una prescripción efectiva y, sobre esta base, recomendarán destrezas convenientes para originar el progreso para un buen registro público y derechos de propiedad.

2.4 Objetivos de la Investigación

2.4.1 Objetivo General

- Establecer si la Publicidad Registral influye de forma positivamente como uno de los factores de los resultados en la contratación inmobiliarias dotándola de Seguridad Jurídicas.

2.4.2. Objetivo Específicos

- Establecer los factores económicos de los elementos en la Intermediación Inmobiliarias influyen positivamente en los mantenimientos de la seguridad jurídicas en las contrataciones inmobiliarias.
- Establecer los factores jurídicos de la publicidad registrales influyen positivamente en los mantenimientos de la seguridad jurídicas en las transferencias de propiedad de bien inmuebles.

2.5 Hipótesis de la Investigación

2.5.1 Hipótesis General

- La Publicidad Registral influye de manera positivamente como

uno de los factores de los resultados en las contrataciones inmobiliarias dotándola de Seguridad Jurídicas.

2.5.2 Hipótesis Específicas

- El factor económico de los elementos en la Intermediación Inmobiliaria influye positivamente en los mantenimientos de la seguridad jurídicas en las contrataciones inmobiliarias.
- El factor jurídico de la publicidad registral influye positivamente en los mantenimientos de la seguridad jurídicas en la transferencia de propiedades de bien inmuebles.

2.6 Variables de la Investigación

2.6.1 Identificación de las Variables

Variables Independientes

X = Publicidad Registral

Variables Dependientes

Y = Contrataciones Inmobiliarias

2.6.2 Operalización de Variables

VARIABLES	ESCALAS DE MEDICIÓN	INDICADORES	DIMENSIONES	INSTRUMENTOS DE MEDICION
Publicidad Registral Variable Independiente	Nominal	Publicidades Materiales	Constitutividad Cognoscibilidad	Encuesta Análisis Documental
		Publicidades Formales	Principios de las Publicidades Jurídicas. Principios de las exclusiones sobre información sensible. Principios de los Interés legítimos para adherirse a las informaciones. Principios sobre las conservaciones de los archivos. Principios de los tratamientos profesionales de la indagación.	
Contratación Inmobiliaria Variable Dependiente	Nominal	Legislaciones y doctrinas sobre transferencias de propiedades de bien inmuebles, Seguridad Jurídicas, Intermediaciones Inmobiliarias	Legislaciones Inmobiliarias Legislaciones de los Registros de los Agentes Inmobiliarios	Encuesta Análisis Documental

CAPÍTULO III

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo, Nivel y Diseño de la Investigación

Tipo y Diseño de Investigación

El presente estudio se han tipificados desde un punto de vista de la manera siguiente:

Tipo de Investigación

Corresponde al tipo de investigación básica o pura, en razón que los resultados van a enriquecer las teorías existentes

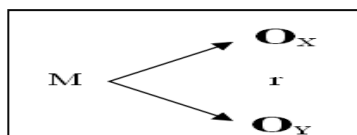
Nivel de Investigación

Es una investigación descriptiva correlacional. Los estudios correlacionales pueden medir dos a más variables donde se comprueba su relación con los similares sujetos y posteriormente se analizan las correlaciones. (Hernández, 2006).

Diseño

El diseño de investigación constituye el plan general del investigador para obtener respuestas a sus interrogantes o comprobar la hipótesis de investigación. “El diseño de investigación desglosa las estrategias básicas que el investigador adopta para generar información exacta e interpretable” (Sánchez, 2002).

El diseño seleccionado es el diseño descriptivo correlacional, que se representa de la siguiente manera:



Dónde:

M = Muestra de estudio.

x = Variable Independiente.

y = Variable Dependiente.

Ox = Observación de la Variable Independiente.

Oy = Observación de la Variable Dependiente.

r = Coeficiente correlacional de Pearson

Método

Método de la Observación: proceso del conocimiento mediante el cual se perciben deliberadamente ciertos rasgos existentes en el objeto de estudio.

Método del Análisis: procesos sobre los conocimientos donde se inician por las identificaciones de las partes individualmente las que determinan una realidad. De esa manera se establece la relación causa-efecto de los elementos que compone el objeto de investigación.

3.2 Población – Muestra

Población

Para las derivaciones de nuestro trabajo nuestra población estuvo constituida por 280 trabajadores de la SUNARP de Ica, entidad que se encarga de las gestiones y registros sobre las publicidades de las propiedades.

Muestra

La muestra que se obtuvo fue mediante un muestreo no probabilística o por conveniencia. Se hizo la utilización de un muestro no probabilístico el cual dependerá del razonamiento de los

investigadores donde estos eligen la forma arbitraria de los elementos que utilizaran.

Para el cálculo del tamaño de nuestra muestra se usó la formula siguiente:

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{E^2 (N-1) + Z^2 \cdot p \cdot q}$$

Dónde:

n = Muestra

Z = 1.96

p = 0.50 (50%)

q = 0.50

N = Tamaño del universo = 280

e = 0.05 de error.

Haciendo uso de la formula llegamos a la conclusión que el tamaño de nuestra población resulta 204 trabajadores que participaron de la entidad de la SUNARP – ICA.

CAPÍTULO IV

TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

4.1 Técnica de la Recolección de Datos

Para la recolección de la información se empleó la técnica siguiente:

- **Análisis de información:** La técnica usada fue objetiva para la sistematización y cuantificación de los contenidos según sus categorías los cuales son sometidos a un análisis estadístico. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p. 260).
- **La encuesta:** Según Carrasco (2009), la define como la técnica de investigación social para la indagación, exploración y recolección de datos, mediante preguntas formuladas directa o indirectamente a los sujetos que constituyen la unidad de análisis del estudio investigativo.

4.2. Instrumentos de Recolección de Datos

Para la recolección de nuestra información se realizó mediante un cuestionario cuyo tipo fue LIKERT que se encuentra estructurado en 05 ítems.

Variable Independiente: Publicidad Registral

Muy deficiente	01
Deficientes	02
Pocos eficientes	03
Eficientes	04
Muy eficientes	05

Variable dependiente: Contrataciones Inmobiliarias

Totalmente en desacuerdos	01
En desacuerdos	02
De acuerdos	03
Totalmente de acuerdos	04
Optimo	05

4.3 Técnicas de Procesamiento, Análisis e Interpretación de Resultados

Para la determinación de nuestros resultados utilizamos la encuesta como técnica de investigación.

CAPÍTULO V

CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Para la validación de nuestras hipótesis se realizó a través de una prueba estadística con la utilización de datos cuantitativos mediante una muestra con una distribución Z.

PRUEBA DE LA HIPÓTESIS

Prueba de Hipótesis General

La Publicidad Registral influye de manera positivamente como uno de los factores de los resultados en las contrataciones inmobiliarias dotándolas de Seguridad Jurídicas

Ho: $\mu_1 = \mu_2$ La Publicidad Registral no influye de manera positiva como uno de los factores de los resultados en la contratación inmobiliaria dotándola de Seguridad Jurídica

Ha: $\mu_1 > \mu_2$ La Publicidad Registral si influye de manera positiva como uno de los factores de los resultados en la contratación inmobiliaria dotándola de Seguridad Jurídica

Mediante la fórmula se hallaron las muestras sobre la desviación y las medidas estándar la cual se aplicó la distribución Z o normal.

$$Z_c = \frac{(\bar{x}_1 - \bar{x}_2) - (\mu_1 - \mu_2)}{\sqrt{\frac{\sigma_1^2}{n_1} + \frac{\sigma_2^2}{n_2}}}$$

Encontramos un nivel significativo del 5% siendo $\alpha = 0,05$, con el 95% de nivel de confianza del total de nuestra muestra que fue de 280 se obtuvieron los valores siguientes:

	Muestra 01	Muestra 02
	X₁	X₂
Medias	72.7	72.33
Desviaciones estándar	8.81	10.46

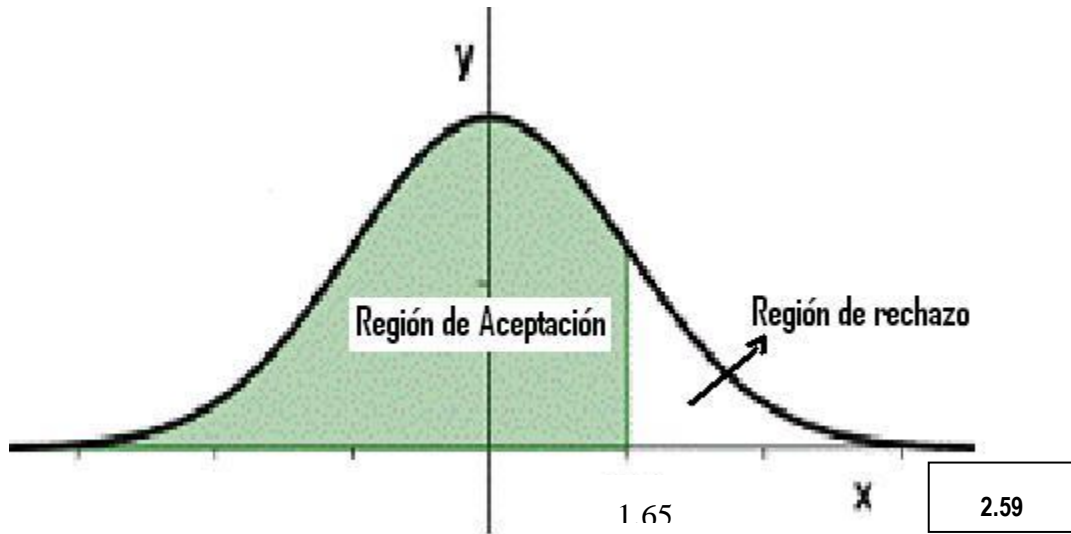
Según la tabla de distribución se pudo hallar los valores utilizando la anterior tabla utilizando $Z_{1-\alpha} = Z_{1-0.05} = Z_{0.95}$ dando como resultado +1.65.

Empleando la fórmula se obtiene:

$$Z_c = \frac{(72.7 - 72.33) - (0)}{\sqrt{\frac{(8.81)^2}{395} + \frac{(10.46)^2}{573}}}$$

$$Z_c = 2.59$$

Llevamos los valores de Z en la siguiente gráfica:



Toma de decisión:

Como $Z_c = +2.59$ viene hacer mayor del valor $Z_t = +1.65$ por lo que se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, esto nos permite el poder comprar mediante una estadística inferencial que hay una diferencia significativa entre las variables quedando la hipótesis general comprobada.

Pruebas de Hipótesis Específicas

El factor económico de los elementos en la Intermediación Inmobiliaria influye positivamente en los mantenimientos de la seguridad jurídicas en las contrataciones inmobiliarias.

Ho: $\mu_1 = \mu_2$ El factor económico de los elementos en la Intermediación Inmobiliaria no influye positivamente en los mantenimientos de la seguridad jurídica en las contrataciones inmobiliarias.

Ha: $\mu_1 > \mu_2$ El factor económico de los elementos en la Intermediación Inmobiliaria si influye positivamente en el mantenimiento de la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria.

Se procedió hallar los valores de la media a través de la fórmula siguiente para aplicar la distribución Z en la desviación estándar.

$$Z_c = \frac{(\bar{x}_1 - \bar{x}_2) - (\mu_1 - \mu_2)}{\sqrt{\frac{\sigma_1^2}{n_1} + \frac{\sigma_2^2}{n_2}}}$$

Si tenemos un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5%, $\alpha = 0,05$, con un tamaño de muestra de 280 tenemos los siguientes valores:

	Prototipo 1	Prototipo 2
	X₁	X₂
Media	32.5	32.46
Desviaciones estándar	6.23	5.93

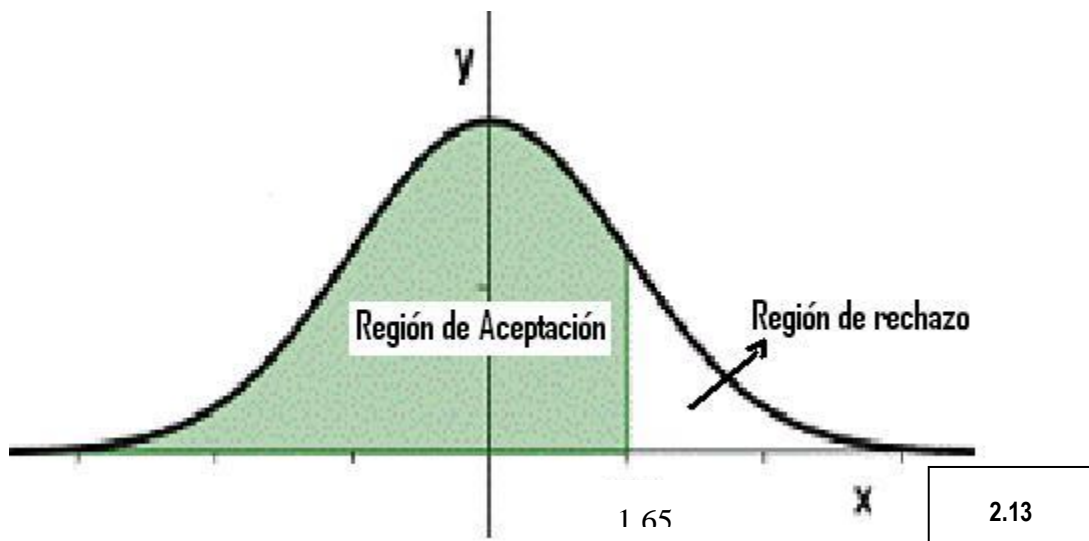
Se procedió al procesamiento de los valores según la tabla distribución normal de $Z_{1-\alpha} = Z_{1-0.05} = Z_{0.95}$ el mismo que es +1.65.

Utilizamos la ecuación:

$$Z_c = \frac{(32.5 - 32.46) - (0)}{\sqrt{\frac{(6.23)^2}{395} + \frac{(5.93)^2}{573}}}$$

$$Z_c = 2.13$$

Llevando el valor Z a la gráfica tenemos:



Toma de decisión:

Para el rechazo de la hipótesis nula y aceptar la alterna se hizo uso de la tabla de distribución dado como resultado $Z_c = +2.13$ es mayor que $Z_{\alpha} = +1.65$, esto quiere decir que la hipótesis específica queda comprobada.

Prueba de Hipótesis Específica

El factor jurídico de las publicidades registrales influye positivamente en el mantenimiento de las seguridades jurídicas en la transferencia de propiedad de bien inmuebles.

Ho: $\mu_1 = \mu_2$ El factor jurídico de las publicidades registrales no influye positivamente en los mantenimientos de las seguridades jurídicas en la transferencia de propiedades de bien inmuebles.

Ha: $\mu_1 > \mu_2$ El factor jurídico de las publicidades registrales si influye positivamente en el mantenimiento de la seguridad jurídicas en la transferencia de propiedad de bien inmuebles.

Ahora hallamos los valores muestrales de la media, la desviación estándar y aplicamos la distribución Z o normal usando la siguiente fórmula:

$$Z_c = \frac{(x_1 - x_2) - (\mu_1 - \mu_2)}{\sqrt{\frac{\sigma_1^2}{n_1} + \frac{\sigma_2^2}{n_2}}}$$

Si tenemos un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia del 5%, $\alpha = 0,05$, con un tamaño de muestra de 280 tenemos los siguientes valores:

	Muestra 1	Muestra 2
	X₁	X₂
Media	105.20	104.78
Desviaciones estándar	12.62	13.66

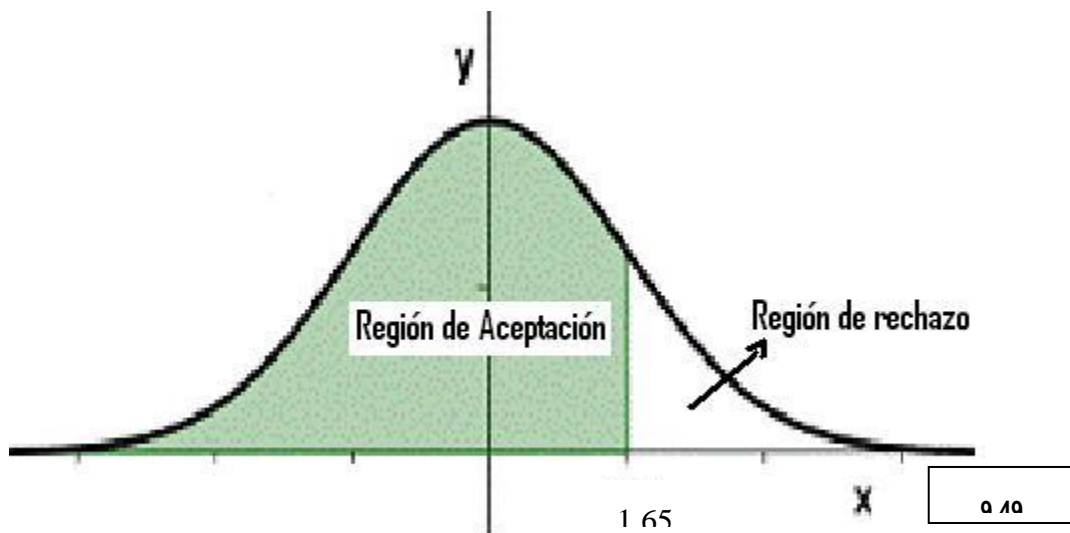
Se halló la distribución normal de $Z_{1-\alpha} = Z_{1-0.05} = Z_{0.95}$ el mismo que es +1.65 utilizando la tabla anterior.

Aplicando la ecuación se tiene:

$$Z_c = \frac{(105.2 - 104.78) - (0)}{\sqrt{\frac{(12.62)^2}{395} + \frac{(13.66)^2}{573}}}$$

$$Z_c = 9.49$$

Llevamos los valores a la gráfica hallando el valor Z:



Toma de decisión:

Como $Z_c = +9.49$ es mayor que $Z_t = +1.65$ rechazamos la hipótesis nula H_0 y aceptamos la hipótesis alterna H_a , es decir la estadística inferencial nos permite comprobar que existen diferencias significativas, con lo cual queda comprobada la hipótesis específica de la investigación.

CAPÍTULO VI
PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE
RESULTADOS

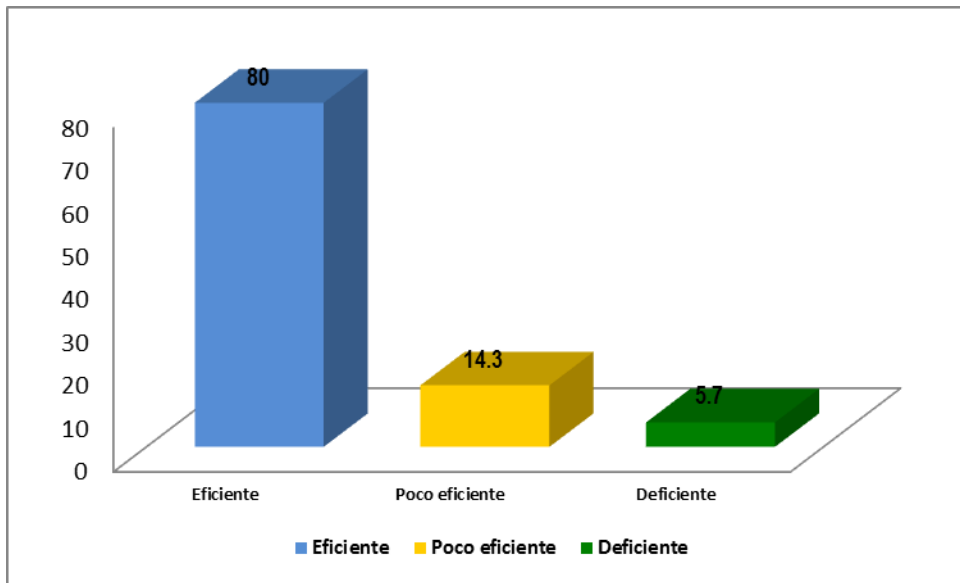
6.1. PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL
RESULTADOS

TABLA N° 01
MATERIALES SOBRE LAS PUBLICIDADES REGISTRALES

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
	A	JE
Eficiente	224	80,0
Poco eficiente	40	14,3
Deficiente	16	5,7
Total	280	100,0

Fuente: Cuestionario sobre Publicidad Registral. Elaboración propia.

GRAFICO N°01
SEGÚN PUBLICIDAD REGISTRAL MATERIAL



Interpretación:

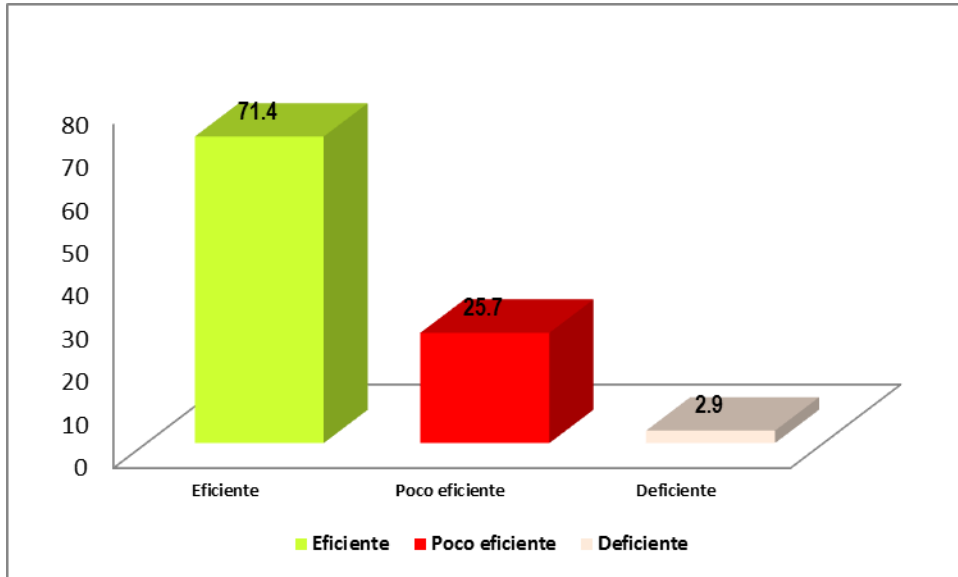
Del total de encuestados, para la variable publicidad del registro, en la dimensión público del registro material. 224, con un 80,0%, dijo que fue efectivo; donde el 14,3%, dice que no es muy eficaz, y el 5,7%, dice que no puede permitirse grabar material promocional; Esto nos lleva a la conclusión donde la mayoría consideran que la divulgación de la documentación es efectiva, ya que juega un papel importante para asegurar la conciencia pública.

TABLA N° 02
PUBLICIDADES REGISTRALES FORMALES

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Eficiente	200	71,4
Poco eficiente	72	25,7
Deficiente	08	2,9
Total	280	100,0

Fuente: Cuestionario sobre Publicidad Registral. Elaboración propia.

GRAFICO N°02
SEGÚN PUBLICIDAD REGISTRAL FORMAL



Interpretación:

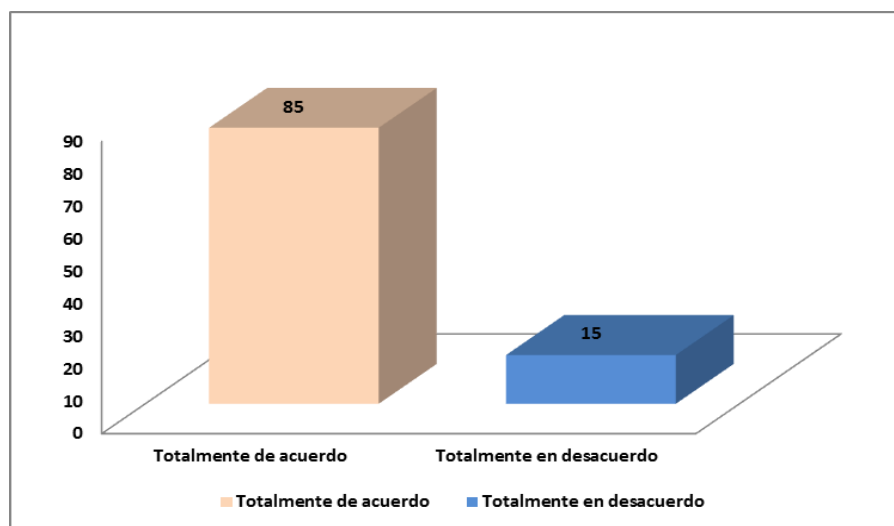
En cuanto a la tabla 02 del total de trabajadores encuestados llegamos a la conclusión donde un 71.4% de mayor porcentaje dice que la publicidad registral formales son eficientes; el 25.7% dicente es poco eficiente y un 2.9 opina que es deficiente.

TABLA N° 03
LEGISLACIÓN Y DOCTRINA SOBRE TRANSFERENCIA
DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	238	85
Totalmente en desacuerdo	42	15
Total	280	100,0

Fuente: Elaboración propia.

GRAFICO N°03
SEGÚN LEGISLACIÓN Y DOCTRINA SOBRE TRANSFERENCIA
DE PROPIEDAD DE BIEN INMUEBLE



Interpretación:

Del total de los encuestadores encontramos que un 85% están totalmente de acuerdo con las acciones y conductas sobre los agentes

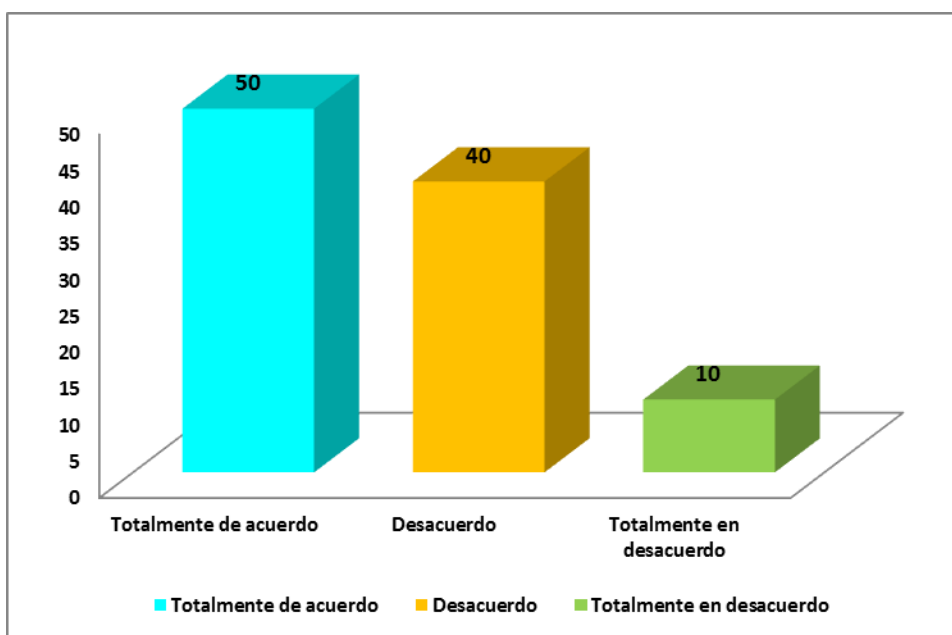
inmobiliarios, seguidos de un 15% que opinan que están totalmente en desacuerdos.

TABLA N° 04
RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN
SEGURIDAD JURÍDICA

VARIABLE	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Totalmente de acuerdo	140	50
Desacuerdo	112	40
Totalmente en desacuerdo	28	10
Total	280	100,0

Fuente: Elaboración propia.

GRAFICO N°04
RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN
SEGURIDAD JURÍDICA



Interpretación:

En la TABLA N° 4 y GRÁFICO N° 4, del total 280 individuos que son dueños de inmuebles encontramos que un 50% respondiendo que sí, están Totalmente de acuerdo, el 40% están en Desacuerdo y 28 equivalente al 10% están Totalmente en desacuerdo. Esto significa que la mayor parte opina que hay una eficaz seguridad jurídica que tiene como rol fundamental la garantía de los conocimientos públicos.

6.2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En cuanto a las derivaciones sobre los estudios internacionales, se relacionan ambas variables en cuestión donde sus resultados nos permite el poder contrastar con los obtenidos en el trabajo de Pilot (2012), en su estudio titulado Pesando alrededor de la falsa suposición de la razón de los registros de bienes raíces, su propósito es manifestar la relevancia de hacer público el registro, enfatizar su calidad funcional en los comercios legales y el impulso de los créditos para el crecimiento del registro en las naciones modernas de hoy. Esta deducción concuerda completamente con las derivaciones obtenidas en las encuestas actuales; en cuanto a la tabla 1 obtuvo un 80% en cuanto a las personas opinan de la Sunarp Ica considerando que las publicaciones de la grabación tienen como fin último brindarse certezas jurídicas a los usuarios.

En cuanto a la encuesta que desarrollo Orejuela (2014), ejecutó una encuesta titulada negativa a inscribirse en el registro de la propiedad; actos civiles o administrativos y seguridades jurídicas, el objetivo según el Art. 11° propone las reformas según las leyes registrales que contienen un auto de denegación de registro, títulos reglamentariamente incompletos, dictado por la autoridad inscrita liquidación, presentado justamente ante el juez, finalidad de evitar la doblez de acciones judiciales y avalar los principios constitucionales de certeza de derecho. Los hallazgos más relevantes en este trabajo son que existen vacíos en los resguardos jurídicos en cuanto a las

funciones registrales en los casos judiciales para los reclamos contra la denegación de registro. Asimismo, las terminaciones a las que llegó el investigador no existen coincidencia en el trabajo, porque la investigación sobre nuestros sistemas la seguridad jurídica está garantizada por las publicidades del registro, tal como se señala en la Tabla 4, encontrando un 50% de Clientes en cuanto a los anuncios de suscripción proporcionados por Sunarp sean efectivos. La divulgación de los registros forma el fin último y principal del registro público, sustentado en un certificado de registro de bienes inmuebles, cuyo fin último es dar seguridad jurídica del usuario.

Esto a nivel nacional según Ramos (2011) realizó un estudio titulado Registro de la Propiedad en la Administración Nacional de Registros Públicos - Sunarp, concluyendo los registros de la propiedad en la SUNARP, las concesiones registrales y traspasables inciden en los progresos financiero y sindical del departamento de Lima para los períodos 2005-2009; concluye diciendo que hay una estrecha correspondencia con nuestro trabajo, ya que el registro de bienes inmuebles, sean esto urbano o rural, en la SUNARP-ICA, en un ambiente socioeconómico brinda persistencia y bienestar, como se puede observar en la tabla 4, los requisitos son obligados por las leyes a declarar como propietario, el resultado no es relevante para los resultados de esta investigación, ya que esta tesis se refiere a las propiedades registradas, pero no el propietario debe usar las disposiciones de la compra de la propiedad donde se puede registrar la propiedad.

Concluyendo Tuyume (2016), en su trabajo sobre Infracción del título en los casos de existir una venta doble y el registro de fe pública, concluyendo que los sistemas registrales peruanos salvaguardan los derechos de las propiedades de dominio a dominio, lo que resulta en semejanza con el trabajo actual debido a que Sunarp Ica Los usuarios, alegando que las propiedades certificadas por la Sunarp Ica son altas,

esto significa que la propiedad está garantizada por las normativas vigentes.

CONCLUSIONES

1. Llegamos a la conclusión que existe una diferencia significativa; por lo tanto, el acceso a los anuncios de suscripción en cuanto a la propiedad esta nos permite el poder si está encuentra adecuadamente registrada. De igual forma, abogados, notarios, estado civil garantizan las resguardos jurídicas para la transmisión de las propiedades de bienes inmuebles; pero también Agentes Inmobiliarios; porque sus funciones se extienden más allá del marco judicial o catastral, es multidisciplinar, además, ve marketing, tasación del suelo, urbanismo; y la prestación postal recomienda a sus clientes inmuebles temporales para evitarse cualquier caso de estafa inmobiliaria.
2. La seguridad jurídica de los bienes inmuebles garantiza la seguridad jurídica, aclara todas las incertidumbres en cuanto a los bienes inmuebles, lo que pone disposición dentro de los mercados inmobiliarios en su futura circulación cuando sea necesaria la intervención o el papel de un agente inmobiliario.
3. Elementos jurídicos de las publicidades registrales en cuanto a los mantenimientos de la seguridad está se da positiva en cuanto a la transmisión de las propiedades de sus inmuebles.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a los intermediarios que toda transmisión de bienes inmuebles se realice mediante contratos de compraventa inscrito en escrituras públicas de autenticidad e inscrito en un registro público como salvaguarda de la titularidad, avalando las seguridades jurídicas de los bienes inmuebles.
2. En cuanto a las publicidades como servicio, por suscripción deben reducirse sus costos donde el público en general pueda tener la oportunidad de recibir información sobre los servicios los cuales ofrece la Sunarp.
3. Usuarios en celebración de los actos jurídicos utilizando las publicidades de la Sunarp; asimismo, esta divulgación se conoce como Certificado de Registro de la Propiedad (CRI) que hace que la escritura, los derechos y el título sean públicos al instante de su emisión. Por lo tanto, se exhorta en cuanto a estos avisos se emitan por tiempos categóricos donde las personas gocen de confidencialidad mientras formalizan su conducta (sea esto ante notario y/o ciudad), obtienen la seguridad que contratan con el propietario registrado.

FUENTES DE INFORMACIÓN

1. Albadalejo, Manuel. (1989). "Derechos Civiles". 4° Edi. Lima.
2. Alzamora Valdez, Mario. (1987). "Introducción a las Ciencias del Derecho". 10° Edi. Edit. de Libros S.A. - Lima
3. Amado, E. (2011). Las radiodifusiones registrales en el Perú. USMP de la Fac. de Derecho.
4. Avendaño, F (2010) C.C. interpretado. Tomo V. 3ª Ed. Lima: Gaceta Jurídica.
5. Balarezo Forttini, Juan Ramón. (1998). "Derecho Registral". 2° Edi. Gaceta Jurídica Editores. Lima
6. Bernal, C. (2010). Metodologías de la Investigación. 3° ed. Colombia: Editorial Pearson.
7. Borda A. (1996) Guillermo "Manuales sobre los Derechos Civiles Partes Generales", Ed. Abelardo P., Aires, pp. 359-363.
8. Cajas Bustamante, William. (1995). "Código Civil". 1° Edi. Edit Rodhas SAC. Lima.
9. Cano, C. (1992). Manual de Derecho Hipotecario. 2da edición. Madrid: S.L. CIVITAS EDIC.
10. Castañeda, Jorge Eugenio. (1973). "Los Derechos Reales". 4° Edi. Tomo I. Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A. Lima
11. Chico y Ortiz, J. (2010) "Los principios hipotecarios de la fe pública y buena fe en la legislación hipotecaria de 1994" N°625, Madrid, Esp., p.251.
12. Código civil, 16ª Edic. Oficial. Marzo-2015. Distribución gratuita
13. Díez – Picazo, L (2007). Fundamentos del derecho civil patrimonial III. Madrid España: CIVITAS S.A.

14. Diez-Picazo, Luis. (1996). "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial". 5° Ed. Vol I. Edicivitas. Madrid.
15. Escriche; Joaquín. (1838). "Diccionario Razonado de Legislación Civil, Penal, Comercial y Forense". Imprenta de J. Ferrer de Orga. Valencia.
16. Espinoza Benedetti, Eduardo. (2012). "El Corretaje Inmobiliario en Colombia". (Tesis de Grado, Universidad Pontificia Javeriana. Bogotá).
17. Fernández, J (2013). Los derechos reales de la superficie como modalidades del derecho de las propiedades. CICAJ N°05 serie Nueva.
18. García, G. (1998). Derechos Inmobiliarios Registrales o Hipotecarios, Tomo I. Madrid. Gonzales, G. (2015). Los derechos reales y su inscripción registral. Lima – Perú:
19. Gonzales Barrón, Gunther Hernán, (2010). "Derechos Reales". Primera Reimpresión. Edi. San Marcos. Lima.
20. Gonzales Barrón, Gunther Hernán, (2012). "Derechos Registrales y Notariales. Edi Legales. Lima.
21. Gonzales, G. (2004). Tratados Derechos Registrales Inmobiliarios. 2da Edición. Lima: Jurista Editores, 2004.
22. Hernández, R.; Fernández C. y Baptista, P. (2006). Metodologías de la investigación. 4ª edición. México: McGraw-Hill.
23. Hernández, R.; Fernández C. y Baptista, P. (2014). Metodologías de la investigación. 6ª ed. México: McGraw-Hill.
24. La Cruz Berdejo, J. (1984) "Derecho inmobiliario registral". Bosch. Barcelona, 2da edición.
25. LEY N° 29080. (2007). "Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento". Diario oficial "El Peruano" del 08 de setiembre de 2007.

26. Llaja, C.I. (2013). Los derechos a la confianza y la divulgación registrales de los Registros Públicos”. Ley N° 26366 “Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos”. 2° Edición. Editorial Normas

27. Machicado, J, "Bienes Muebles E Inmuebles", Apuntes Jurídico, 201 <http://jorgemachicado.blogspot.com/2013/08/bbb.html> Consulta: viernes, 22 Setiembre de 2017.

28. Moisset, L. (2004). La publicidad registral. Lima: Palestra editores.

29. Ortiz, I. (2010). El Derecho de propiedad y la posesión informal. 1ra edición, Perú: Solvima Graf SAC.

30. Pinkas Flint. (2009). “Manual del Agente Inmobiliario” Editoriales Jurídicas Grijley.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	INSTRUMENTO	FUENTE
<p>a) Problema General ¿Influye la Publicidad Registral de manera positiva como uno de los factores de los resultados en la contratación inmobiliaria dotándola de Seguridad Jurídica?</p>	<p>Establecer si la Publicidad Registral influye de manera positiva como uno de los factores de los resultados en la contratación inmobiliaria dotándola de Seguridad Jurídica.</p>	<p>Establecer el factor económico de los elementos en la Intermediación Inmobiliaria influye positivamente en el mantenimiento de la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria. Establecer el factor jurídico de la publicidad registral influye positivamente en el mantenimiento de la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bien inmueble</p>	<p>Hipótesis General: La Publicidad Registral influye de manera positiva como uno de los factores de los resultados en la contratación inmobiliaria dotándola de Seguridad Jurídica</p> <p>Hipótesis Específicas: El factor económico de los elementos en la Intermediación Inmobiliaria influye positivamente en el mantenimiento de la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria. El factor jurídico de la publicidad registral influye positivamente en el mantenimiento de la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bien inmueble.</p>	<p>Publicidad Registral</p> <p>Variable Independiente</p>	<p>Publicidad Material Publicidad Formal</p>	<p>Encuesta</p>	<p>Usuarios de la Sunarp de Ica</p>
<p>b) Problema Específico ¿De qué manera el factor económico de los elementos en la Intermediación Inmobiliaria influye positivamente en el mantenimiento de la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria? ¿De qué manera el factor jurídico de la publicidad registral influye positivamente en el mantenimiento de la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bien inmueble?</p>				<p>Contratación Inmobiliaria</p> <p>Variable Dependiente</p>			

ENCUESTA

Estimados: En esta oportunidad me dirijo a Uds. para comunicarles que se ha elaborado el presente instrumento para obtener información del trabajo de investigación "PUBLICIDAD REGISTRAL PERUANA Y SUS RESULTADOS EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA, AÑO 2008 - 2009". Las preguntas son muy sencillas y no les tomará mucho tiempo responder, por lo que solicito a usted su colaboración, los datos que brinden serán confidencial y con carácter anónimo, por consiguiente, se le pide que sea lo más sincero posible al responder los ítems.

Cada pregunta tiene tres alternativas. Marque con una X en el rectángulo que crea conveniente

Gracias de antemano por su colaboración

PUBLICIDAD REGISTRAL		
Marque de uno a tres (1 a 3) Deficiente (1), Poco Eficiente (2), Eficiente (3).		
N°	PUBLICIDAD MATERIAL	
1	¿Considera Ud. que todas las personas que poseen una propiedad y están seguras cuando hacen su inscripción en el Registro Público de esta?	
2	¿Cree que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, al hacer la inscripción en el Registro Público de su propiedad?	
3	¿La inscripción de la propiedad en el Registro Público vela por la defensa de los derechos de las personas?	
4	¿La inscripción en el Registro Público se limita a expresar que se trata de un registro de carácter público?	
5	¿El Estado, para satisfacer la necesidad de certidumbre, es que organiza la publicidad?	
6	¿La publicidad material se limita a expresar que se trata de un registro al cual tienen acceso todas las personas?	
7	¿El Estado hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las más diversas relaciones jurídicas?	

PUBLICIDAD FORMAL		
Marque de uno a tres (1 a 3)		
Deficiente (1), Poco Eficiente (2), Eficiente (3).		
8	¿Considera Ud. que la publicidad formal vulnera el derecho a la intimidad de las personas?	
9	¿La cognoscibilidad general, respecto de terceros, cumple con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos?	
10	¿El derecho a la intimidad es un derecho de carácter constitucional?	
11	¿El derecho a la intimidad se ve afectado cuando el Código Civil no considera en su extensión la protección al derecho a la intimidad en lo que refiere al otorgamiento de publicidad registral?	
12	¿La publicidad formal puede incluir datos lesivos a la intimidad y porque el interés del solicitante?	
13	¿La persona responsable del registro no puede reservar la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones establecidas en otras disposiciones?	
14	¿La información solicitada que afecte el derecho a la intimidad solo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la SUNARP?	
CONTRATACIÓN INMOBILIARIA		
Marque de uno a tres (1 a 3)		
Si está en Desacuerdo (1), de Acuerdo (2), Totalmente de Acuerdo (3).		
15	¿Cuántos Agentes Inmobiliarios inscritos a octubre de 2015 están registrados por la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y cuántas son Personas Naturales y Personas Jurídicas?	
16	¿Cuántos Agentes Inmobiliarios Registrados acreditados por el Estado están agremiados en ASPAI Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios y en la CAIRP Cámara de Agentes Inmobiliarios Registrados del Perú?	
17	¿Cuántas son personas naturales y personas jurídicas?	
18	¿Considera Ud. que debe de existir un Código Único de Ética para los Agentes Inmobiliarios al margen del Código de cada gremio?	
19	¿Cree Ud. que la usurpación de la actividad inmobiliaria debe ser considerada como un ilícito penal?	
20	¿Cree Ud. que el Agente Inmobiliario dota de seguridad jurídica a las transferencias inmobiliarias?	