



**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**DESARROLLO DE TESIS**

**“El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017”**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**AUTOR:**

Annette Miluska Quispe Tembladera

**ASESOR:**

Mg. Lufgarda Palomino Gonzales

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

**LIMA – PERU**


**2018**


## **PÁGINAS PRELIMINARES**

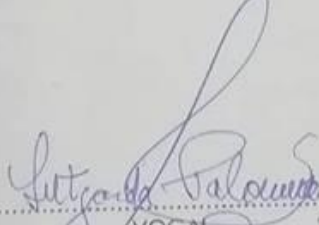
El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don  
 (a) Quirapá Tembladera ANNETTE M. HUACA  
 cuyo título es:  
El sistema consensual en la seguridad jurídica de las  
Transparencias de propiedades inmuebles. Superintendencia

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por  
 el estudiante, otorgándole el calificativo de: 1.7 (número)  
Distinto (letras).

Trujillo (o Filial) S.J.L. 13 de 07 del 2018

  
 .....  
 PRESIDENTE  
Juan Carlos Aspin

  
 .....  
 SECRETARIO  
Manuel Valdivia Cotruis

  
 .....  
 VOCAL  
Luzaida Palomino Gonzalez



Baboro	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SGC	Aprobó	Vicarrectorado de Investigación
--------	----------------------------	--------	---------------------	--------	---------------------------------

**Dedicatoria.**

Quiero dedicarle el presente trabajo de investigación, a Mis padres, hermanos y sobrinos quienes me acompañan y apoyan siempre, así como, a Dios por la fortaleza.

## **AGRADECIMIENTO**

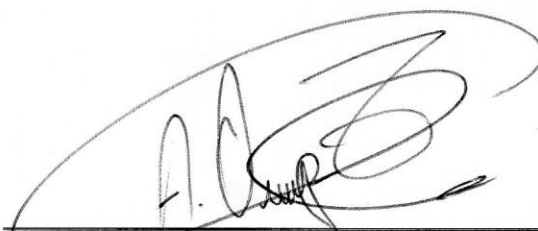
A mis padres y hermanos, por su apoyo y confianza, así como; a mis maestros por sus enseñanzas durante toda esta etapa de vida universitaria.

## DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Yo **ANNETTE MILUSKA QUISPE TEMBLADERA** con DNI N° 43178747, con código de alumna N° 6500095668, a efectos de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de Humanidades, Escuela Académico Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica. Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente son auténticos y veraces.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como en la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 03 de Mayo del 2018.



**ANNETTE MILUSKA QUISPE TEMBLADERA**

DNI N° 43178747



## PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo presento ante ustedes la Tesis titulada “El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017”, la misma que someto a vuestra consideración y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el título Profesional de Licenciada en Derecho.



A handwritten signature in black ink, enclosed within a large, loopy oval shape. The signature appears to be 'A. Miluska'.

.....  
Annette Miluska Quispe Tembladera.

## ÍNDICE

<b>PÁGINAS PRELIMINARES</b>	<b>Pág</b>
Acta de aprobación de tesis.....	iii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento.....	v
Declaratoria de autenticidad.....	vi
Presentación.....	vii
Índice.....	viii
Índice de tablas.....	ix
Índice de gráficos.....	xi
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	
Resumen.....	01
Abstract.....	02
Introducción.....	03
1.1. Realidad problemática.....	04
1.2. Trabajos previos .....	06
1.3. Teorías relacionadas al tema.....	08
1.4. Formulación del Problema.....	13
1.5. Justificación del estudio.....	13
1.6. Hipótesis .....	15
1.7. Objetivos .....	16
<b>II. METODO</b>	
2.1. Diseño de Investigación.....	18
2.2. Operacionalización de Variables.....	19
2.3. Población y Muestra.....	21
2.4. Técnicas e instrumentos de Recolección de datos.....	23
2.5. Métodos de análisis de datos.....	24
2.6. Aspectos éticos.....	25
III. Resultados.....	26
IV. Discusión.....	40
V. Conclusiones.....	46
VI. Recomendaciones.....	49
VII. Referencias Bibliográficas.....	51
VIII. Anexos.....	54



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de las variables .....	19
Tabla 2 Población constituida por 195 trabajadores del Registro de Propiedad e Inmuebles.....	21
Tabla 3 Muestra constituida por 78 trabajadores del Registro de Propiedad e Inmuebles.....	23
Tabla 4 Tabla de Relación de Expertos.....	24
Tabla 5 Muestra de la población encuestada de la Variable Independiente “sistema consensual”.....	27
Tabla 6 Confiabilidad del Instrumento de la Variable Independiente “Sistema consensual”.....	27
Tabla 7 Variable Dependiente: Seguridad Jurídica .....	28
Tabla 8 Confiabilidad del Instrumento de la Variable dependiente “Seguridad jurídica”.....	28
Tabla 9 Prueba de regresión lineal de la variable independiente “Sistema consensual” en la variable dependiente “Seguridad Jurídica”... ..	29
Tabla 10 Prueba paramétrica de Anova de la variable independiente “Sistema consensual” en la variable dependiente “Seguridad Jurídica”.....	30
Tabla 11 Prueba paramétrica de coeficiente de la variable independiente “Sistema consensual” en la variable dependiente “Seguridad Jurídica.....	30
Tabla 12 Prueba de regresión lineal de la dimensión 1 “voluntad de las partes” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.....	32

Tabla 13 Prueba paramétrica de Anova de la dimensión 1 “voluntad de las partes “en la variable dependiente “Seguridad jurídica” .....	32
Tabla 14 Prueba paramétrica de coeficientes de la dimensión 1 “voluntad de las partes” en la variable dependiente “Seguridad jurídica” .....	33
Tabla 15 Prueba de regresión lineal de la dimensión 2 “Informalidad” en la Variable dependiente “Seguridad jurídica” .....	34
Tabla 16 Prueba paramétrica de Anova de la dimensión 2 “Informalidad” en la Variable dependiente “Seguridad jurídica” .....	34
Tabla 17 Prueba paramétrica de coeficientes de la dimensión 2 “informalidad” en la variable dependiente “Seguridad jurídica” .....	35
Tabla 18 Prueba de regresión lineal de la dimensión 2 “Informalidad” en la Variable dependiente “Seguridad jurídica” .....	36
Tabla 19 Prueba paramétrica de Anova de la dimensión 3 “Protección del adquirente” en la variable dependiente “Seguridad jurídica” .....	37
Tabla 20 Cuestionario .....	55

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

- Grafico N°1** Diagrama de dispersión de la variable independiente “Sistema consensual” y la variable dependiente: Seguridad jurídica.....30
- Grafico N°2** Diagrama de dispersión de la dimensión 1 “Voluntad de las partes en la variable dependiente: Variable dependiente “Seguridad jurídica.....31
- Grafico N° 3** Diagrama de dispersión de la dimensión 2 “Informalidad” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.....33
- Grafico N° 4** Diagrama de dispersión de la dimensión 3 “Protección del adquirente” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.....36

## RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo general explicar cómo incide el uso del sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017. Tiene un diseño no experimental, siendo la población trabajadores del Registro de Propiedades e Inmuebles. La muestra estuvo conformada por 78 trabajadores del Registro de Propiedad e Inmueble, en la investigación se realizó el uso del cuestionario de preguntas para las variables en estudio, el sistema consensual y la seguridad jurídica. Siendo que de los datos ingresados y del procedimiento de los mismos, a través de la estadística explicativa del paquete estadístico para las ciencias sociales (SPSS) los resultados de la investigación se identificó que; conforme a la tabla de regresión lineal se ha determinado que no existe influencia significativa, entre la variable sistema consensual y seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles. Otorgando como resultado que se determinó, que el sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles ya que, por lo desfasado de este sistema, las transferencias de inmuebles recaen en estafas y engaños para una de las partes, por la falta de la aplicación obligatoria del inscripción registral.

**Palabras clave:** sistema consensual, seguridad jurídica, propiedad, transferencia y sistema registral.

## **ABSTRACT**

The general objective of this research was to explain how the use of the consensual system affects the legal security of real estate transfers, National Superintendency of Public Registries 2017. It has a non-experimental design, with the population of the Property Registry and real estate. The sample consisted of 78 workers from the Property Registry and real estate, in the research the questionnaire was used for the variables under study, the consensual system and legal security. Being that of the entered data and of the procedure of the same ones, through the explanatory statistician of the statistical package for the social sciences (SPSS) the results of the investigation were identified that; according to the linear regression table, it has been determined that there is no significant influence between the variable consensual system and legal certainty of transfers of real estate properties. Granting as a result that it was determined that the consensual system has a negative impact on the legal security of transfers of real estate properties, since, due to the outdated nature of this system, real estate transfers fall into fraud and deceit for one of the parties, due to the lack of mandatory application of registration.

Key words: consensual system, legal security, property, transfer and registry system.

# **I. INTRODUCCIÓN**

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad Problemática

Actualmente la importancia de la seguridad jurídica es muy relevante, más aún, si se trata de proteger nuestra propiedad al momento de realizar una transferencia, es por ello, que (Vidal, s.f., p. 1) nos indica que la propiedad es, el derecho civil patrimonial más importante y el cual se reviste una serie de garantías de protección en su transferencia, siendo así, que en cada país se adopta un sistema registral, el cual es responsable de construir las bases adecuadas, para otorgar seguridad a través de un registro de propiedad, el cual otorgue garantías necesarias, al momento de realizar una transferencia por esta razón, en el mundo existen diferentes sistemas, por ello mencionaremos a Europa donde se utilizan diferentes sistemas entre los más relevantes tenemos el Sistema Torres; en este sistema entra a tallar el estado, como único propietario de todas las tierras, de esa forma cuando se realiza un transferencia se otorga la tenencia del predio y a su vez se brinda la garantía del estado como intermediario en el negocio inmobiliario.

De otro modo también existe el Sistema Constitutivo, siendo así que (vivar, s.f., p.122) señala que este sistema, se encuentra documentado en el artículo 873 del B.G.B. el cual indica; “En el derecho alemán, en toda adquisición por negocio jurídico se distinguen tres elementos: el acto causal, el acuerdo real y la inscripción de éstos, el acuerdo real y la inscripción son los más importantes; si falta uno de ellos no hay cambio jurídico real. Faltando uno de estos elementos no existe en el derecho alemán traslación de dominio ni constitución de gravámenes”.

paralelamente en Perú se utiliza el sistema consensual, el cual adoptamos del código francés del año 1804, que permite la transferencia de predios, con la sola

voluntad de las partes sin necesidad de aplicar el registro de propiedad así mismo, estos hechos se encuentran respaldados en el código civil peruano, exactamente en el artículo N°949 .

Por otro lado el Centro Internacional de Derecho Registral considera que uno de los países europeos con más seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias es España , ya que, la inscripción registral en el mencionado país, es de alto índice mostrando que 9 de cada 10 propiedades se encuentran registradas, así también, podemos apreciar que en Sur América, el país que otorga más seguridad registral en transferencias de predios es Brasil debido que, este país mencionado ha adoptado el sistema constitutivo, el cual realiza la transferencia realizando primero la concertación entre las partes y la segunda es la inscripción registral obligatoria.

Sin embargo en el Perú la situación es diferente ya que, la inseguridad en las transferencias de inmuebles va aumentando, pues así, lo evidencia a diario, los casos que se muestran en los medios de comunicación. Además, todo ello aunado al incremento de la informalidad en la propiedad en nuestro país, siendo ello uno de los factores predominantes en dar facilidad a las organizaciones delictivas en efectuar las estafas al momento de realizar las transacciones de compra y venta de los inmuebles, por consiguiente, el uso del sistema consensual implantado en nuestro país, juega un papel determinante. Ya que, da pie a los ya mencionados fraudes inmobiliarios.

Así mismo, podemos ver que en “Lima existen 231 004 inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, según zona registral, 2001-2015.” Según El Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (INEI 2015). Por otra parte, el Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (INEI 2015) indicó también “que según el régimen de propiedad de las viviendas, el 69,3% son propias, el 16,2% ha sido cedida por otro hogar o institución, y el 14,3% es alquilada. Del total de las viviendas propias, el 51,2% cuentan con título de propiedad, el 15,5% no tiene y el 34% lo está tramitando”.



Estas cifras demuestran que casi el 50 % de los ciudadanos no registran su propiedad, por esa razón uno de las causas predominantes para la inseguridad jurídica, sin duda alguna es la falta de formalidad, lo cual hace más factible el desarrollo de las mafias y por ende el desarrollo de estafas en las transacciones de compra y venta de inmuebles.

Todo ello muestra la incertidumbre jurídica que radica, en las transferencias de propiedades inmuebles, cuando el nuevo propietario se da con la sorpresa que existe otra persona inscrita en registros públicos como dueño de la propiedad, evidenciando que por la falta de la correspondiente formalidad, se encuentran inmersos a ser víctimas de estafas inmobiliarias, de esta manera se demuestra la ineficacia del Sistema Consensual utilizado en nuestro país.

## **1.2. Trabajos Previos**

Blanco (2015). Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco, (Tesis para optar el título de licenciada en Derecho Universidad del Istmo Guatemala) Guatemala; Objetivo: realizar un estudio de derecho comparado de los sistemas registrales existentes en el mundo detallando sus características propias, así como ventajas y desventajas. Concluyo que: el sistema francés no es un sistema conveniente para Guatemala, ya que, solo anota actos y no derechos de esa forma recortando la eficacia del sistema, así mismo recalca que el Sistema Torrens sería preferible, de aplicarse a la necesidad de Guatemala.

Martínez (2014). División horizontal y obra nueva: nueva formalización notarial e inscripción registral, (Tesis para optar el grado de Doctor en Derecho Universidad Nacional de Educación a Distancia) España; Objetivo: demostrar el derecho registral español es de naturaleza adjetiva, por la organización de su registro ya que regula la forma de llevarlo, así mismo la estructura de sus asientos. Concluyo que: el fin del derecho registral español es acrecentar la seguridad jurídica en el

tráfico de propiedades, con el control de la legalidad y la inscripción de todos los actos urbanísticos.

Medina (2017). La garantía jurídica en el procedimiento registral. (Tesis, para optar el Grado de Magister en Derecho Civil Universidad Tecnológica Indoamericana). Santo Domingo Ecuador; Objetivo: analizar el procedimiento de inscripción registral que conforme a la ley de registro se aplica en el Ecuador, con la finalidad de determinar, si el mismo garantiza la seguridad jurídica que la comunidad requiere. Concluyó que: Lo desfasado de la norma de registro y el caótico desempeño de los registros de la propiedad, requiere se le otorgue una modernización, donde se canalice con los principios típicos del derecho registral y se entregue a la sociedad un sistema jurídico registral eficiente y seguro.

Caycho (2017). Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014. (Tesis para optar el título profesional de abogada Universidad de Huánuco). Huánuco-Perú; Objetivo: Describir la relación que existe entre la transferencia de bienes inmuebles y la inseguridad jurídica en la Oficina Registral de Huánuco 2014. Concluyo que: la carencia de la inscripción de forma obligatoria en las transacciones inmobiliarias en los registros públicos, contribuyen de forma relevante al incremento la inseguridad jurídica por ello, se debe cambiar de sistema.

Che (2016). La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles. (Tesis, para optar el título profesional de abogado Universidad Privada Antenor Orrego). Trujillo-Perú; Objetivo: Determinar si la implementación de un sistema dual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú garantizará la seguridad jurídica del propietario. Concluyo que: la presente estructura de transferencia no otorga, una correcta certidumbre jurídica ya que, a pesar de permitir uso pleno de los derechos, no otorga eficiente oponibilidad, por ello es imprescindible cambiar el sistema de transferencia que rige nuestro país.

Sacachipana (2017). Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. (Tesis, para

optar el título de abogado, Universidad Nacional del Altiplano). Puno, Perú; Objetivo: Analizar y establecer si el sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica. Concluyó que: la estructura de las transferencias; Es inapropiado porque, no otorga seguridad jurídica ya que, en el Perú se utiliza una estructura registral facultativa, la cual intensifica el atascamiento y crea una limitación para el progreso y modernización del registro.

### **1.3 Teorías Relacionadas al tema**

El sistema registral es un conglomerado de principios, que al conformarse en armonía anhela brindar confianza a través de una institución la cual, realice el registro de las propiedades y otorgue la tan idealizada seguridad en el tráfico de inmuebles, de esa forma lograr cimentar la bases correspondientes para poder llegar a constituir relaciones reales de los adquirentes y transmitentes conllevando ello, a una certidumbre jurídica. (Gonzales, 2017, p. 38)

Así mismo en relación al sistema nacional imperante en la actualidad se manifiesta que es netamente un legado otorgado por el sistema francés y consensual, así mismo, podemos apreciar que el artículo N° 949 del código civil de 1984, se encuentra mencionado en los anteriores códigos como el código de 1936 y 1852, respectivamente de esta forma se muestra que no ha existido ninguna cambio relevante en el tema registral. (Vidal, 2010, p. 15)

Así también, Vega (2001) refiere que, en el sistema consensual; bastara la aprobación de adquirente y transferente para otorgarle el título de propietario al comprador; mostrando la autonomía de las partes, es el poder que ostenta el ciudadano de creación de preceptos privados para ejercer relaciones jurídicas. (p.27)

Por ello, la transmisión espiritual es la forma adoptada más ágil para transferir, ello puede ser analizado desde la esencia misma del derecho de propiedad, así también como en su estructura general como derecho subjetivo.

Partiendo de ello, notaremos que la propuesta del sistema como el nuestro, sólo representa un despropósito frente a un valor esencial superior como el reconocimiento del derecho de propiedad. (Escajadillo, 2012, p. 12).

De tal forma Gonzales (2010) Nos habla sobre las ventajas del sistema consensual, desde el punto de vista económico en referencia que existiría mayor circulación de la riqueza con la utilización de los recursos ya que, antiguamente este sistema era utilizado como un principio activador de la economía por la reventa que se pueda dar (p.440).

Sin embargo también existen desventajas en el sistema consensual el más sobresaliente es que no puede determinar firmemente quien es el dueño de un inmueble, ni las cargas que pueda poseer, por otro lado, sí el vendedor muestra título de propiedad legítimo puede ya haber transferido el inmueble con anterioridad, además existe la posibilidad que un tercero realice la reivindicación del inmueble, ya que, podría poseer el mejor derecho de propiedad Gonzales (2010, p.441)

Por lo tanto, Arias (1986) Nos manifiesta que la Voluntad de las partes: se da con solo otorgar el consentimiento de ambas para que se realice un contrato, sin menester de ningún requisito, siendo solo necesario que las partes se encuentren concorde en el juego de la oferta y la demanda dando solo la aceptación (p. 65).

En cuanto a la voluntad de las partes, los juristas utilizan frecuentemente esta expresión dando a conocer que dicha voluntad viene del libre albedrío; sin embargo ello, se manifiesta solo en primer plano dejando de lado la voluntad interna dándola conocer como si no fuera una declaración esencial. Ya que, para solo realizar un

contrato se da la coincidencia de dos manifestaciones de voluntad que se unen en una sola manifestación (Ferri, 2004, p. 4).

Por otro lado, la informalidad se fue desarrollando con más fuerza en los años 80, época donde imperaba el terrorismo, en ese escenario miles de ciudadanos llegaron a la capital, así empieza un largo camino de ilegalidad. En referencia que se empieza a construir y manufacturar de manera ilegal, haciendo que los hechos realizados por los migrantes sean calificados como informales, por contravenir las reglas marcadas por la sociedad. (Soto, 2005, p.50)

Así mismo en concierne a la protección fundamental para el adquirente versa el artículo N° 948 adquisición y dominio, nos comenta que a la persona que de buena fe y como propietario le otorgan la posesión de un predio, consigue el dominio, aunque el otro individuo de dicha posesión no tenga la facultad para realizarlo así mismo, otorga la excepción a esta regla de los bienes que fueron perdidos y así también adquiridos de manera que se contravenga la ley. (Código civil, p.311)

De otra manera, García (2012) nos habla sobre la existencia de dos conceptos de seguridad jurídica entre ellos el concepto material y el mixto, es así que el material se refiere a determinadas necesidades para satisfacerse a través del derecho, y mixto cuando la definición de seguridad se entiende que en concierne a un derecho justo. (p. 201).

Así mismo, Rincón( 2011) conceptualiza la seguridad jurídica desde un punto de vista formal ya que, es la expectativa que se forma todo operador jurídico para que el marco jurídico se encuentre estable y predecible de manera que otorgue esencialmente una construcción de un estado correcto.( p. 33)

Por lo tanto, la seguridad jurídica es un principio del derecho universalmente reconocido que se entiende y se basa en la certeza del derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido y permitido por el poder público. La seguridad jurídica es una garantía otorgada por el Estado al individuo con el fin de proteger su persona, bienes y derechos, (Peña, 2008, p. 258).

Por ello los elementos objetivos de la seguridad jurídica en primer lugar que exista una ley aplicable, segundo que la ley sea pública y reconocida por todos los ciudadanos, tercero que la ley sea clara y precisa, cuarto que la ley sea vigente y no sea alterada por otras normas de inferior rango quinto que la ley sea garantizada por los que aplican la justicia de manera eficaz y rápida, además tenemos al elemento subjetivo que es la certeza (Arrazola, 2014, p. 10).

Además, la seguridad jurídica comprende dos dimensiones, delimitadas para que tanto la estructura como el funcionamiento sean correctos jurídicamente, siendo la primera la previsibilidad de nuestras y acciones en referencia a las consecuencias jurídicas y la segunda se relaciona con el funcionamiento de los poderes públicos, es por ello que son ambas son categorizados con el nombre de corrección estructural y corrección funcional. (Pérez, 1991, p. 587).

De otro modo, González (2013) nos refiere que es habitual que se afirme que el registro es un institución que tiene como rol fundamental, el otorgar seguridad jurídica a los derechos reales ya se ha por defender la adquisición que se ha realizado o para afianzar las transmisiones realizadas por los ciudadanos. (p.378)

Ya que, al contener la certeza podemos visualizar que se manifiesta, como un conocimiento de algo que de forma clara y segura, así también, sobre algo que se encuentra convencido o se tiene el conocimiento de un hecho, sin existir posibilidad alguna de equivocarse, así mismo toda persona puede afirmar con

certeza que guarda un conocimiento perfecto de algún tema dado de esta manera teniendo una validez plena de la información adquirida (Pérez, 1991, p. 650).

Por otro lado, Gonzáles (2013) manifiesta que la publicidad registral se define como un sistema de divulgación preestablecido a dar a conocer determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y del tráfico inmobiliario, todo ello dado como función pública en benéfico de los particulares (p.271).

Así mismo, la publicidad registral se puede conceptualizar como una técnica de transmitir y dar conocer a una formada situación jurídica, para salvaguardar la seguridad del tráfico inmobiliario, otorgándole a este tipo de publicad la relevancia legal necesaria, así mismo, se manifiesta como un servicio dado por parte del estado a los intereses del sector particular de esta forma cumpliendo el estado con la protección a la propiedad de forma cabal. (Álvarez, 2012, p. 55)

En cuanto, a las Características de la publicidad registral, la exteriorización es continua porque existe, una entidad legal que demuestra de manera interrumpida los hechos notorios de un predio, así también, la cognoscibilidad legal, el cual manifiesta que todo el mundo podría conocer las manifestaciones inscritas en registros, además la exteriorización de la situación jurídica ello en respuesta, si el negocio jurídico es eficaz y por último la eficacia material del derecho privado en cuanto a que la inscripción. (Álvarez, 2012, p. 56).

De otra forma, Álvarez (2012) refiere que la protección a los bienes se manifiesta en nuestra legislación con el registro de la propiedad inmueble, que de la mano de una unidad catastral constituirá un predio, del cual se tendrá conocimiento sobre su extensión de tierra poseída por un solo individuo (p. 77)

Así también, Gonzáles (2010) advierte, que lo concerniente al bien protegido en el sistema registral tiene como principal referencia a la propiedad, la cual es

interpretada como un dominio abarrotado, por encima de cualquier elemento de estimación económica y de dominación. Siendo ello la respuesta al instinto del hombre en cuanto a la apropiación de los elementos de la naturaleza, esta actuación acarrea en el propietario un tener, así mismo, esto nos manifiesta porque implica el exceptuar a terceros de ese derecho. (p .270)

#### **1.4. Formulación del Problema**

##### **Problema General**

¿Cómo incide el sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017?

##### **Problemas Específicos**

¿Cómo incide el sistema consensual y la voluntad de las partes en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017?

¿Cómo incide el sistema consensual y la informalidad en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017?

¿Cómo incide el sistema consensual y la protección del adquirente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017?

#### **1.5 Justificación del Estudio**

En el contexto, de nuestra sociedad actual, se manifiesta que el uso del sistema consensual en las transferencias de propiedades e inmuebles, no otorga



certidumbre jurídica necesaria a los ciudadanos cuando realizan la compra y venta de las propiedades ya que, carece de la formalidad necesaria por ello, convirtiéndose en menester diario, los diferentes tipos de estafas que se originan a nivel nacional en las transferencias de inmuebles realizadas.

Así mismo existen estudios realizados por Gunter Gonzales Barrón en los cuales afirma que el sistema consensual, no otorga certidumbre jurídica, de quien es el dueño de un inmueble ni de las cargas que le afecten, además, como la transmisión opera con el solo consentimiento (sin publicación) existe la posibilidad que otra persona pretenda la reivindicación. Así mostrando que nuestro sistema registral carece de seguridad.

En cuanto a la justificación práctica, de esta investigación se dio, en que, a través del producto de la investigación, se mostró la deficiencia del sistema consensual por la carencia de certidumbre jurídica que ella proporciona, así mismo para plantear posibles mecanismos de solución y recomendaciones para el mejoramiento en cuanto a la formalidad en las transferencias de propiedades de esta forma favorecer a toda la población.

Concerniente al valor teórico, esta investigación colabora en desarrollar conocimientos sobre el sistema consensual adoptado por nuestro país y su escasa contribución a la formalidad de la adquisición de la propiedad, dado que, en la actualidad se sufren muchas anomalías, en virtud a que, con los resultados obtenidos aumentara el elemento teórico de la variable de estudio, y se darán mayores visiones respecto a la problemática planteada.

Por consiguiente en la justificación metodológica, la presente investigación encuentra su relevancia, en virtud a que, este estudio siguió métodos y técnicas de investigación rigurosos, que permitió analizar el sistema consensual y sus relevancia en cuanto la seguridad jurídica en el trafico inmobiliario, así mismo

posteriormente esta investigación contribuirá al análisis y comprensión de la citadas variables de estudio.

## **1.6 Hipótesis**

Hi: El sistema consensual incide negativamente, en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017.

Ho: El sistema consensual no incide negativamente, en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017.

### **Hipótesis Específicas**

La voluntad de las partes, incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017.

La informalidad incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017.

La protección del adquirente incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017.

## **1.7 Objetivo**

Explicar cómo incide el uso del sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017”.

### **Objetivos Específicos**

Analizar como incide el uso de la voluntad de las partes en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017.

Explicar cómo incide la informalidad en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017.

Identificar cómo incide la protección al adquirente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017.

## **II- METODO**

## **II- METODO**

### **2.1 Diseño de Investigación**

El presente estudio empleo el enfoque cuantitativo porque, es secuencial ya que, cada etapa antecede a la siguiente y no se puede suprimir ninguna fase. El orden es inflexible, sin embargo se puede reestructurar alguna etapa (Hernández, 2014).

Además esta investigación es de tipo básica, debido a que se ha recogido datos que analizan teorías que se encontraban conceptualizadas en la época; las cuales ayudarán a desarrollar más conocimiento, mediante la investigación que se realizara, así mismo en forma detallada se llegará a conclusiones que grafiquen el presente. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

(Hernández, Fernández y baptista, 2014) la investigación no experimental se puede definir como aquel estudio que se realiza sin manipular las variables deliberadamente, es decir se observan los fenómenos en su estado natural para luego ser analizado.

(Hernández, 2014). Esta investigación es de alcance explicativo ya que, van más allá de la descripción de conceptos o fenómenos, es decir buscan alegar por las causas de los fenómenos o eventos estudiados, tiene como fin dar explicación el por qué sobreviene un fenómeno.

## 2.2 Variables, Operacionalización

Hernández (2014) sostiene que la variable es un tipo de propiedad susceptible de variación pudiendo este ser medido u observado.

**Tabla N° 01:** Operacionalización de las variables

OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES							
VARIABLE(S)	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	ESCALA VALORATIVA	
Sistema Consensual Variable Independiente	Gonzales (2010) Este sistema tiene su origen en el influyente código civil francés de 1804, el cual llevo a cabo una modificación revolucionaria con respecto al derecho romano, y marcó el triunfo de la voluntad de las partes sobre el formalismo jurídico; en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente solo podía ejercer las acciones personales o de impugnación de contrato.	La variable que se estudiara se medirá, mediante la técnica de la encuesta ,por ello el instrumento que se utilizara es el cuestionario el cual se basa en un conglomerado de preguntas relativas a las variables a medir, la cual será congruente con el planteamiento del problema, el presente tema cuenta con 2 variable, la variable independiente que es el sistema consensual a su vez se divide en tres dimensiones, voluntad de las partes, informal y protección fundamental al adquirente, a su vez el instrumento cuenta con 31 preguntas así mismo se utilizara la escala de liker que es una herramienta empleada por los investigadores que mide el grado de aceptación o rechazo y se encuentra clasificada por una serie de respuestas que una persona va responder de acuerdo al grado de satisfacción. El cual está compuesta por los valores; siempre, casi siempre, a veces, casi nunca y nunca.	Voluntad de las partes	Libre albedrio	1-3	1 2 3 4 5 Nunca Casi Nunca A Veces Casi Siempre Siempre	
				expresa	4-5		
				Concordancia	6-7		
			Informal	Inmediatez	8-10	Protección fundamental al adquirente	
				Sencillez	11-12		
			Uso	13	14		
				Goce			14
				Disfrute			15
				Reivindicación			16

<p>Seguridad Jurídica</p> <p>Variable ( Dependiente)</p>	<p>Peña (2008) Seguridad jurídica. La seguridad jurídica es un principio del Derecho universalmente reconocido que se entiende y se basa en la certeza del Derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público. La seguridad jurídica es una garantía otorgada por el Estado al individuo con el fin de proteger su persona, bienes y derechos, y en caso estos sean violentados, garantizar su reparación</p>	<p>La variable que se estudiara se medirá, mediante la técnica de la encuesta ,por ello el instrumento que se utilizara es el cuestionario el cual se basa en un conglomerado de preguntas relativas a las variables a medir, la cual será congruente con el planteamiento del problema, el presente tema cuenta con 2 variables , la variable dependiente que es la seguridad jurídica, a su vez se divide en tres dimensiones, certeza, publicidad registral y protección de bienes, a su vez el instrumento cuenta con 30 preguntas así mismo se utilizara la escala de liker es una herramienta utilizada por los investigadores que mide el grado de aceptación o rechazo y se encuentra clasificada por una serie de respuestas que una persona va responder de acuerdo al grado de satisfacción. El cual está compuesta por los valores; siempre, casi siempre, a veces, casi nunca y nunca</p>	Certeza	Conocimiento	17-18	
				Preciso	19-20	
			Publicidad registral	Certificado registral	20-23	
				Acceso inmediato	24-25	
			protección de bienes	Registro de propiedad	26-28	
				Partida registral	29-31	

Fuente: Elaborada por la investigadora

## 2.3 Población y Muestra.

Población:

Hernández (2010) la población es definida como aquel conjunto de personas que tienen uno o diversas cosas en común, los cuales se desarrollan en un determinado espacio. Por lo que, en el presente trabajo. La población se encuentra compuesta por los trabajadores del registro de propiedad inmueble.

**Tabla N°2 Población constituida por 195 trabajadores del Registro de Propiedad e Inmuebles**

<b>Trabajadores de Registro de Propiedad e Inmuebles</b>	<b>N°</b>
Registradores	48
Asistentes registrales	68
Técnico registral	34
Cas	30
Archivo	5
Secretaria	2
Técnico administrativo	2
Coordinadora registral	2
Abogados	4
<b>Total</b>	<b>195</b>

Fuente: Elaborada por la investigadora

### **Muestra**

La muestra es un subconjunto de la población, es decir es una parte de la población (Hernández, Fernández y Baptista, 2014,).

En la presente investigación, se ha hecho uso de una muestra de tipo probabilística, en donde todos los elementos de la población tienen posibilidad de ser elegidos (Hernández, Fernández, y Baptista, 2014, p. 175).



## Muestreo

El muestreo es de tipo probabilístico, aleatorio simple. En virtud a que, todos los trabajadores del Registro de propiedad e inmueble, tendrán las mismas posibilidades de ser elegidos. El mismo que será, calculado a través de una fórmula para poblaciones finitas

En donde:

N = Total de la población

Z= 95% (Nivel de confianza) 1,96

P = 0,5 (Probabilidad de éxito)

Q= 0,5 (Probabilidad de fracaso)

E= 0,05 (Margen de error)

Calculo de la muestra:

$$\frac{195 (1,96)^2 (0,5)(0,5)}{194 (0,05)^2 + (1,96)^2 (0,5)(0,5)}$$

$$129.3$$

Si  $n/N > E$  = Ajuste de Muestra

$$\frac{129}{195} = 0,66$$

Formula de ajuste

$$\frac{129}{1 + \frac{129-1}{195}} = 77.7 = 78$$

**Tabla N° 03 Muestra constituida por 78 trabajadores del Registro de Propiedad e Inmuebles**

Trabajadores	N°
Registradores	30
Asistentes registrales	15
Técnicos registrales	33
<b>Total muestra</b>	<b>78</b>

**Fuente:** Elaborada por la investigadora

Criterios de inclusión: Personas mayores de edad, compuesta por trabajadores del registro de propiedad e inmuebles.

Criterios de exclusión: Personas menores de edad que no se adecuen a los criterios de inclusión señalados anteriormente.

#### **2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad**

La técnica utilizada fue la encuesta la cual fue aplicada a los registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el instrumento empleado fue el cuestionario el cual constaba, con preguntas relacionadas all sistema consensual y la seguridad jurídica de la transferencia propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

(Hernández, 2014). Así mismo el cuestionario consistió en un conglomerado de interrogantes vinculados a una o más variables las cuales serán evaluadas o medidas.

Hernández (2010) La validez radica en el nivel que un instrumento evalúa la variable que se busca medir.

Hernández (2010) La confiabilidad de un instrumento que se basa principalmente en la categoría ya que, su empleo reiterado al mismo objeto o persona genera resultados iguales.

Por lo tanto, la validez y la confiabilidad en el presente trabajo de investigación fueron desarrolladas mediante el juicio de expertos y la prueba estadística alfa de Crombach, la cual se basó en las preguntas formuladas a la muestra.

**Tabla N° 04 Tabla de Relación de Expertos**

<b>N°</b>	<b>NOMBRE DEL DOCENTE VALIDADOR</b>	<b>PORCENTAJE (%)</b>
<b>01</b>	Dr. Charlie Carrasco Salazar	<b>92%</b>
<b>02</b>	Dr. Emiliano Nemesio Vargas Florecín	<b>90%</b>
<b>03</b>	Espinoza Azula Cesar Napoleón	<b>95%</b>
<b>04</b>	José Roberto Barrionuevo Fernández	<b>86%</b>
<b>05</b>	André Orbegoso Camacho	<b>88%</b>

Fuente: Elaborada por la investigadora

## **2.5 Métodos de análisis de datos**

El estudio cuantitativo de los datos recolectados, se ejecutó mediante un ordenador, ninguna persona lo desarrolla de forma manual ni calculando fórmulas, y más aún si encontramos gran cantidad de datos. El análisis de la información se desarrolló sobre la matriz de datos utilizando un programa de computo (Hernández 2014)

Para obtener los resultados del proceso estadístico al que fueron sometidos los datos, se hará uso del programa SPSS, que nos ayudara con datos estadísticos y sus respectivos cuadros, para poder interpretar coherentemente los resultados. Para la validez se obtendrá a través del programa alfa cronbach y sucesivamente, se empleara, la estadística inferencial para la cual se utilizara regresión lineal simple.

La confiabilidad es la propiedad mediante la cual se comprobó la consistencia interna del instrumento, el mismo que permite obtener los mismos resultados que pueden utilizarse una o más veces a la misma persona o grupos de personas en periodos distintos de tiempo, (Carrasco, 2013, p.339)

Para la presente investigación la confiabilidad fue obtenida mediante la prueba de Alfa de Cronbach en el programa estadístico de IBM SPSS STATISTIC versión 24.

## **2.6 Aspectos Éticos**

En primer lugar presente investigación, tuvo consideración por la propiedad intelectual, puesto que, se ha cumplido cabalmente con citar a los autores de los cuales se han tomado y utilizado ideas para sustentar teóricamente el presente trabajo. En segundo lugar, la información empleada es auténtica y veraz. Finalmente de acuerdo a que al citar las fuentes en congruencia al llamado sistema APA el seguimiento se hace fácil.

## **III.RESULTADOS**

## II. RESULTADOS

La confiabilidad es la propiedad mediante la cual se comprueba la consistencia interna del instrumento, el mismo que permite obtener los mismos resultados que pueden utilizarse una o más veces a la misma persona o grupos de personas en periodos distintos de tiempo, (Carrasco, 2013, p.339)

Para la presente investigación la confiabilidad ha sido obtenida mediante la prueba de Alfa de Cronbach en el programa estadístico de IBM SPSS STATISTIC versión 24.

### VARIABLE INDEPENDIENTE: SISTEMA CONSENSUAL

**Tabla N°5 Muestra de la población encuestada de la Variable independiente “sistema consensual”**

#### Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	78	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	78	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

De la totalidad de los datos procesados en la presente investigación asciende a 78 trabajadores del Registro de Propiedad e Inmuebles en la Superintendencia de Nacional de Registros Públicos, donde N = 78 (Muestra aleatoria simple).

**Tabla N°6 Confiabilidad del Instrumento de la Variable Independiente “Sistema consensual”**

#### Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,900	16

El resultado obtenido mediante la prueba de fiabilidad del Alfa de Cronbach del programa estadístico Spss24 es de ,900; este resultado determina que el instrumento de la variable “Sistema consensual” tiene una consistencia interna muy alta; por tanto, si es útil para recoger los datos de la investigación propuesta.

### Tabla N° 7 VARIABLE DEPENDIENTE: SEGURIDAD JURÍDICA

Muestra de la población encuestada de la variable dependiente “Seguridad jurídica”

#### Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	78	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	78	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Del total de los datos procesados en la presente investigación asciende a 78 trabajadores del Registro de Propiedad e Inmuebles en la Superintendencia de Nacional de Registros Públicos, donde N = 78 (Muestra aleatoria simple).

### Tabla N°8 Confiabilidad del Instrumento de la Variable dependiente “Seguridad jurídica”

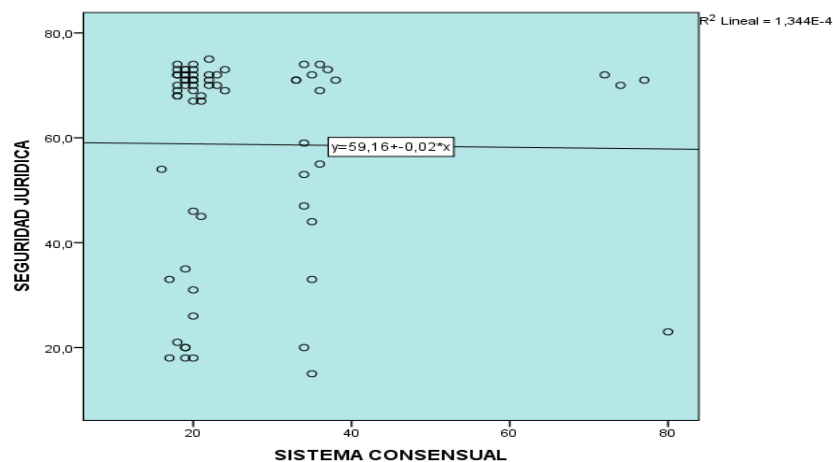
#### Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,883	15

El resultado obtenido mediante la prueba de fiabilidad del Alfa de Cronbach del programa estadístico Spss24 es de ,883; resultado que determina que el instrumento de la variable “Seguridad jurídica” tiene una consistencia interna muy alta; por tanto, si es útil para recoger los datos de la investigación propuesta.

## PRUEBAS DE ANÁLISIS PARAMÉTRICO

**Grafico N°1 Diagrama de dispersión de la variable independiente “Sistema consensual” y la variable dependiente: Seguridad jurídica.**



### Interpretación

El diagrama de dispersión explica que por la falta de agrupación de los puntos al lado derecho de las coordenadas cartesianas existe una influencia positiva muy débil de 1,344-E-4 (Coeficiente de determinación) del sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencia de propiedad inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-2017.

**Tabla N°9 Prueba de regresión lineal de la variable independiente “Sistema consensual” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

#### Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,012 <sup>a</sup>	,000	-,015	19,8749

a. Predictores: (Constante), SISTEMA CONSENSUAL



El R cuadrado indica el nivel de Influencia significativa que debería existir entre las variables; por tanto, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal (R cuadrado = ,000), se explica que el uso del sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017.

**Tabla N°10 Prueba paramétrica de Anova de la variable independiente “Sistema consensual” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”**

**ANOVA<sup>a</sup>**

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	3,452	1	3,452	,009	,926 <sup>b</sup>
	Residuo	25675,712	65	395,011		
	Total	25679,164	66			

a. Variable dependiente: SEGURIDAD JURIDICA

b. Predictores: (Constante), SISTEMA CONSENSUAL

Se considera la siguiente regla de decisión: si p-valor = sig. < 0,05 se acepta la Ho y si p-valor es = sig. > 0,05 se acepta la Hi.

De la prueba paramétrica de Anova se puede explicar que al ser p-valor = sig. > 0,05, el sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de las propiedad inmuebles en la superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017.

**Tabla N°11 Prueba paramétrica de coeficiente de la variable independiente “Sistema consensual” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”**

**Coeficientes<sup>a</sup>**

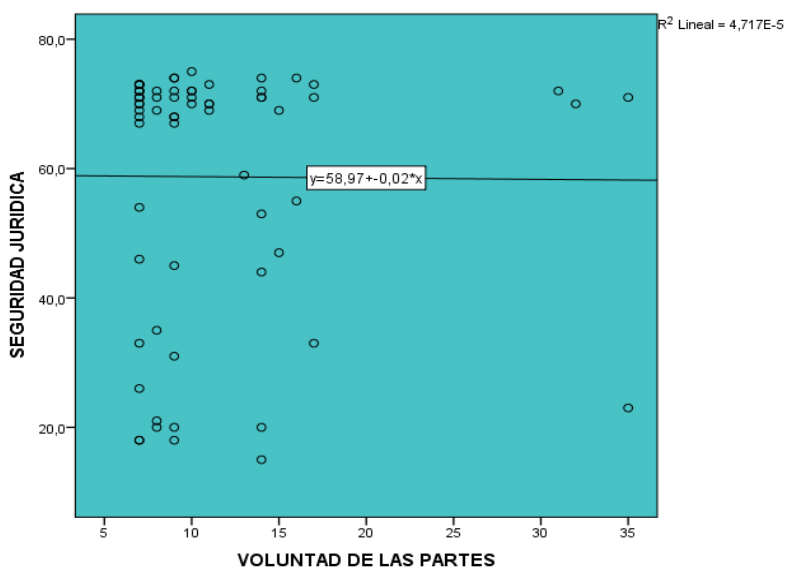
Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error estándar	Beta		
1	(Constante)	59,163	5,213		11,350	,000
	SISTEMA CONCENSUAL	-,016	,173	-,012	-,093	,926

a. Variable dependiente: SEGURIDAD JURIDICA

Se considera la siguiente regla de decisión: si  $C = \text{Sig.} > 0,05$  se acepta la  $H_1$  y se rechaza la  $H_0$  y si  $C = \text{Sig.} < 0,05$  se acepta  $H_0$  y se rechaza la  $H_1$ .

De la prueba paramétrica de coeficientes se puede explicar que al ser  $p\text{-valor} = \text{sig.} > 0,05$ , por tanto, el sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de las propiedad inmuebles en la superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017.

**Grafico N°2 Diagrama de dispersión de la dimensión 1 “Voluntad de las partes” en la variable dependiente: Variable dependiente “Seguridad jurídica”.**



### Interpretación

El diagrama de dispersión analiza que por la falta de agrupación de los puntos al lado derecho de las coordenadas cartesianas existe una influencia positiva muy débil de  $4,717E-5$  (Coeficiente de determinación), de la voluntad de las partes en la seguridad jurídica de la transferencia de propiedad inmueble, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-2017.

**Tabla N° 12 Prueba de regresión lineal de la dimensión 1 “voluntad de las partes” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

**Resumen del modelo**

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,007 <sup>a</sup>	,000	-,015	19,8757

a. Predictores: (Constante), VOLUNTAD DE LAS PARTES

El R cuadro indica el nivel de Influencia significativa que debería existir entre las variables; por tanto, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal (R cuadrado = ,000), se analiza que el uso de la voluntad de las partes incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017.

**Tabla N°13 Prueba paramétrica de Anova de la dimensión 1 “voluntad de las partes” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

**ANOVA<sup>a</sup>**

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	1,211	1	1,211	,003	,956 <sup>b</sup>
	Residuo	25677,953	65	395,045		
	Total	25679,164	66			

a. Variable dependiente: SEGURIDAD JURIDICA

b. Predictores: (Constante), VOLUNTAD DE LAS PARTES

Se considera la siguiente regla de decisión: si p-valor = sig. < 0,05 se acepta la Ho y si p-valor es = sig. > 0,05 se acepta la Hi. De la prueba paramétrica de Anova se puede analizar que al ser p-valor = sig. > 0,05, la voluntad de las partes incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de las propiedad inmuebles en la superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017.

**Tabla N°14 Prueba paramétrica de coeficientes de la dimensión 1 “voluntad de las partes” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

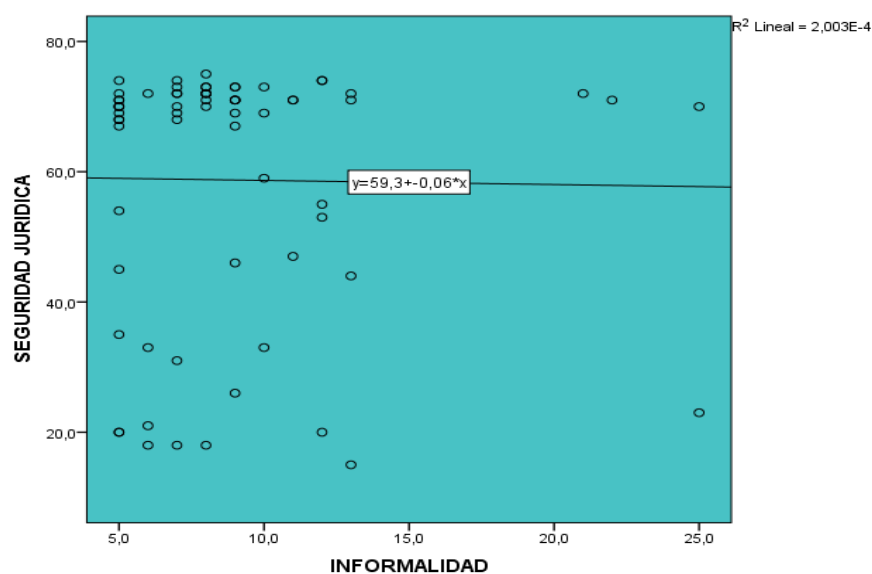
Coeficientes <sup>a</sup>					
Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
	B	Error estándar	Beta		
1 (Constante)	58,972	4,974		11,857	,000
VOLUNTAD DE LAS PARTES	-,021	,383	-,007	-,055	,956

a. Variable dependiente: SEGURIDAD JURIDICA

Se considera la siguiente regla de decisión: si  $C = \text{Sig.} > 0,05$  se acepta la  $H_1$  y se rechaza la  $H_0$  y si  $C = \text{Sig.} < 0,05$  se acepta  $H_0$  y se rechaza la  $H_1$ .

De la prueba paramétrica de coeficientes se puede analizar que al ser  $p\text{-valor} = \text{sig.} > 0,05$ , por tanto, la voluntad de las partes incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de las propiedad inmuebles en la superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017.

**Grafico N° 3 Diagrama de dispersión de la dimensión 2 “Informalidad” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**



**Interpretación**

Del diagrama de dispersión se puede explicar que por la falta de agrupación de los puntos al lado derecho de las coordenadas cartesianas existe una influencia positiva débil de  $2,00E-4$  (Coeficiente de determinación) de la dimensión 2 “Informalidad” en la variable dependiente “seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles”.

**Tabla N° 15 Prueba de regresión lineal de la dimensión 2 “Informalidad” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

**Resumen del modelo**

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,014 <sup>a</sup>	,000	-,015	19,8742

a. Predictores: (Constante), INFORMALIDAD

El R cuadro indica el nivel de Influencia significativa que debería existir entre las variables; por tanto, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal (R cuadrado = ,000), se explica que la informalidad incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017.

**Tabla N°16 Prueba paramétrica de Anova de la dimensión 2 “Informalidad” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

**ANOVA<sup>a</sup>**

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	5,143	1	5,143	,013	,910 <sup>b</sup>
	Residuo	25674,021	65	394,985		
	Total	25679,164	66			

a. Variable dependiente: SEGURIDAD JURIDICA

b. Predictores: (Constante), INFORMALIDAD

Se considera la siguiente regla de decisión: si  $p\text{-valor} = \text{sig.} < 0,05$  se acepta la  $H_0$  y si  $p\text{-valor} = \text{sig.} > 0,05$  se acepta la  $H_1$ .

De la prueba paramétrica de Anova se puede explicar que al ser  $p\text{-valor} = \text{sig.} > 0,05$ ; por tanto, la informalidad incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de las propiedad inmuebles en la superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017.

**Tabla N° 17 Prueba paramétrica de coeficientes de la dimensión 2 “informalidad” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

**Coeficientes<sup>a</sup>**

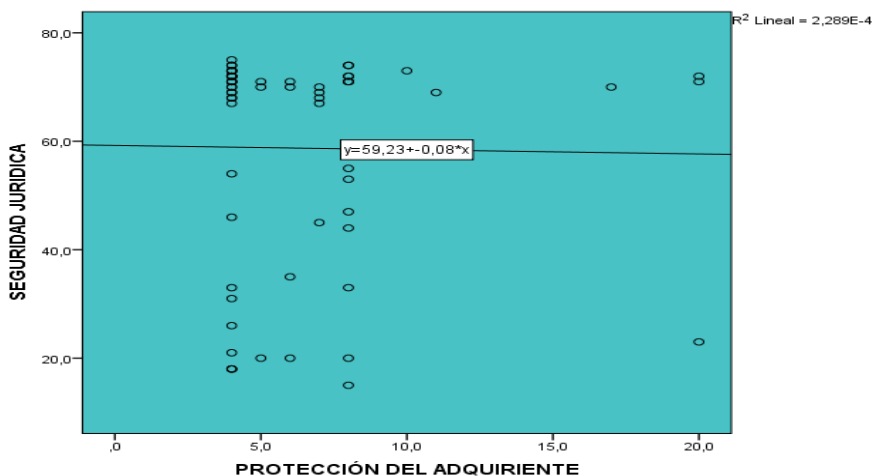
Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
	B	Error estándar	Beta		
1	(Constante)	59,296	5,509	10,763	,000
	INFORMALIDAD	-,063	,554	-,014	,910

a. Variable dependiente: SEGURIDAD JURIDICA

Se considera la siguiente regla de decisión: si  $C = \text{Sig.} > 0,05$  se acepta la  $H_1$  y se rechaza la  $H_0$  y si  $C = \text{Sig.} < 0,05$  se acepta  $H_0$  y se rechaza la  $H_1$ .

De la prueba paramétrica de coeficientes se puede explicar que al ser  $p\text{-valor} = \text{sig.} > 0,05$ , por tanto, la informalidad incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de las propiedad inmuebles en la superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017.

**Grafico N° 4 Diagrama de dispersión de la dimensión 3 “Protección del adquirente” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**



### Interpretación

Del diagrama de dispersión se puede determinar que por la falta de agrupación de los puntos al lado derecho de las coordenadas cartesianas existe una influencia positiva débil de 2,289E-4 (Coeficiente de determinación) de la dimensión 3 “Protección del adquirente” en la variable dependiente “seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles”.

**Tabla N° 18 Prueba de regresión lineal de la dimensión 2 “Informalidad” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

#### Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,015 <sup>a</sup>	,000	-,015	19,8739

a. Predictores: (Constante), PROTECCIÓN DEL ADQUIRIENTE

El R cuadro indica el nivel de Influencia significativa que debería existir entre las variables; por tanto, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal (R cuadrado = ,000), por tanto, se determina que la protección del adquirente incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017.

**Tabla N°19 Prueba paramétrica de Anova de la dimensión 3 “Protección del adquirente” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

**ANOVA<sup>a</sup>**

Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	5,877	1	5,877	,015	,903 <sup>b</sup>
	Residuo	25673,287	65	394,974		
	Total	25679,164	66			

a. Variable dependiente: SEGURIDAD JURIDICA

b. Predictores: (Constante), PROTECCIÓN DEL ADQUIRIENTE

Se considera la siguiente regla de decisión: si  $C = \text{Sig.} > 0,05$  se acepta la  $H_1$  y se rechaza la  $H_0$  y si  $C = \text{Sig.} < 0,05$  se acepta  $H_0$  y se rechaza la  $H_1$ .

De la prueba paramétrica de Anova se puede determinar que al ser  $p\text{-valor} = \text{sig.} > 0,05$ ; por tanto, la protección del adquirente incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de las propiedad inmuebles en la superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017.



**Tabla N°20 Prueba paramétrica de coeficientes de la dimensión 3 “Protección del adquirente” en la variable dependiente “Seguridad jurídica”.**

**Coeficientes<sup>a</sup>**

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error estándar	Beta		
1	(Constante)	59,234	4,783		12,384	,000
	PROTECCIÓN DEL ADQUIRIENTE	-,078	,641	-,015	-,122	,903

a. Variable dependiente: SEGURIDAD JURIDICA

Se considera la siguiente regla de decisión: si  $C = \text{Sig.} > 0,05$  se acepta la  $H_1$  y se rechaza la  $H_0$  y si  $C = \text{Sig.} < 0,05$  se acepta  $H_0$  y se rechaza la  $H_1$ .

De la prueba paramétrica de coeficientes se puede determinar que al ser  $p\text{-valor} = \text{sig.} > 0,05$ , por tanto, la protección del adquirente incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de las propiedad inmuebles en la superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017.

## **IV. DISCUSIÓN**

#### **IV. DISCUSIÓN:**

El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, el uso de este sistema facultativo provoca, una problemática en el campo inmobiliario ya que, ello se encuentra respaldado dentro de nuestra normas, así mismo, en la presente investigación se planteó como objetivo principal; Explicar cómo incide el uso del sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017, de lo cual se derivaron los siguientes resultados que , es preciso presentar y discutir con los antecedentes encontrados:

En ese sentido, Che (2016). La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles. Objetivo: Determinar si la implementación de un sistema dual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú garantizará la seguridad jurídica del propietario. Así mismo su planteamiento metodológico consto de materiales de estudio los cuales fueron; artículos de revista especializados donde tratan lo referente a los sistemas de transferencia de propiedad en el Perú, páginas que contienen normas de derecho comparado respecto al tema de investigación.

además, el uso de métodos tales como: a) método histórico evolutivo, b) método dogmático, c) método comparativo, d) método de análisis de casos, e) métodos de análisis y síntesis, así mismo, cuenta con técnicas como: a) técnica de observación social no participante, b) técnica acopio documental, c) técnica de fichaje, d) técnica de entrevista.

En cuanto a sus resultados; manifiesta en primer lugar; tanto doctrinal como jurisprudencial se puede verificar que no existe un criterio uniforme acerca de la preferencia que se le debe dar a los registros públicos frente a la figura de propiedad no inscrita; esto porque así como existen posiciones de autores que manifiestan que el cambio de nuestro sistema sería lo más recomendable y coherente para proteger nuestra propiedad, existe otro grupo que defiende el sistema vigente.

En segundo lugar que se debe crear un sistema de inscripción constitutiva para el caso de la transferencia de bienes inmuebles registrados, otorgando seguridad jurídica a los próximos adquirentes. En tercer lugar; para implementar todo ello se debe establecer modificaciones al código civil, la cual nos demarque que la propiedad solo se a trasmitada mediante inscripción, y por último en cuarto lugar; mantener aun el sistema vigente para propietarios de inmuebles no inscritos.

Por ello; Concluyo que: la presente estructura de transferencia no otorga una correcta certidumbre jurídica ya que a pesar de permitir uso pleno de los derechos, no otorga eficiente oponibilidad, por ello es imprescindible cambiar el sistema de trasferencia que rige nuestro país.

Siendo así, la presente investigación explico que, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R$  cuadrado =,015), se explica que el uso del sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017. De esta forma demostrando la coincidencia con el antecedente presentado anteriormente.

Así mismo Sacachipana (2017). Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral. Objetivo: Analizar y establecer si el sistema de transferencia de propiedad inmueble adoptado en la legislación peruana garantiza la seguridad jurídica. Asimismo su planteamiento de diseño metodológico de la investigación manifiesta, que es una investigación cualitativa, en razón a que se procede mediante técnicas de análisis y la observación de la ley, la doctrina y los expedientes referidos al problema planteado. Respecto al tipo de investigación, corresponde al jurídico dogmático, ya que la presente investigación tiene un contenido exclusivamente técnico jurídico.

En cuanto, a la muestra de estudio en la presente investigación es el precedente vinculante contenido en la Casación N° 3671-2014 (Lima), Casación N° 2674-2003 (Arequipa), Casación N° 5135-2009(Callao), así también la revisión de la doctrina y la jurisprudencia relacionada al tema de investigación.

Finalmente, se realizó una revisión del derecho comparado para tener una visión más abierta respecto al sistema de transferencia de propiedad inmueble en nuestro país. Todo ello Concluyó que: la estructura de transferencia; es inapropiado porque, no otorga seguridad jurídica ya que, en el Perú se utiliza una estructura registral facultativa, la cual intensifica el atascamiento y crea una limitación para el progreso y modernización del registro.

Siendo así, la presente investigación explico que, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R^2 = ,015$ ), se explica que el uso del sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017. De esta forma demostrando la coincidencia de ambas investigaciones.

Igualmente, Blanco (2015). Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco, Objetivo: realizar un estudio de derecho comparado de los sistemas registrales existentes en el mundo detallando sus características propias, así como ventajas y desventajas. Concluyo que: el sistema francés no es un sistema conveniente para Guatemala, ya que, solo anota actos y no derechos de esa forma recortando la eficacia del sistema y su formalidad, así mismo recalca que el sistema Torrens sería preferible, de aplicarse a la necesidad de Guatemala .así mismo, la presente investigación explico que, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R^2 = ,015$ ), se explica que el uso del sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017. De esta forma demostrando la coincidencia de ambas investigaciones y la necesidad de cambiar de sistema para otorgar mayor seguridad a estos dos diferentes estados.

Además, Medina (2017). La garantía jurídica en el procedimiento registral, Objetivo: analizar el procedimiento de inscripción registral que conforme a la ley de registro se aplica en el Ecuador, con la finalidad de determinar, si el mismo garantiza

la seguridad jurídica que la comunidad requiere. En cuanto: descripción de metodología aplicada.

La metodología aplicada en la investigación ha sido el histórico Jurídico comparativo. Con el método de la revisión bibliográfica y documental, la cual es esencial en la investigación jurídica, así también como el estudio de diferentes tratadistas sobre la materia y la evolución no solo nacional sino mundial desarrollada alrededor de los Registros de la Propiedad, diferentes libros que compete a ésta institución, incrementando la fuente de estudio y análisis.

Concluyó que: Lo desfasado de la norma de registros y el caótico desempeño de los Registros de la Propiedad, requiere se le otorgue una modernización, donde se canalice con los principios típicos del derecho registral y se entregue a la sociedad un sistema jurídico registral eficiente y seguro. Por tanto, la presente investigación explico que, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R$  cuadrado =, -015), se explica que el uso del sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017. Manifestando la concordancia de ambos estudios y la necesidad de un sistema registral más seguro y eficiente.

Así también teóricamente coincide. Gonzales (2010, p.441) que manifiesta que existen desventajas en el sistema consensual el más sobresaliente es que no puede determinar firmemente quien es el dueño de un inmueble, ni las cargas que pueda poseer, por otro lado, sí el vendedor muestra título de propiedad legítimo puede ya haber transferido el inmueble con anterioridad, además existe la posibilidad que un tercero realice la reivindicación del inmueble, ya que, podría poseer el mejor derecho de propiedad. Esto, en virtud a que, los resultados de la investigación demuestran que la dimensión protección fundamental a los adquirientes que fue analizada a partir de los indicadores uso, goce, disfrute y reivindicación, los cuales evidentemente no otorgan una seguridad jurídica concreta. Siendo así, la presente investigación también explico que, conforme a la prueba paramétrica de regresión

lineal ( $R^2 = -0,015$ ), se explica que el uso del sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017.

De otro lado, se discrepa con, Vega (2001) que refiere que, en el sistema consensual; bastara la aprobación de adquirente y transferente para otorgarle el título de propietario al comprador; mostrando la autonomía de las partes, es el poder que ostenta el ciudadano de creación de preceptos privados para ejercer relaciones jurídicas, Siendo así, que marca la diferencia en cuanto que la presente investigación explico que, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R^2 = -0,015$ ), se explica que el uso del sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017. De esta forma manifestando que existe discordancia con Vega.

Finalmente, la presente investigación explico que, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R^2 = -0,015$ ), se explica que el uso del sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017. Ya que, no aporta la certidumbre jurídica necesaria a los transferentes, de esta forma distorsionando a nuestro sistema registral.

## **V.CONCLUSIONES**



## V. CONCLUSIONES:

Después de haber aplicado las pruebas de regresión lineal en las variables, el sistema consensual y la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017, así como también a sus respectivas dimensiones objeto de estudio:

1. Se explicó que el R cuadrado indica el nivel de influencia significativa que debería existir entre las; variable sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en  $- ,015$  por tanto, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R$  cuadrado =  $,000$ ), se explica que el uso del sistema consensual incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017.
2. Se analizó que el R cuadro indica el nivel de Influencia significativa que debería existir entre las el uso de la voluntad de las partes en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en  $- ,015$  por tanto, conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R$  cuadrado =  $,000$ ), se analiza que el uso de la voluntad de las partes incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-2017.
3. Se explicó que existe una influencia negativa significativa de la informalidad en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en  $- ,015$  conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R$  cuadrado =  $,000$ ), que explico que el uso de la informalidad en la seguridad jurídica de las transferencias de

propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos 2017.

4. Se identificó que existe una influencia negativa significativa de la protección de los adquirentes en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en  $-.015$  conforme a la prueba paramétrica de regresión lineal ( $R$  cuadrado =  $.000$ ), que identifico que el uso de la protección de los adquirentes en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos 2017.

## **VI. RECOMENDACIONES**

## **VI. Recomendaciones**

1. En concordancia con el objetivo general, se recomienda instaurar un sistema constitutivo, ya que, así se otorgaría mayor seguridad en las transferencias de propiedades e inmuebles dado que, la obligatoriedad de realizar el registro otorgaría mayor garantía a la parte adquiriente del predio, de esa forma evitar procesos largos ante el gran crecimiento de diversas modalidades de fraudes.
2. se recomienda, al legislativo una reforma en el artículo N° 949 del código civil, con la finalidad de resguardar y garantizar el contrato de compra y venta entre las partes, ya que, “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario es muy ambiguo por ende, puede interpretarse de mil formas, acarreando consigo confusión.
3. Se recomienda, que en los contratos de compra y venta sean constituidos por escritura pública y sean perfeccionado con la debida inscripción en los registros públicos cuando se concerté sobre bienes inmuebles.
4. Se recomienda a las futuras investigaciones, respecto a las variables de estudio orientar la investigación en el sentido de explicar si existe una incidencia positiva o negativa en tal sentido, analizar explicar y determinar como el sistema consensual incide en la seguridad jurídica de las transferencias de inmuebles.

## **VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

## VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez, J. (2012). Derecho Inmobiliario Registral (1°.ed.). Lima, Perú: Ediciones Legales.

Arias, M. (1986). Código civil peruano de 1984 exegesis Lima Perú: Ediciones Stupium.

Arrazola, F. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. Revista de derecho público.

Blanco, M. (2015). Análisis de derecho comprado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco. (Tesis para optar el título de licenciada en derecho) recuperada de <http://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>.

Caycho, T. (2017). Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014. (Tesis para optar el título profesional de abogada) recuperada de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/371/CAYCHO%20SOTO%2c%20THAYSSA%20NORDITH%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Centro internacional de derecho registral (2017). Sistemas registrales. Recuperado de <http://ipra-cinder.info/informacion-general/derecho-comparado/>

Chaname, R. (2009). Comentarios a la constitución. Lima, Perú: editorial juristas.

Che, L. (2016). La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles. (Tesis para optar el título de abogado) recuperada de [http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE\\_DER\\_LUIS.CHE\\_SEGURIDAD.JURIDICA.DEL.PROPIETARIO.DE%20UN.SISTEMA.DUAL\\_DATOS\\_T046\\_72216635T.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE_DER_LUIS.CHE_SEGURIDAD.JURIDICA.DEL.PROPIETARIO.DE%20UN.SISTEMA.DUAL_DATOS_T046_72216635T.pdf).

Constitución Política del Perú (Const.)(1993).

Escajadillo, F. (Julio, 2012). ¿Propiedad sin registro? Reflexiones en torno a la transmisión de la propiedad en el Perú: Universidad San Martín. Lima Perú.

Ferri, L. (2004). Lecciones sobre el contrato, curso de derecho civil. Lima (2°ed.). Perú: Editorial Grijley.

Gonzales, G. (2009). Derechos Reales (2°ed.). Lima, Perú: Ediciones Legales.

Gonzales, G. (2013). Los derechos reales y su inscripción registral (1°ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. (2017). Contratación inmobiliaria y protección registral (1°ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Hernández, R., Fernández, C y Baptista. (2016). Metodología de investigación. (6° ed.). W-Hill Interamericana editores

Hinostroza, A. (2011). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión (2°ed.). Lima, Perú: Juristas Editores.

Instituto nacional de estadísticas e informática. (2016) muebles inscritos en la súper intendencia nacional de registros públicos, según zona registral. Recuperado de <http://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>

Martínez, J. (2014), División horizontal y obra nueva formalización notarial e inscripción registral (tesis doctoral) recuperada de [http://studylib.es/doc/2489815/martinez\\_ortega\\_juan\\_carlos\\_tesis.pdf](http://studylib.es/doc/2489815/martinez_ortega_juan_carlos_tesis.pdf).

Medina, J. (2017), La garantía jurídica en el procedimiento registral. (Tesis de maestría) recuperada de <http://repositorio.uti.edu.ec/bitstream/123456789/219/1/Trabajo%209%20Medina%20Oca%C3%B1a%20Jaime%20Wilmer.pdf>

- Peña, M. (1982), Derechos reales, derecho hipotecario, Madrid España: Editorial Jurídica.
- Pérez, A. (1991). La seguridad jurídica. Barcelona, España: Editorial. Legex
- Rubio, M. (2013).La interpretación de la constitución según el tribunal constitucional. Lima, Perú: editorial fondo PUCP
- Sacachipana, E. (2017). Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad a través de la inscripción registral. (Tesis para optar el título de abogado) Recuperada de [http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana\\_Apa\\_za\\_Edgar.pdf?sequence=1](http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana_Apa_za_Edgar.pdf?sequence=1)
- Soto, H. (1986). El otro sendero. Lima, Perú: Editorial Barranco Perú.
- Vidal, R. (Sf) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Lima, Perú: recuperado de: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Vásquez, A. (2013).Derechos Reales (3°.ed.). Lima, Perú: Editorial San Marcos.



## **VIII Anexos**

## CUESTIONARIO I

**INSTRUCCIONES:** Marcar con un aspa (x) la alternativa que Ud. Crea conveniente.  
Siempre (5)- Casi Siempre (4)-A veces (3)- Casi nunca (2)- Nunca (1)

1. VOLUNTAD DE LAS PARTES						
LIBRE ALBEDRÍO		Nunca (1)	Casi nunca (2)	A Veces (3)	Casi siempre (4)	Siempre (5)
<b>01.</b>	Considera usted, que el solo uso del libre albedrío otorga, seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017.					
<b>02.</b>	Cree usted, que el libre albedrío, sea favorable para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
<b>03.</b>	Considera usted, que se debe seguir realizando el solo uso del libre albedrío para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos					
EXPRESA						
<b>04.</b>	Considera usted, que el solo uso de la manifestación expresa de las partes otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
<b>05.</b>	Considera usted, que la manifestación expresa de las partes, necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					

<b>CONCORDANCIA</b>						
<b>06.</b>	Considera usted, que la sola concordancia de las partes otorgue seguridad jurídica en las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
<b>07.</b>	Observa usted, que la sola concordancia de las partes es lo más adecuado, para las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
<b>2. INFORMALIDAD</b>						
<b>INMEDIATEZ</b>						
<b>08.</b>	Considera usted, que la inmediatez de un acto le otorga seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
<b>09</b>	Considera usted, que la inmediatez es fundamental para las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
<b>10.</b>	Considera usted, la inmediatez es adecuada en las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
<b>SENCILLEZ</b>						
<b>11.</b>	Considera usted, que la sencillez le otorga confiabilidad en la transferencia de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					

12.	Considera usted, que la sencillez, manifiesta seguridad jurídica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en las transferencias de propiedades inmuebles.					
<b>3.PROTECCIÓN DEL ADQUIRIENTE</b>						
13.	Considera usted, que el uso, otorga protección fundamental al adquirente en las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
14.	Considera usted, que el goce, otorga protección fundamental al adquirente de las transferencias de propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
15..	Considera usted, que el disfrute, otorga protección fundamental al adquirente en las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
16.	Considera usted, que la reivindicación, otorga protección fundamental al adquirente de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					

**CUESTIONARIO II**

**INSTRUCCIONES:** Marcar con un aspa (x) la alternativa que Ud. Crea conveniente.  
Siempre (5)- Casi Siempre (4)-A veces (3)- Casi nunca (2)- Nunca (1)

4-CERTEZA						
CONOCIMIENTO		Nunca (1)	Casi nunca (2)	A veces (3)	Casi siempre (4)	Siempr e (5)
17-	Usted considera, que el conocimiento de la norma registral es relevante al momento de realizar las transferencias de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
18-	Considera usted, qué tener el conocimiento de las normas registrales otorga seguridad en las transferencias de las propiedades inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
PRECISO						
19-	Considera usted, que es preciso el sistema actual de la transferencia de propiedades e inmuebles, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
20-	Considera usted, que el sistema actual usado en la transferencia de propiedades e inmuebles sea precisa y otorgue seguridad jurídica en la superintendencia nacional de registros					
5.PUBLICIDAD REGISTRAL						

<b>Certificado Registral</b>						
21-	Usted considera, que el certificado registral es fundamental para el adquirente de un inmueble en la transferencia de propiedades inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
22-	Considera usted, que el certificado registral otorga seguridad jurídica en la transferencia de propiedades inmuebles en el Perú.					
23-	Considera usted, que la entrega de un certificado registral debería ser un requisito imprescindible en una transferencia propiedad e inmueble en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
<b>ACCESO INMEDIATO</b>						
24-	Considera usted, que se otorga el acceso inmediato, al sistema registros públicos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
25-	Observa usted, que en su jurisdicción es de fácil acceso al sistema de registros públicos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
<b>6.PROTECCIÓN DE BIENES</b>						
<b>Registro de propiedad</b>						
26-	Considera usted, que el registro de propiedad otorga seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
27-	Cree usted, que el registro de propiedad es necesario para brindar seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en					

	la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
28-	Cree usted, que la partida registral brinda seguridad jurídica en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
	<b>Partida registral</b>					
29-	Considera usted, que es fundamental el uso de una partida registral, en las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
30-	Piensa usted, que la partida registral es fundamental para otorgar la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					
31-	Piensa usted que el nacimiento de la partida registral debería ser obligatoria al momento de realizar las transferencias de propiedades e inmuebles en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.					

Fuente: Elaborada por la investigadora.



### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: *Barrios Ferrnandez*  
*José Roberto*
- 1.2. Cargo e institución donde labora: *DTC. Derecho UCV Lima Este.*
- 1.3. Especialidad del validador: *Derecho civil.*
- 1.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 1.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 1.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE I : SISTEMA CONSENSUAL

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					7%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					82%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					90
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.				80	
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					90
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					91
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.				80	
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					90
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					90
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						86%



**PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO**

Variable: "SISTEMA CONSENSUAL"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3		✓	
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6		✓	
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		
Ítem 9		✓	
Ítem 10	✓		
Ítem 11	✓		
Ítem 12		✓	
Ítem 13	✓		
Ítem 14		✓	
Ítem 15		✓	
Ítem 16			

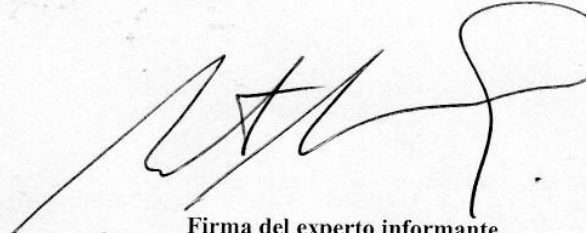
La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 86 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: 02/05/2018

  
Firma del experto informante.

DNI. N° 07640667 Te 999972897



### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### III. DATOS GENERALES:

- 3.1. Apellidos y Nombres del validador: *Barrionuevo Fernando José Roberto*
- 3.2. Cargo e institución donde labora: *Docente Tiempo Completo - Derecho*
- 3.3. Especialidad del validador: *Derecho Civil - Corporativo*
- 3.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 3.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 3.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

#### IV. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE I I : SEGURIDAD JURIDICA

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
10. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					90
11. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					90
12. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.				80	
13. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.				80	
14. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					90
15. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					90
16. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					90
17. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.				80	
18. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					90
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						86%

Variable: "SEGURIDAD JURIDICA"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 17	✓		
Ítem 18	✓		
Ítem 19		✓	
Ítem 20	✓		
Ítem 21	✓		
Ítem 22		✓	
Ítem 23	✓		
Ítem 24		✓	
Ítem 25		✓	
Ítem 26	✓		
Ítem 27	✓		
Ítem 28		✓	
Ítem 29	✓		
Ítem 30		✓	
Ítem 31		✓	

La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 86.00 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: .....

Lima 02/05/2018

Firma del experto informante.

DNI. N° 07640667 Te 999972897



### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: *Carrasco Salazar Alvarado*
- 1.2. Cargo e institución donde labora: *Docente a tiempo parcial*
- 1.3. Especialidad del validador: *Metodología*
- 1.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 1.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 1.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE I : SISTEMA CONSENSUAL

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					92%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					92%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					92%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					92%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					92%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					92%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					92%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					92%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					92%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						92%

## PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "SISTEMA CONSENSUAL"

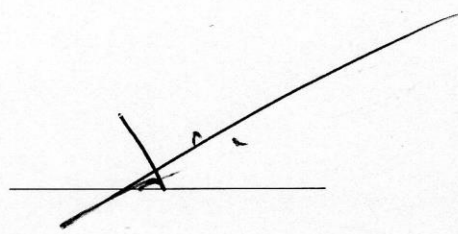
INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		
Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 92 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: 02/05/13 .....



Firma del experto informante.

DNI. N° 40799023 Te



### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### III. DATOS GENERALES:

- 3.1. Apellidos y Nombres del validador: *Carrasco Salazar Charli*
- 3.2. Cargo e institución donde labora: *Docente a tiempo parcial*
- 3.3. Especialidad del validador: *Metodología*
- 3.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 3.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 3.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

#### IV. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE I I : SEGURIDAD JURIDICA

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente e 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente e 81-100%
10. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					92%
11. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					92%
12. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					92%
13. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					92%
14. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					92%
15. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					92%
16. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					92%
17. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					92%
18. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					92%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						92%

Variable: "SEGURIDAD JURIDICA"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		
Ítem 22	/		
Ítem 23	/		
Ítem 24	/		
Ítem 25	/		
Ítem 26	/		
Ítem 27	/		
Ítem 28	/		
Ítem 29	/		
Ítem 30	/		
Ítem 31	/		

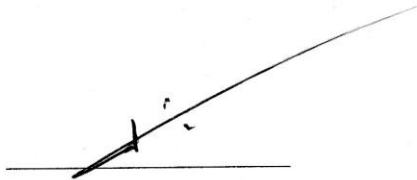
La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 92 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

(  ) El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

(  ) El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: ..... Lima 02/05/18 .....



Firma del experto informante.

DNI. N° 40799022



### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: *Orbegozo Camacho, Alfonso*  
*Andrés*
- 1.2. Cargo e institución donde labora: *UCV - Lima Este*
- 1.3. Especialidad del validador: *Derecho Civil*
- 1.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 1.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 1.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE I : SISTEMA CONSENSUAL

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					91%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					91%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					85%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					85%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					85%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					91%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					88%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					88%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					88%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						88%



**PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO**

Variable: "SISTEMA CONSENSUAL"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7		✓	
Ítem 8	✓		
Ítem 9	✓		
Ítem 10	✓		
Ítem 11	✓		
Ítem 12	✓		
Ítem 13	✓		
Ítem 14	✓		
Ítem 15	✓		
Ítem 16	✓		

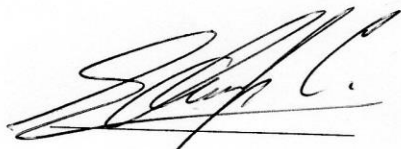
La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 88 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: San Juan de Losgarcho, 02 de Mayo de 2018.



Firma del experto informante.

DNI. N° 45217991 Te 990814615



**INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN**

**III. DATOS GENERALES:**

- 3.1. Apellidos y Nombres del validador: *Orbegozo Camacho Alton*  
*André*
- 3.2. Cargo e institución donde labora: *UCV - Lsma. Este*
- 3.3. Especialidad del validador: *Derecho Civil*
- 3.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 3.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 3.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

**IV. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE I I : SEGURIDAD JURIDICA**

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
10. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					88%
11. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					88%
12. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					88%
13. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					88%
14. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					88%
15. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					88%
16. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					88%
17. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					88%
18. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					88%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						88%



Variable: "SEGURIDAD JURIDICA"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 17	✓		
Ítem 18	✓		
Ítem 19	✓		
Ítem 20	✓		
Ítem 21	✓		
Ítem 22	✓		
Ítem 23	✓		
Ítem 24	✓		
Ítem 25	✓		
Ítem 26	✓		
Ítem 27	✓		
Ítem 28	✓		
Ítem 29	✓		
Ítem 30	✓		
Ítem 31	✓		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 88 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: San Juan de los Rios, 02 de Mayo de 2018



Firma del experto informante.

DNI. N° 45217991 Te



### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Emiliano Vargas Flores
- 1.2. Cargo e institución donde labora: D. Geni - Investigador
- 1.3. Especialidad del validador: D. R. en Derecho
- 1.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 1.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 1.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE I : SISTEMA CONSENSUAL

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					90%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					90%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					90%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					90%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					90%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					90%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					90%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					90%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					90%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						



## PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "SISTEMA CONSENSUAL"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		
Ítem 9	/		
Ítem 10	/		
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Universidad 30/04/2018

  
 Firma del experto informante.  
 Emiliano Néstor Vargas Floreán



### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### III. DATOS GENERALES:

- 3.1. Apellidos y Nombres del validador: *Emiliano Vango Flores*
- 3.2. Cargo e institución donde labora: *Docente Investigador*
- 3.3. Especialidad del validador: *D. R. en Derecho*
- 3.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 3.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 3.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

#### IV. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE I I : SEGURIDAD JURIDICA

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
10. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					90%
11. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					90%
12. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					90%
13. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					90%
14. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					90%
15. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					90%
16. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					90%
17. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					90%
18. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					90%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						90%





Variable: "SEGURIDAD JURIDICA"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		
Ítem 21	/		
Ítem 22	/		
Ítem 23	/		
Ítem 24	/		
Ítem 25	/		
Ítem 26	/		
Ítem 27	/		
Ítem 28	/		
Ítem 29	/		
Ítem 30	/		
Ítem 31	/		

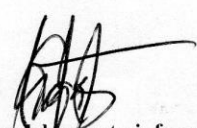
La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- ( ) El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 ( ) El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Lima, 30/09/2019

DNI. N° 10140287 Te

  
 Firma del experto informante.  
 Emiliano Nemesio Vargas Florecin  
 ABOGADO - CAL. 15618  
 Magister en D. Procesal Penal  
 DOCTOR EN DERECHO





## INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: .....  
 Mg. ESPINOSA AZUZA CÉSAR WAPOLKEDO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: .....  
 DTC - EP. DERECHO - UCV - LIMA ESTE
- 1.3. Especialidad del validador: .....  
 DERECHO CIVIL
- 1.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 1.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 1.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE I : SISTEMA CONSENSUAL

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					95%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					95%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					95%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					95%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					95%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					95%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					95%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					95%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					95%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						95%

## PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO


Variable: "SISTEMA CONSENSUAL"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		
Ítem 9	✓		
Ítem 10	✓		
Ítem 11	✓		
Ítem 12	✓		
Ítem 13	✓		
Ítem 14	✓		
Ítem 15	✓		
Ítem 16	✓		

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95% %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- (  ) El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 ( ) El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: 02 Mayo 2018

  
 Firma del experto informante



### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### III. DATOS GENERALES:

- 3.1. Apellidos y Nombres del validador: .....  
 Mg. ESPINOZA AZUZA CÉSAR NAPOLEÓN
- 3.2. Cargo e institución donde labora: .....  
 DTC - EP - DERECHO - UCV - LIMA ESTE
- 3.3. Especialidad del validador: .....  
 DERECHO CIVIL
- 3.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 3.5. Título de la investigación: "El Sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."
- 3.6. Autor del instrumento: Annette Miluska Quispe Tembladera

#### IV. ASPECTOS DE VALIDACIÓN: VARIABLE II : SEGURIDAD JURIDICA

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
10. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					95%
11. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					95%
12. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					95%
13. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					95%
14. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					95%
15. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					95%
16. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					95%
17. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					95%
18. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					95%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						95%

Variable: "SEGURIDAD JURIDICA"

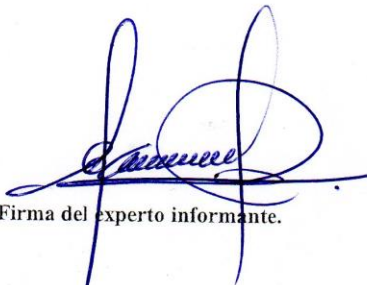
INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 17	✓		
Ítem 18	✓		
Ítem 19	✓		
Ítem 20	✓		
Ítem 21	✓		
Ítem 22	✓		
Ítem 23	✓		
Ítem 24	✓		
Ítem 25	✓		
Ítem 26	✓		
Ítem 27	✓		
Ítem 28	✓		
Ítem 29	✓		
Ítem 30	✓		
Ítem 31	✓		

La evaluación se realiza de todos los ítems de la segunda variable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95% %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

- (  ) El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 ( ) El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: 02 Mayo 2018

  
Firma del experto informante.

DNI. N° 43243402 Te

Es seguro | https://ev.turnitin.com/app/carta/es/?s=3&o=979246663&lang=es&u=1063044214

feedback studio | El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias

*Milzke Quipe Terribleda*

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

"El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017"

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADA**

**AUTOR:**

Aaeniz Milzke Quipe Terribleda

**Resumen de coincidencias**

**22 %**

Se están viendo fuentes estándar

[Ver fuentes en inglés \(Beta\)](#)

**Coincidencias**


1	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	3 %
2	repositorio.unap.edu.pe Fuente de Internet	2 %
3	repositorio.utl.edu.ec Fuente de Internet	2 %

Página: 1 de 79 | Número de palabras: 12345 | Text-only Report | High Resolution | Activado

08:31 p.m. 28/06/2018





 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE          TESIS</b>	Código : F06-PP-PR-02.02
		Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1

Yo, Luzgarda Palomino Gonzales  
 docente de la Facultad Derecho y  
 Escuela Profesional Derecho de la Universidad César Vallejo Cmo. Este  
 (precisar filial o sede), revisor (a) de la tesis titulada

" El sistema consensual en la seguridad jurídica de las  
Transparencias de propiedades inmuebles Superintendencia  
Nacional de los Registros Públicos 2017 "  
 del (de la) estudiante Guilupe Hembloquera Annette Mpluska  
 constato que la investigación tiene un índice de  
 similitud de 22% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las  
 coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la  
 tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas  
 por la Universidad César Vallejo.

Lugar y fecha S.J.L., 05 de julio del 2018

  
 Firma

Nombres y apellidos del (de la) docente

DNI: 22422843



Elaboró		Revisó		Elaboró	
Dirección de Investigación		Responsable del SAC		Vicedirección de Investigación	

Tabla N° 21

Matriz de consistencia										
<b>Tema: El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. 2017"</b>										
<b>Alumna: Annette Miluska Quispe tembladera.</b>										
Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Instrumento		
<b>Problema General</b>	Objetivo general	El sistema consensual incide negativamente, en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. 2017.	<b>.Sistema Consensual ( I )</b>	Gonzales (2010) Este principio tiene su origen en el influyente código civil francés de 1804, el cual llevo a cabo una modificación revolucionaria con respecto al derecho romano, y marcó el triunfo de la voluntad de las partes sobre el formalismo jurídico; en consecuencia, protegió fundamentalmente a los adquirentes convertidos de manera inmediata en propietarios, mientras el transmitente solo podía ejercer las acciones personales o de impugnación de contrato.	Se utilizara la escala de李克 es una herramienta utilizada por los investigadores que mide el grado de aceptación o rechazo y se encuentra clasificada por una serie de respuestas que una persona va responder de acuerdo al grado de satisfacción. El cual está compuesta por los valores; siempre, casi siempre, a veces, casi nunca y nunca	Voluntad De Las Partes	Libre Albedrio	Cuestionario		
¿Cómo incide el sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2017?	Explicar cómo incide el uso del sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. 2017".						Expresa.			
Problemas Específicos	Objetivo Especifico	La informalidad incide negativamente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. 2017.	<b>. Seguridad Jurídica ( D )</b>	Peña (2008) Seguridad jurídica. La seguridad jurídica es un principio del Derecho universalmente reconocido que se entiende y se basa en la certeza del Derecho, tanto en el ámbito de su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público. La seguridad jurídica es una garantía otorgada por el Estado al individuo con el fin de proteger su persona, bienes y derechos, y en caso estos sean violentados, garantizar su reparación	Certeza	Concordancia	Inmediatez			
						¿Cómo incide el sistema consensual y la voluntad de las partes en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017?	Analizar como incide el uso de la voluntad de las partes en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. 2017.		Goce	Sencillez
						¿Cómo incide el sistema consensual y la informalidad en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017?	Explicar cómo incide la informalidad en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. 2017.		Disfrute	Uso
						¿Cómo incide el sistema consensual y la protección del adquirente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017?	Determinar cómo incide la protección al adquirente en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. 2017.		Reivindicación	Goce
									Conocimiento	Disfrute
									Preciso	Goce
									Certificado Registral	Disfrute
		Acceso Inmediato	Goce							
		Registro De Propiedad	Goce							
		Partida Registral	Goce							

Feedback Studio - Google Chrome

Es seguro | <https://ev.turnitin.com/app/carta/es/?s=3&o=979246663&lang=es&u=1063044214>

feedback studio | El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transfer

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

"El sistema consensual en la seguridad jurídica de las transferencias de propiedades inmuebles, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 2017"

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADA**

**AUTOR:**  
Annett Milúka Quispe Tembladera

**Resumen de coincidencias**

**22 %**

Se están viendo fuentes estándar


[Ver fuentes en inglés \(Beta\)](#)

**Coincidencias**

1	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	3 %
2	repositorio.unap.edu.pe Fuente de Internet	2 %
3	repositorio.uti.edu.ec Fuente de Internet	2 %

Página: 1 de 79 | Número de palabras: 12345 | Text-only Report | High Resolution | **Activado**

ES 08:31 p.m. 28/06/2018

 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE          TESIS</b>	Código : F06-PP-PR-02.02
		Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1

Yo, Luzgardo Palomino Gonzales  
 docente de la Facultad Derecho y  
 Escuela Profesional Derecho de la Universidad César Vallejo Cmo. Este  
 (precisar filial o sede), revisor (a) de la tesis titulada

" El sistema consensual en la seguridad jurídica de las  
Transparencias de propiedades inmuebles Superintendencia  
Nacional de los Registros Públicos 2017 "  
 del (de la) estudiante Quispe Hembledera Anette MPluska  
 constato que la investigación tiene un índice de  
 similitud de 22% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las  
 coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la  
 tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas  
 por la Universidad César Vallejo.

Lugar y fecha S.J.L., 05 de julio del 2018


Luzgardo Palomino  
 Firma

Nombres y apellidos del (de la) docente

DNI: 22422843



Elaboró	Revisó	Responsable del SAC	Vicerrectorado de Investigación
---------	--------	---------------------	---------------------------------

 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS          EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL UCV</b>	Código : F08-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
--	---	---

Yo Quispe Yembladera Annette Yllusko identificado con DNI N° 43178747, egresado de la Escuela Profesional de DERECHO, de la Universidad César Vallejo, autorizo (X) , No autorizo ( ) la divulgación y comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado "El sistema consensual en la seguridad jurídica de las Transferencias de propiedades inmuebles Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. 2017" en el Repositorio Institucional de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

  
 \_\_\_\_\_  
 FIRMA

DNI: 43178747

FECHA: 16 de Julio del 2018.

				
Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SGC	Vicerectorado de Investigación