



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los
Jazmines del callao, en el marco de la seguridad del registro de la
propiedad inmueble, 2017**

TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

Sonia Ceron Ventura

ASESOR:

Dr. Oscar Melanio Dávila Rojas

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA-PERÚ

2017

Lima, MIERCOLES 13 DE DICIEMBRE DE 2017


.....
VILDOSO CABRERA, ERICK DANIEL
PRESIDENTE


.....
LA TORRE CUERRERO, ANGEL FERNANDO
SECRETARIO


.....
DAVILA ROJAS OSCAR MELANIO
VOCAL

NOTA: En el caso de que haya nuevas observaciones en el informe, el estudiante debe levantar las observaciones para dar el pase a Resolución.

UCV.EDU.PE

5

Dedicatoria:

A la memoria de mi querida abuela, “madre ejemplar”, Guillermina Chipana Q.E.P.D, me enseñó el amor, la verdad y la fe; a mis hijos Manuel, Jonathan y Sonia Cristel por su incondicional apoyo y motivación; a mi familia por su valioso apoyo espiritual.

Agradecimiento:

A Dios por todas sus bendiciones, a los docentes de la universidad por su constancia y guía profesional, así como a las amistades y a todas las personas que motivaron y apoyaron la realización de la investigación.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Sonia Ceron Ventura, identificada con documento nacional de identidad N° 06048274, con la finalidad de dar cumplimiento con lo dispuesto en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, declaro bajo juramento que:

- 1.- Toda la documentación que adjunto en el presente trabajo es auténtica y veraz.
- 2.- Este trabajo no ha sido auto-plagiado, es decir, que la presente investigación no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado o título profesional.
- 3.- Los datos descritos en los son verídicos; no han sido duplicados, falseados ni copias, por tanto, los resultados que se desarrollan en la presente tesis constituirán reales aportes a la problemática investigada.

En tal sentido, de observarse algún fraude, plagio, auto plagio, piratería, falsificación o ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión de los documentos como de información aportada asumo la responsabilidad que corresponda, por lo cual, me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad Cesar Vallejo.

Lima, Noviembre de 2017

Sonia Ceron Ventura
D.N.I. N° 06048274

PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado:

Dando cumplimiento a lo señalado por el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo para optar el grado de Abogado, es así que presento el trabajo de investigación denominado: Implicancias Jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017. Asimismo, el presente trabajo de investigación consta en VI capítulos: en el capítulo I se muestra la introducción donde está sujeto por los trabajos previos de la materia, así como el marco teórico, formulación del problema, justificación del estudio y supuestos u objetivos del trabajo. En el capítulo II se desarrollará acerca del método, que contiene el diseño de investigación, incluidos escenario del estudio, caracterización de sujetos, plan de análisis o trayectoria metodológica; así como el rigor científico, análisis cualitativos de los datos y por ultimo aspectos éticos. En el capítulo III, se formula la descripción de resultados, en el capítulo IV se realiza la discusión de la problemática presentada por la tesis. En el capítulo V se describe las conclusiones del trabajo de investigación. En el capítulo VI se determina las recomendaciones, referencias bibliográficas y anexos.

La presente tesis tendrá como objetivo analizar en qué medida la carencia de una cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, ha generado una situación de vulnerabilidad de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble en esta localidad.

Señores miembros del jurado propongo a vuestra consideración el presente trabajo de investigación y espero que este conforme a los requisitos de aprobación para obtener el título Profesional de Abogado.

La autora.

ÍNDICE

Pág.

CARATULA

Página del jurado **¡Error! Marcador no definido.**

Dedicatoria: iii

Agradecimiento: iv

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD v

PRESENTACIÓN vi

RESUMEN xii

ABSTRACT xiii

I. INTRODUCCIÓN 14

1.1.- Aproximación Temática 15

1.2.- Teorías relacionadas al tema 24

1.3.- Formulación del problema 53

1.4.- Justificación del estudio 54

1.5- Supuestos jurídicos 58

II. MÉTODO 60

2.1. Tipo de Investigación 61

2.2. Diseño de Investigación 61

2.3. Caracterización de los sujetos de la investigación 62

2.4. Población y muestra 62

2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez. 63

2.6. Método de análisis de datos 66

2.7. Tratamiento de la información: unidades temáticas y Categorización. 67

| | |
|---|-----------|
| 2.8. Aspectos éticos | 67 |
| III. RESULTADOS | 68 |
| IV. DISCUSIÓN | 82 |
| V. CONCLUSIONES | 90 |
| VI. RECOMENDACIONES | 92 |
| VII. REFERENCIAS | 94 |
| ANEXOS | 98 |
| ANEXO 1 Matriz de consistencia | 99 |
| ANEXO 2 Instrumentos | 102 |
| ANEXO 3 Evidencia de la validez de los instrumentos | 116 |
| ANEXO 4 Reducción de la información | 125 |
| ANEXO 5 Tablas de frecuencia de la encuesta | 138 |
| ANEXO 6 Método de análisis de datos | 143 |
| ANEXO 7 Legislación de Referencia | 149 |
| ANEXO 8 Evidencia de la investigación | 151 |

Lista de figuras

Figura 1: Importancia del título de propiedad (ítem 1)

Figura 2: Una propiedad registrada se hipoteca para acceder a créditos financieros (ítem2)

Figura 3: Desconocimiento de contar con título de propiedad (ítem 3)

Figura 4: Perder una casa por no tener título de propiedad (ítem 4)

Figura 5: El excesivo costo de tener un título (ítem 5)

Figura 6: Información que da la SUNARP (ítem 6)

Figura 7: Desconocimiento del registro de una casa (ítem 7)

Figura 8: Desconfianza en garantizar una casa al banco (ítem 8)

Figura 9: Frecuencia en realizar transacciones comerciales (ítem 9)

Figura10: Importancia de registrar la propiedad en SUNARP (ítem 10)

Figura11: Utilidad de internet para los jóvenes (ítem 11)

Figura12: Facilidad del trámite para el título de propiedad (ítem 12)

Figura13: Mal estar sin títulos de propiedad (ítem 13)

Figura14: No al alquiler por motivo de que se apropien de la casa (ítem 14)

Figura15: Gestión del título por la asociación al estar viviendo por años (ítem 15)

Lista de Tablas

Tabla 1. Resultado de la validación de la entrevista

Tabla 2. Resultado de la validación de análisis documental

Tabla 3. Resultado de la validación del cuestionario

Tabla 4. Resultado de la prueba de confiabilidad para el cuestionario

Tabla 4.1 Es importante el título de propiedad de la casa donde se vive (ítem 1)

Tabla 4.2 Una propiedad registrada se hipoteca (ítem 2)

Tabla 4.3 No es necesario que una casa tenga título de propiedad (ítem 3)

Tabla 4.4 Me asusta que me quiten mi casa por no tener título de propiedad (ítem 4)

Tabla 4.5 Cuesta mucho tener el título de propiedad de la casa (ítem 5)

Tabla 4.6 Me siento bien con la información que da SUNARP en el Callao, por eso registre mi casa (ítem 6)

Tabla 4.7 No sé dónde registrar mi casa (ítem 7)

Tabla 4.8 No tengo confianza en los bancos, quieren dar préstamo y dicen que mi casa lo garantizaría, pueden quitarme la casa si no pago (ítem 8)

Tabla 4.9 Con la propiedad inscrita realizaría transacciones comerciales y aumentaría mis ingresos, puedo venderlo o dar a mis hijos (ítem 9)

Tabla 4.10 Es importante realizar el trámite registral en SUNARP (ítem 10)

Tabla 4.11 El uso de la internet es para los jóvenes, no necesito saber (ítem 11)

Tabla 4.12 Son fáciles los trámites para sacar los títulos de propiedad (ítem 12)

Tabla 4.13 Estoy bien así, si mis vecinos no tienen títulos (ítem 13)

Tabla 4.14 No alquilo mi casa porque los inquilinos se pueden quedar con esta (ítem 14)

Tabla 4.15 No tenía título de propiedad, viví así por años, recién la asociación tramito los títulos, ubicando a los que vendieron y me entere que las propiedades estaban en problemas, algunos no podían titularse, hasta hubo denuncia por estafa (ítem 15)

Lista de evidencia de la investigación

Evidencia 1. Participación de los pobladores en la encuesta, 2017

Evidencia 2. Encuesta a los pobladores, 2017

Evidencia 3. Dirigentes representantes de la población Jazmines del Callao

Evidencia 4. Propietarios Jazmines III, IV etapa y Ampliación en ceremonia de entrega de títulos de propiedad

Evidencia 5. Abogados especializado de la Municipalidad de Carabayllo

Evidencia 6. Abogado especializado del Callao Raul Ferro Aguirre

Evidencia 7. En entrevista y encuesta, participación de representantes de organizaciones del Callao

Evidencia 8. Informe de la Asociación Jazmines Callao, regularización de las propiedades

Evidencia 9. Acta de Conciliación con acuerdo parcial, co propietaria no intervino en la compra venta

Evidencia 10. Resolución Juzgado Penal del Callao, delito contra el patrimonio estafa, agraviados propietarios Jazmines del Callao

RESUMEN

La siguiente investigación tiene como objetivo analizar las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los jazmines del Callao, en el marco de la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, analizar el rol que cumple el estado en la promoción y difusión, identificando los factores que influyen en la cultura registral. Por lo cual, se recurrió al enfoque cualitativo, con tipo de investigación básica, el cual tiene como diseño a la Teoría Fundamentada. A fin de poder alcanzar los objetivos planteados, se ha visto pertinente aplicar la técnica de la entrevista a especialistas del tema a tratar para dar confiabilidad y entrevistas a dirigentes representantes de la población, así también realizar encuestas a pobladores de la zona, con análisis documental, los mismos que fueron destinados a la comprobación de los supuestos jurídicos, como en qué medida la carencia de una cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, ha generado una situación de vulnerabilidad de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble en esta localidad, los cuales han sido consignados en base a los problemas que se plantearon lo cual dio inicio al desarrollo de la presente investigación, considerando que la seguridad del derecho de propiedad garantiza el mantenimiento de su situación, siendo un derecho fundamental constitucional. Como resultado se concluye que la deficiencia de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, ha generado una situación de vulnerabilidad de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble en esta localidad.

Palabras clave: cultura registral, seguridad jurídica, Propiedad inmueble y Registros Públicos.

ABSTRACT

The following investigation has as objective analyze the legal implications of the registry culture in the urbanization the jasmynes of the Callao, within the frame of the legal security of the immovable property, to analyze the roll that fulfills the state in the promotion and diffusion, identifying the factors that influence the registry culture. Therefore, the qualitative approach was used, with a basic research type, which has based on the Grounded Theory. In order to achieve the objectives set, it has been appropriate to apply the interview technique to specialists of the subject to be discussed for give reliability and interviews with leaders representing the population, as well as conducting surveys of local residents, with documentary analysis, same as those that were destined to the verification of legal assumptions, such as the extent to which the lack of a registration culture in the jazmines - Callao urbanization, has created a situation of vulnerability of the legal security of the registration of real property in this locality, which have been consigned in base to the problems that were raised which gave beginning to the development of the present investigation, considering that the security of the right of property guarantees the maintenance of its situation, being a fundamental constitutional right. As a result, it concludes that the deficiency of the registry culture in the jazmines - Callao urbanization has generated a situation of vulnerability in the security of the registration of real property in this locality.

Keywords: registry culture, legal security, real state and public records.

I. INTRODUCCIÓN

1.1.- Aproximación Temática

La seguridad del Derecho de Propiedad garantiza el mantenimiento de su situación. Es un derecho constitucional fundamental, siendo su defensa y promoción importante en nuestro ordenamiento jurídico. Por otra parte, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como ente del estado peruano, es el encargado del ordenamiento jurídico registral con protección a los derechos que obran inscritos, bajo la fe del registro y de los principios registrables, a fin de lograr la seguridad que brinda el registro y pueda ser efectiva para todos los ciudadanos, fomentando una cultura ciudadana de respeto a la legalidad y de consolidación del estado de derecho. Sin embargo, en la actualidad, en el Perú se evidencia que los ciudadanos desconocen los procedimientos legales de la propiedad inmueble como transferencias, en los aspectos jurídicos económicos. Existen propietarios que no inscriben sus propiedades en registros públicos, lo cual les impide ejercer sus derechos constitucionales reconocidos. Al no contar con un título de propiedad inscrito en registros no hacen uso de sus derechos respecto al crédito y el pleno desarrollo de los mercados. La presente Tesis de investigación tiene referencia al caso de los propietarios de la urbanización los Jazmines III y IV etapa, de la Provincia Constitucional del Callao, a la fecha los titulares registrales con título de Dominio son la empresa Constructora Palermo S.R.L. y Sucesión Raúl Tengan Tengan. Tal es así que 275 lotes de la III Etapa y 319 lotes de la IV etapa haciendo un total de 594 lotes fueron vendidos en los años 1987 al 1992; los propietarios posesionarios vivieron por más de 25 años en la informalidad, con títulos no inscritos en registros públicos como evidencia de vulneración a su derecho de propiedad.

Por ello cabe preguntarse ¿Qué ha sucedido? ¿Por qué permanecieron sus propiedades con contratos privados? ¿Tenían conocimiento los propietarios de registrar sus propiedades en registros públicos para protección de sus derechos?

En estudios internacionales con referencia a la cultura registral, como en Brasil refieren que en los avances del registro de predios aseguran los efectos jurídicos con incremento de información actualizada del tráfico inmobiliario lo que contribuiría a una conciencia ambiental, (Palacios,2010, p. 202) y en República Dominicana requieren de simplificación de los procesos registrales para llevar al país a la legalidad, (Maldonado, 2016, p. 102).

En el Perú, en estudio de cultura registral realizado en Lima y Arequipa, referido a los predios, señalan que la cultura registral es el conocimiento que tiene la población de los procedimientos legales de las propiedades, como su inscripción en registros públicos, transferencias, hipotecas, herencia y diversas transacciones haciendo uso de sus derechos, se manifiestan en sus costumbres, necesidades y pensamientos que son desarrollados en su vida cotidiana. Según el estudio las familias tienen poco conocimiento por lo cual se debe desarrollar una cultura registral, promoviendo las ventajas de las transacciones, desarrollando estrategias educando a las familias de acuerdo a sus costumbres. Asimismo, refiere que el cumplimiento de la normativa registral es señal de conocimiento registral y su incumplimiento es la falta de conocimiento registral, (Riofrio, Calderon y Zulesi, 2001, p.47). En el Perú Se debe promover y consolidar la formalización de inscripción registral de los bienes inmuebles en registros públicos, eliminar costos excesivos, trámites burocráticos, recuperando la confianza de los ciudadanos para que inscriban sus propiedades, (Livia, 2014, p.118). Es importante una cultura registral, evitan acciones delictivas que utilizan recursos legales vulnerando el derecho de la propiedad, (Torres, 2014, p1).

En proceso constitucional, se determinó que la seguridad es de reconocimiento implícito, desde la constitución, asimismo para el desarrollo del derecho a la propiedad, como lo reconoce y promueve la constitución es necesario promover la titularidad del derecho frente a terceros, generando la seguridad que otorga la oponibilidad, para que el derecho trascienda garantizando su protección, (Expediente Nro. 0016-2002-AI/TC, p.2).

En el Perú, la propiedad inscrita tiene por finalidad la protección del derecho de propiedad a través de la oponibilidad, genera beneficio económico, otorga publicidad en protección a los derechos patrimoniales. Sin embargo, refiere que los usuarios no pueden cumplir con los procedimientos registrales y requisitos, por lo cual no formalizan su propiedad, desnaturalizando la finalidad de inscripción de los bienes inmuebles en la Superintendencia Nacional de los registros públicos (SUNARP). En el sistema peruano el poder jurídico de la propiedad debe ejercerse en armonía determinados con la normativa, (Aliaga, 2012, p.11).

En el Callao, del censo realizado en la urbanización los Jazmines III y IV Etapa, el 70% de las transferencias de las propiedades no se inscribieron en registros públicos, (Asociación, 2012, p.18).

La investigación estará orientada al análisis de la cultura registral en la urbanización los jazmines del Callao, respecto a la seguridad del registro de la propiedad inmueble, analizando los problemas que impidieron que sus propiedades se inscriban en el registro de predios de registros públicos, considerando como causa principal la falta de cultura registral.

Asimismo se analizan las implicancias de la cultura registral en la urbanización los Jazmines Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble; así también identificar el rol del estado en la promoción y difusión de la cultura registral a los ciudadanos, en protección de los derechos de la propiedad inmueble en los Jazmines del Callao; también desarrollar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de urbanización los Jazmines , Callao.

Se considera que la investigación es importante contribuye a identificar las causas de los problemas jurídicos, económicos y sociales, es un aporte para la sociedad en las relaciones patrimoniales, la relación entre particulares, en razón al nuevo enfoque jurídico tecnológico, la constitución peruana reconoce el derecho de propiedad, el cual está relacionada al registro, en su ordenamiento jurídico registral de protección a los derechos de la propiedad en el ámbito del derecho privado.

Trabajos previos

Hernández (2014), en este punto afirma que consiste en analizar la información de antecedentes de estudios previos que se relacionan al tema planteado a investigar, el cual constituye una base teórica jurídica para los resultados del estudio (p.2). Entonces las investigaciones anteriores publicadas en libros o tesis que hacen referencia a relación de las variables del problema planteado, consignando el título, la metodología, resultados y conclusiones.

Por lo cual, siguiendo con la estructura del proyecto de investigación se hace indispensable citar trabajos previos denominados antecedentes en referencia al tema y el problema de investigación tanto en el ámbito internacional, nacional, regional y local, en esa misma línea podemos mencionar el estudio realizado por:

Palacios (2010), en su investigación sobre *El registro y sus retos en el nuevo milenio: orden, progreso y protección ambiental*, en referencia a la publicidad registral y la protección ambiental en Brasil, señala que por su entorno natural merece protección jurídica, con las garantías de las instituciones del estado, que el registro de propiedad, es un instrumento eficiente que facilita la administración de un país en su ordenamiento territorial lo que contribuye a su seguridad jurídica , evitando problemas urbanísticos, conflicto de linderos entre los propietarios y frenar el tráfico indiscriminado de los espacios protegidos, (p. 222).

Cuevas (2016), presidenta del colegio de notarios de México; señala que en la encuesta realizada el año 2015, por servicios notariales, el 42% de viviendas en México se encuentra en situación irregular al no estar escrituradas y que solo el 45% tienen escriturado su inmueble a su nombre y el 13 % a nombre de otros, asimismo que el 85% no tiene testamento. Sara Cuevas con más de 30 años de servicio, considero, que esta situación se debe a la falta de conocimiento de la población acerca de los trámites que deben realizar, a la indiferencia por regularizarlos y el creer que son caros los servicios notariales, asimismo refiere que impulsara una campaña de información (p.6).

Maldonado (2016), en su editorial sobre *cultura registral* afirma que en las sociedades progresistas que tienen cultura registral, los ciudadanos cumplen con las disposiciones legales, así como sus normas que lo rigen, a diferencia de los países sub desarrollados causado por normativas complejas, viven en la informalidad, forjando una cultura no registral. En República Dominicana se requiere que los procesos registrales sean simplificados, que se desarrolle una cultura registral, que le permitan vivir en la legalidad, respetando las normas establecidas de su organización política, económica y social, (p.1).

Riofrio, Calderon y Zulesi (2001), En su informe final titulado: *Proyecto de derechos de propiedad urbana estudio de cultura registral, informe final DESCO (centro de estudio y promoción de desarrollo)*, definiendo a la cultura registral de la población como el conocimiento en los temas registrales de la propiedad, en el uso que les dan a sus predios cumpliendo normativas legales, actitudes “analizar la cultura registral evaluando las actitudes que realiza la población en el acceso, formalidad y uso de las viviendas”(p.57), ya sea como garantía que respalde un préstamo hipotecario, cederlo a sus hijos en herencia, subdivisión de aires y alquiler en viviendas de alto y bajo nivel de consolidación; el estudio se realizó en Lima en los distritos de San Juan de Lurigancho y Villa el Salvador y Arequipa a los distritos anteriores a 1970 y posteriores a 1980, señalando que los propietarios ocupantes son inmigrantes, con educación escolar incompleta, jubilados, de tercera edad, los hijos con cultura urbana a diferencia de los padres. Se trató de una investigación cualitativa adecuada a comprender las prácticas individuales y sociales, con entrevistas a grupos para el estudio del conocimiento registral, evaluando a los asentamientos consolidados y no consolidados. Los resultados demostraron un alto grado de desconocimiento en los asuntos de crédito de vivienda, percepción generalizada de que es garantía solo para el banco, hay poca actitud de confianza en las instituciones, la ignorancia y la falta adecuada de información de la cultura de contrato y registro, las familias no conocen la importancia del registro de la propiedad inmueble, no se percibe su ventaja generando despreocupación y descuido por legalizar las transacciones, consideran también las características socioeconómicas que influyen en la población, como sus construcciones precarias, el trabajo inestable y la falta de servicios básicos. Concluyendo que es necesario que se desarrollen los mecanismos apropiados de cultura registral, para que aumente la demanda de los servicios registrales, asimismo corresponde al estado integrar a las instituciones, el estudio ha constatado altos costos en la formalidad y bajos costos en la informalidad lo que incentiva una actitud al margen de las normas, se debe promover nuevas actitudes y conductas de educación a las familias, (p. 47).

Livia (2014), en su estudio sobre los *Mecanismos registrales de inmatriculación y judiciales frente a la desnaturalización de la propiedad de predios en el Perú año 2014*, se propuso como objetivo “determinar la forma en que la implementación de mecanismos registrales de inmatriculación y judiciales evitan la desnaturalización de la propiedad de predios en nuestro sistema jurídico”, (p, 118). Se trató de una investigación

básica con diseño descriptivo y analítico, en la que se encuestaron a los titulares de los predios para obtener información de sus gastos y dificultades que atraviesan en la formalización de su propiedad en registros públicos, en la cual se evaluaron los servicios notariales, registrales, honorarios profesionales del abogado, gastos tributarios, municipales. Los resultados demostraron que los costos onerosos excesivos y requisitos indirectos y directos para la formalización de la propiedad ha generado en las personas que no inscriban sus propiedades, informatizando su inscripción, lo cual desnaturaliza la finalidad del registro, considera implicancias jurídicos sociales que ante la informalidad las propiedades son vulnerables de posesión precaria, usurpación, y si se arrienda puede ocasionar falta de cumplimiento del arrendatario afectando su derecho de uso y beneficio. Concluyeron en la importancia de promover y consolidar de la formalización jurídica de las propiedades inmuebles en registros públicos con la eliminación de los trámites burocráticos y costos excesivos y confianza de los propietarios.

Torres (2014), en su artículo titulada *La importancia de la cultura registral*, señala es importante una cultura registral, evitan acciones delictivas que utilizan recursos legales vulnerando el derecho de la propiedad, las propiedades se han visto vulneradas por personas traficantes de terrenos sorprenden a la justicia, notarias, con aparentes transacciones legales, sorprendiendo la vulnerabilidad de los propietarios, se declaran legítimos dueños de terrenos abandonados obteniendo irregulares constancias de parte de funcionarios actos delictivos tipificados en nuestro ordenamiento penal artículo 376-A, (p.1).

Tribunal Constitucional, en sentencia del expediente Nro. 0016-2002-AI/TC, que *“resuelve la acción de inconstitucionalidad contra el art. 7 de la ley 27555, interpuesto por el colegio de Notarios”*, suponen afectación al principio de seguridad jurídica del derecho de propiedad constitucional y que el empleo de un formulario registral no ofrece las garantías del acto que se inscribe, a diferencia de la escritura pública. En sus fundamentos el tribunal constitucional determina que la seguridad jurídica rige el ordenamiento jurídico, de reconocimiento implícito, desde la constitución, por lo cual, para el desarrollo del derecho a la propiedad, como lo reconoce y promueve la constitución es necesario promover la titularidad del derecho frente a terceros, generando la seguridad jurídica que otorga la oponibilidad para que el derecho trascienda (p. 2).

Aliaga (2012), en su investigación titulada: *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*, señalando la importancia del registro de propiedad para el propietario como titular del predio, en su utilidad como vivienda y económico, como capital generaría más ingresos económicos con accesos a créditos, beneficios de servicios básicos, así como también mayores ingresos tributarios para el estado con más beneficios a obtener créditos, con la posibilidad de acceder a prestaciones básicas y muchos beneficios así como ingresos tributarios para el estado; en el Perú desde el año 1990 ha formalizado aproximadamente 4 millones de predios tanto de áreas urbanas y los rurales (p,10). Se propuso como objetivo “*analizar la problemática que impiden la inscripción registral en el registro de predios de la propiedad inmueble del Perú SUNARP*”, desarrollando los altos costos de los procedimientos registrales, de los ajenos al registro y de los requisitos excesivos. Los resultados demostraron que estos costos se generan por la calificación del título, servicios de abogados y notarios, derechos registrales, hechos que han ocasionado que no se efectúen trámites registrales de sus predios, desnaturalizando progresivamente la finalidad del registro, (p.11). Asimismo, menciona que es indispensable que se realicen “*campañas eficientes de cultura registral*” para el conocimiento adecuado de la población, (p.250), que el fin del registro es proteger el derecho de propiedad y no desmotivar las inscripciones registrales con obstáculos de tramites complejos y altos costos en derechos registrales considera campañas eficientes que generen una correcta cultura registral (p.250). En sus conclusiones refiere que el objetivo del registro de predios, consiste en proteger a través de la oponibilidad y publicidad registral la seguridad jurídica de los derechos que se han publicitado; su investigación confirma la desnaturalización del registro por elementos o factores en los costos, requisitos que desmotivan a las personas para la realización de los tramites aumentando la informalidad, (p.256).

De soto (2000), en su investigación titulada: “*El Misterio del Capital*”, analiza como lo países desarrollados como Estados Unidos tienen una economía eficiente y estable, realiza un estudio de campo en diferentes países, analizando su fuente del capital que genera una economía estable y desarrollada, así también analiza la economía en los países que se encuentran en vías de desarrollo, países pobres, los que salen del comunismo, los cuales no logran desarrollar una economía eficiente y estable. Declara que, en los países

desarrollados, la evolución del capital se inicia en las normativas legales de las propiedades, sus propiedades son formales a diferencia de los países sub desarrollados que un gran sector de la población vive en propiedades informales. Presenta ideas y propuestas para estos países; asimismo señala en su trabajo de campo realizado: que en los años 1980 experimento la demora burocrática para obtener un título legal de un poblador de asentamiento extralegal, (p.181). En sus conclusiones refiere que la propiedad formal facilita el desarrollo, los reglamentos que aseguran los activos, un bien que tiene valor y del cual podemos disponer como capital activo. Así como un gran sector de la población urbana de los países subdesarrollados vive en la informalidad, representando al sector extralegal, generando propiedades ilegales y empresas ilegales que viven al margen de la ley. Sugiriendo que es necesario formalizar las propiedades informales considerando el contrato social de los mismos, adaptando las leyes a los acuerdos extralegales, por el bienestar general, para lo cual depende de la voluntad política de los gobiernos, de su capacidad, para que adecuen su sistema registral formal que organicé y adapte el contrato social de la población, la ley debe ser semejante con la forma en que las personas organizan sus vidas y sea parte de su cultura para generar confianza, respetando sus acuerdos extralegales de sus contratos. Asimismo, menciona que por la carencia en la facilidad de acceso a los mecanismos de propiedad y los costos elevados de la propiedad formal pocos acceden a este sistema. Así los países pobres con un eficiente sistema de propiedad legal pueden transformar sus activos capitales y generar su desarrollo y estabilidad económica. En una sociedad donde la población vive en la ilegalidad, con propiedades informales, extralegales, los países no tienen información fehaciente de sus activos, su sistema legal es deficiente, al no definirse los derechos y su economía está paralizada. Destaca la dimensión y las implicancias económicas de la ilegalidad urbana, (p.196).

SUNARP (2016), Registros Públicos del Callao, describe el registro del predio urbano, de la urbanización los Jazmines III y IV etapa, de la Provincia Constitucional del Callao, con registro de la Propiedad Inmueble inicialmente en la ficha 20028 de la propiedad inmueble del Callao, hoy en la partida Nro.70060620 del mismo registro, que con fecha 25 de mayo de 1984 se describe como terreno rustico constituido por parcela 10181 del fundo Bocanegra con un área total de 4,8500Has. Y una superficie útil de 4. 8500Has.ubicada en el Callao. En fecha 10 de Abril de 1987, con Resolución de Alcaldía Nro. 2308-86-CPC,

del concejo Provincial del Callao, aprobó el proyecto definitivo de trazado y lotización correspondiente a la habilitación urbana para uso de vivienda, autorizando la celebración de contratos de venta garantizada de lotes, debiendo ser anotadas preventivamente en el registro de propiedad inmueble para su inscripción definitiva cuando sean recepcionada las obras de habilitación urbana mediante resolución autoritativa correspondiente, a la fecha los titulares registrales con título de Dominio Constructora Palermo S.R.L. y Sucesión Raúl Tengan Tengan. Tal es así que 275 lotes de la III Etapa y 319 lotes de la IV etapa haciendo un total de 594 lotes fueron vendidos en los años 1987 al 1992, (p.1);

Asociación, (2012), Asociación de Propietarios Urbanización Residencial los Jazmines III etapa- Callao, fundado el 09 de Noviembre de 1989 inscrita en los registros públicos del Callao con ficha Nro. 313; señalan en su informe titulada Informe General de Gestión 2009-2012, de fecha 24 de Octubre 2012, se propuso como objetivo el “análisis y estudio de cada problemática de la urbanización, con el informe de las gestiones realizadas y sus resultados, en lo referente al “Informe de Gestión de Regularización de las Propiedades” señalan haber realizado el censo poblacional sobre títulos de propiedad en marzo 2007, en coordinación con la Junta vecinal Jazmines IV etapa y ampliación, en la urbanización los Jazmines III y IV Etapa con el resultado que el 70% de los propietarios no inscribieron las transferencias de sus propiedades en los registros públicos del Callao (p.18). Del análisis del censo informan como motivos lo siguiente: que algunos no lo tramitaban, otros sus solicitudes de inscripción fueron observados por registros públicos por firmas de copropietarios, otros las escrituras pública no se elevaron registros públicos, otros cancelaron en la empresa y no se inscribieron, otros en condición de lotes sin poder de venta lo que motivo denuncia penal por estafa al copropietario Constructora Palermo S.R.L, asimismo que existen propiedades con diferencias de áreas registrales colindantes con otras urbanizaciones que no se pueden inscribir, otros señalan que no pueden acceder a crédito hipotecario, no pueden vender, ni ceder a sus hijos. Cabe mencionar que la urbanización se encuentra en un proceso de recepción de obras de habilitación urbana de oficio a cargo de la Municipalidad del Callao, que a la fecha no concluye. Cabe mencionar a partir del año 2010 después de aproximadamente 20 años de tomar conocimiento de su problemática legal y la importancia registral los propietarios de la Asociación los Jazmines III Etapa y la Junta Vecinal Jazmines IV Etapa y Ampliación, deciden encaminar la regularización, saneamiento físico legal de las propiedades con la finalidad de lograr la

inscripción definitiva en registros públicos, que da garantía y protección (p.19).

1.2.- Teorías relacionadas al tema

Definiendo el tema del trabajo de investigación, según lo señalado por

Velazco, (2015), El marco teórico dentro de un trabajo de investigación tiene por finalidad dar a la investigación la coordinación y coherencia de los conceptos del tema con el análisis de lo que se ha investigado para el planteamiento del problema, (p. 13).

Su estructura obedece a las categorías que son objeto de estudio, en la cual se ubica el problema en las teorías existentes, entorno a la Cultura registral y seguridad jurídica del registro de propiedad inmueble, han surgido varias posturas y teorías que abogan por una cultura registral eficiente y seguridad jurídica registral viable para la población y otras que insisten que las normas crean inseguridad jurídica registral, en relación a estas teorías se detalla:

Cultura registral

La Cultura registral, se define como el conocimiento del acto y procedimientos registrales que se registran cuando se adquiere una propiedad o se desea realizar una transferencia, registrando el acto, son actitudes y comportamientos sobre los actos registrales que permiten al propietario o ejercer sus derechos de propiedad, (Gil, 2012, p.1).

El vínculo fundamental del uso de la propiedad es la cultura registral; considerando a la cultura registral como el conjunto de costumbres, hábitos culturales, valores, creencia, convicción y conocimientos que son parte de la vida en común de las personas respecto al conjunto de transacciones y utilidad de las propiedades como ventas, garantías de préstamo, declaratoria de herederos y anticipo de legitima, (Riofrío, Calderón, Zolezzi, 2001, p.29).

Con las facultades que fueron otorgadas a SUNARP de brindar las garantías publicitando el derecho del propietario frente a terceros, mediante una serie de normativas jurídicas atiende las necesidades de la población, con un servicio de calidad, es así que promulga la ley 26366 integrando los registros y en el nuevo enfoque mejorando el servicio al ciudadano la resolución 069-2013, la finalidad ofrecer un servicio de calidad, acercamiento a la población como parte de la cultura e integración social.

SUNARP, mediante *Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 456-2002-SUNARP/SN* de fecha 11 de octubre de 2002, resuelve constituir los programas para la difusión y promoción de la cultura registral con acercamiento a la población; denominada *Agenda SUNARP* a cargo de los coordinadores de cada zona registral del Perú.

Posteriormente, SUNARP, con *Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 024-2012-SUNARP/SN* de fecha 01 de marzo de 2012; resuelve adecuar el nombre del programa, *Agenda SUNARP* por *SUNARP TE CAPACITA*, a fin de que exprese su finalidad difundiendo los requisitos y procedimientos registrales.

Promoción y difusión de la cultura registral

Información del tráfico inmobiliario facilita el acceso y contribuye a la ciudadana cumplen con las normativas vigentes son sociedades progresistas con cultura registral consolidación de conciencia registral, (Maldonado, 2010, p.1).

Descentralizar la cultura registral, ha permitido que SUNARP se poseione en la población, en particular en zonas alejadas rurales, donde la población tiene sus parcelas registradas a su nombre (Palacios, Domínguez, 2012, p.4).

SUNARP, en su informe de gestión 2012-2016, señala haber realizado campañas de publicidad en los medios de comunicación, con la finalidad de concientizar a la población en la protección de su seguridad jurídica que otorga el registro, protegiendo sus derechos

inscritos de delincuentes que sorprenden con documentación falsa y traficantes de terrenos, utilizando mecanismos de protección registral como *alerta registral* o *inmovilización de partidas* .así también con la campaña *SUNARP registra y protege lo tuyo* difundieron los beneficios del registro de títulos de propiedad en SUNARP, (SUNARP,2016,p.42).

Considerando las denuncias de actos ilícitos, estafas inmobiliarias, SUNARP, capacitara en distritos del interior del país como Trujillo, Piura, Chiclayo, sobre alerta registral e inmovilización de partidas; así también los procedimientos registrales, (SUNARP, 2017, p.1).

Seguridad jurídica

Es una garantía que el derecho proporciona, respecto a la conservación y respeto de sus derechos, el acto jurídico de la compra venta. En lo referente al acto jurídico señalan que el acto jurídico es el comportamiento del sujeto, es su voluntad la que produce los efectos jurídicos, es un acto de autonomía privada con capacidad normativa, (Morales, 2010, p.41).

Al respecto, Fernández Vásquez, en su diccionario *derecho público* define el concepto doctrinal, seguridad jurídica es la garantía de la aplicación del uso justo de la ley, en la cual las personas tienen el debido conocimiento de sus derechos y obligaciones defendiéndose de algún perjuicio de alguna autoridad, asimismo la seguridad define y dispone las condiciones y las responsabilidades de los *poderes públicos*. En ese sentido, seguridad jurídica es todo el derecho y los dispositivos que la legislación constituye para su utilidad, con el objetivo de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos del país, (Fernández, 1981, p.698).

Seguridad jurídica y el derecho de propiedad. La sala constitucional, en referencia al expediente Nro. 0016-2002-AI/TC, señala que la seguridad jurídica garantiza el mantenimiento de su situación jurídica, reconocido en el artículo 2 de la constitución.

Constituyendo una categoría constitucional de derecho fundamental, siendo una garantía institucional de defensa y promoción para la generación de la riqueza y desarrollo económico de la sociedad, especificada en su artículo 60 de la Constitución. Este derecho de titularidad se opone frente a terceros generando la seguridad jurídica, por lo cual es necesario que el derecho de propiedad se inscriba en registros públicos, (Palacios, Domínguez, 2012, p.21).

Aplicada a la seguridad jurídica registral: seguridad estática y seguridad dinámica; la seguridad estática es la protección se brinda al titular de derecho subjetivo que estos no van a ser privados de ellos sin su consentimiento; la seguridad dinámica protege al adquirente de un derecho subjetivo quien no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer el tiempo de llevarlo a cabo.

El registro de la propiedad en SUNARP protege el derecho de propiedad, mediante el cual se pueden realizar transacciones financieras, inversiones que contribuyen a la economía, bienestar y paz social de país, (Palacios, Domínguez, 2012, p.23).

Es importante para SUNARP el usuario, como persona que hace uso de los servicios ya sea persona natural o jurídica, brindando seguridad jurídica a los actos jurídicos, hechos en cuyos procedimientos intervienen notarios, registradores, abogado, ingenieros, verificadores, que canalizan los intereses en relación a sus derechos.

Con los principios de la “filosofía de la atención” trabaja por un servicio accesible a todos los usuarios, rápido, eficiente y vigila que reciba un trato personalizado. Principios que generan derechos en el usuario (Palacios, Domínguez, 2012, p. 5).

Propiedad

Antiguamente, en el derecho romano la propiedad era un derecho absoluto, con libre disposición, disfrute, uso del bien, actualmente ya no se contempla en ningún código civil,

se sujetan a otras disposiciones como el orden social y normativa constitucional. La propiedad privada es importante en el progreso de la vida del hombre, les da seguridad, bienestar y valor a las personas, el cual debe encaminarse en bienestar social, (Rubio, 2010, p.180).

El derecho de propiedad como derecho fundamental. El derecho de propiedad como derecho fundamental, establecido en la constitución en el artículo 16 inciso 2, artículo 70 como derecho inviolable. Regulado para su cumplimiento en el código civil, como bien jurídico el estado también lo protege castigando toda acción o conducta en las diferentes modalidades que vulneren su derecho, regulado en el código penal, (Rubio, 2010, p.179).

En nuestro código civil, se encuentran disposiciones que estipulan el derecho a la propiedad señalados en los artículos 924, artículos 925, artículos 959, artículos 960; el derecho que le garantiza su ejercicio y seguridad a través de las leyes, para lo cual el estado protege este derecho, basado en el interés y uso público. En el caso económico, el propietario usa legalmente de la capacidad económica de sus bienes con un valor más alto, con lo cual contribuiría en el desarrollo de la sociedad, estos derechos de propiedad deben constar legalmente registrados para evitar un conflicto a futuro, sean judiciales.

En lo económico, se aprovecha todo el potencial en beneficio del propietario. En lo legal la propiedad los intervinientes acuerdan la formalidad de la transferencia; en los asentamientos humanos, las familias viven en lotes sin títulos, se encuentran en terrenos del estado o privados con reconocimiento municipal (Zavaleta, 2012, p.161).

La normativa legal del derecho de propiedad inmobiliaria trasciende los títulos de propiedad. En las economías que son desarrolladas, una propiedad como activo incrementa su valor, mediante el cual obtiene préstamos, hipotecas. Su economía del país desarrollo, sin embargo, en los pueblos jóvenes o asentamientos humanos no se logra este objetivo. Es imprescindible que se otorguen los servicios básicos, que sean beneficiarios de créditos accesibles, para que logren insertarse y logren mayor ingreso, mejoren su calidad de vida, (Zavaleta, 2012, p.164).

Los contratos de compra venta están amparados por nuestro ordenamiento jurídico, El derecho de propiedad, un derecho constitucional, su transmisión incrementa la riqueza, más dividendos al estado. Una forma derivada de adquirir la propiedad, es mediante una transferencia, bien puede ser a título gratuito o a título oneroso, esta última comprende un contrato de compra venta entre dos o más sujetos.

Se discute que el contrato de compra venta puede tener efectos reales, efectos absolutos; solo se da entre las partes, se oponen solo a ciertas personas. El ordenamiento jurídico tiene obligación de dar seguridad jurídica, así las transacciones económicas, tal es el caso del contrato de compra venta requieren protección amparados por nuestro ordenamiento jurídico.

Estipulado en el código civil peruano, en el contrato de compra venta, intervienen dos sujetos el comprador y el vendedor, mediante el cual acuerdan, el vendedor se compromete a entregar el bien, puede ser propiedad mueble o inmueble al comprador, previo pago del precio. Mediante este acto jurídico de acuerdo de voluntades, la transferencia se realiza con la entrega del bien, asimismo los intervinientes, uno es obligado a entregar y el otro a pagar el precio. El contrato se redacta por abogado teniendo en cuenta sus elementos en la cual deben participar el comprador, vendedor, el precio de la transferencia (CPA, 2016, p.1).

Al respecto el artículo 1529 del código civil peruano, señala que la obligación de dar del transferente se materializa en la transferencia del inmueble; el pago como obligación del comprador como prestación de dar al realizar el pago, (Schreiber, 1984, p.32).

Propiedad inmueble

El bien inmueble tiene como característica que se encuentra fijo en el suelo no son objeto de traslado de un lado a otro. (Rubio, 2010, p.184). Los bienes son cosas que genera una relación jurídica, que favorece al hombre en sus necesidades, representando su patrimonio, (Rubio, 2010, p.180).

El sistema peruano es declarativo según el artículo 949 del código civil, se perfecciona la transferencia con la transmisión de la propiedad al adquirente, a diferencia del art. 2022 del código civil, que señala el derecho real debe estar inscrito para que sea opuesto a terceros; por lo cual es código mixto.

Si se plantea la inscripción en el registro de un modo constitutivo y no declarativo, sería adecuado para la transferencia de nuestro sistema registral. Asimismo, la falta de cultura registral representa un problema solo para un sistema registral no constitutivo a diferencia del constitutivo, la transferencia solo se daría previa inscripción del bien a entregar, (Avendaño, 1993, p.).

En cuanto al contrato de compra venta del derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, señala que el contrato es idóneo para la transmisión de la propiedad con efectos traslativo, no se requiere otro acto, ya que intervino la autonomía de voluntad de las partes, tiene una relación importante en el tráfico inmobiliario, nuestro registro es declarativo mas no constitutivo, son sujetos a la voluntad de las partes, el sistema de transferencia es más importante cuando se registra y es oponible a terceros, (Huanca,2013, p.21).

En sus conclusiones Rubio, señala que es importante la inscripción del inmueble en registros, por la protección jurídica con la fe pública registral, de sus actos y hechos, amparados en las disposiciones legales que garantizan jurídicamente los derechos inscritos y el negocio inmobiliario de sus bienes, por lo cual es importante su inscripción, así se mencione en el ordenamiento jurídico, que se transfiere el inmueble por acuerdo de voluntades fuera de registro. Apoya la propuesta de una nueva clasificación de los bienes, en registrados y no registrados.

Asimismo, que las inscripciones de las transferencias deben ser constitutivas y la consensual para los inmuebles no se registre. Así también, en protección a los actos registrados se debe utilizar el bloque registral como mecanismo de seguridad, frente a actos delictivos que sorprenden a personas de buena fe, (Rubio, 2010, p.200).

Derecho registral

Ordenamiento jurídico, relación del derecho, crea, regula, modifica, a través de la relación jurídica trae nace el derecho y la obligación, es patrimonial y se adquiere mediante contrato de compra venta, si es verbal, ya no hay forma de acreditarlo el derecho se vulnera, se celebra un contrato privado. Se entiende al derecho al grupo de normativas que estudia proteger las situaciones jurídicas, con la finalidad de brindar seguridad al tráfico económico, lo que impide que se vulnere a los que adquieren afecten sus propiedades, protege la buena fe y descarta la incertidumbre.

El derecho registral es un derecho privado por referirse a los ciudadanos, en su existencia civil, en la adquisición de propiedades, en la constitución de una empresa, así como otorgar poder, (Gonzales, 2009, p.29).

Se estructura por el código civil de 1984, leyes y reglamentos especiales, organización registral: ley 26366, sistema nacional de los registros públicos, superintendencia nacional de los registros públicos, reglamento general de los registros públicos: TUO Reglamento general de los registros públicos resolución SUNARP Nro. 079-2005-SUNARP-SN.

El registrador tiene que verificar que este en concordancia con la partida, califica, verifica el tracto sucesivo si el inmueble le corresponde o no; el registrador puede calificar, inscribir, observar y liquidar. Al observar el registrador le el plazo para que subsane; el registrador realiza la evaluación registral de los títulos, evalúan los instrumentos, los actos, cuando lo inscribe lo guarda en un archivo digital, (Gonzales, 2009, p.30).

Sistemas registrales

El sistema registral en el derecho comparado, se configura por y para los registros inmobiliarios y cada uno tiene elementos que distinguen unos de otros, dentro de los cuales: sistemas registrales puros (francés, alemán y australiano) y sistemas registrales

mixtos (español y peruano), sin embargo, no hay sistemas puros porque unos han influido sobre otros recíprocamente, siendo:

El Sistema registral francés con base legal en la ley de transcripciones del 14 de enero de 1995, modificado el 14 de octubre de 1955. Forma del asiento: por transcripción y se encuadernan los títulos bajo estricto orden de presentación. El registro no es constitutivo, su inscripción obligatoria, bajo responsabilidad del notario. Este sistema no garantiza quien es el dueño del derecho, pero si proporciona información relevante del dueño inscrito.

El Sistema registral alemán base legal: código civil, el catastro y el registro territorial; técnica registral: el folio real sobre la base del principio de especialidad que vincula el aspecto físico de la propiedad establecido por el catastro y el aspecto jurídico de la propiedad. Con efectos de la inscripción con acuerdo de las partes y la manifestación de voluntad ante el notario constituye parte del proceso de transición del dominio que se perfecciona en el registro.

El registro es constitutivo. La inscripción es facultativa solo admite derechos perfectos: las modificaciones del asiento solo puede ser ordenada vía judicial. Quienes adquieren bajo la fe del registro la presunción es de fe pública no aceptando prueba en contrario. Este sistema presenta de forma inmediata la información deseada. Este sistema requiere de grandes barreras de entrada generando un alto grado de seguridad jurídica sin necesidad de mecanismos complementarios. en el alemán el único sistema existente es el solicitado.

El Sistema registral australiano, ley real property Act. En 1858, esta ley constituye una ficción jurídica por el cual los terrenos de la colonia revertían a la corona, la cual adjudicaba mediante el procedimiento de la ley de propiedad real, que convierte al registrador en juez de títulos por cuanto admite la rogatoria solicitando la propiedad a la que se debe adjuntar los títulos que le amparan. Técnica: folio real; forma de asiento: inscripción, inscripción: obligatoria.

El registro es constitutivo, legitimadora, constituyendo la partida registral el título real que se otorga al inscribirlo. La inscripción hace nacer al derecho de propiedad. La ventaja de este sistema elimina la inseguridad en la contratación, elimina litigios sobre la propiedad y fomenta el crédito inmobiliario, está asegurada por el estado.

El Sistema registral español, nace en España con la ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuársela a los cambios socioeconómicos técnica registral: folio real. Forma de los asientos: inscripción. El registro es declarativo da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatoria.

En el Perú, el sistema registral peruano se encuentra dentro del ámbito de la influencia del derecho registral español, tanto en la técnica: folio real. Forma de los asientos: inscripción; y efectos de la inscripción. El Perú ha innovado el sistema registral que en la mayor parte de legislaciones solo ordena un registro inmobiliario, encontramos una amplia variedad de situaciones como: hipoteca es constitutiva, transferencia de propiedad es declarativa, arrendamiento es declarativa, persona jurídica es constitutiva, patrimonio familiar es constitutiva. El ordenamiento civil es otorgar a la inscripción de cada institución la naturaleza que le sea conveniente, (SUNARP, 2014, p.163).

Principios registrales

Los principios registrales son las normas fundamentales que guían y sirven de base a un sistema registral, se encuentra en la legislación y en la interpretación sistemática; *ley 26366* crea el *sistema nacional de los registros públicos (SINARP)* y la *superintendencia nacional de los registros públicos (SUNARP)* como ente rector de la SINARP. La finalidad de la SINARP: mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país.

El Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se crea mediante la *Ley N° 26366 del 16 de octubre de 1994*, y su

respectivo estatuto de la misma se promulgo por *Decreto Supremo N° 04.95-JUS del 24 de febrero de 1995* mediante el cual se establece una nueva estructura a los registros con mayor seguridad jurídica, (Osorio, 2009, p.29).

Los principios registrales se clasifican en formales y materiales, en los materiales señalamos el principio del tracto sucesivo, principio de rogación, principio de legalidad, principio de especialidad; en los materiales mencionamos el principio de publicidad, principio de legitimación, principio de fe pública, principio de prioridad.

Los principios registrales que toman como punto de referencia la inscripción son: el principio de rogación, principio de fe pública, principio de legitimación, principio de tracto sucesivo, principio de prioridad, principio de oponibilidad;

Los que son previos a la inscripción del título, el principio de rogación, principio de legalidad; simultáneos a la inscripción: principio de prioridad, principio de especialidad, principio de tracto sucesivo; posterior a la inscripción principio de legitimación o presunción de exactitud del registro, principio de fe pública registral o presunción sin admitir prueba en contrario, de lo que dice el registro.

Para efectos de la inscripción se tiene el principio de legitimación registral, imposibilidad de lo no inscrito u oponibilidad de lo inscrito, fe pública registral y prioridad registral. Asimismo se menciona según detalle el:

Principio de rogación, a través de la presentación del documento se materializa la solicitud de inscripción del título, el cual es calificado por el registrador para su inscripción. Se inscribe a solicitud del interesado o del representante.

Principio de Titulación Auténtica, las inscripciones se realizan mediante instrumentos públicos, también se puede establecer inscripciones en mérito de instrumentos privados; de lo cual debe existir alguna normal autorizante.

Principio de tracto sucesivo, Se establece la continuidad del acto, mediante las transmisiones, generando una cadena registral de actos sucesivos.

Principio de especialidad, la publicidad de los actos y derechos inscritos en el registro público, SUNARP inscribe de manera ordenada publicidad de los actos y derechos inscritos en el registro, se efectúa de manera ordenada, a efectos que se tenga pleno conocimiento del acto o derecho inscrito. Por cada bien se designa una partida registral, se inscribe la primera inscripción y los actos posteriores.

Principio de legalidad, en virtud de este principio la calificación registral es de carácter obligatorio para el registrador, la misma que debe realizarse acorde a Ley. Tiene por finalidad su inscripción, no se admite oposición al procedimiento iniciado.

Principio de legitimación, el contenido de las inscripciones se presume válido, faculta al titular registral conforme a lo que señala el referido asiento. El procedimiento en registro termina con su inscripción, a veces es observado y se debe subsanar las observaciones, la tacha por caducidad y la aceptación del desistimiento presentado.

Principio de publicidad, el principio de publicidad está destinado a hacer de conocimiento determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico siendo: publicidad material el registro otorga publicidad jurídica a los diferentes actos que se hayan inscritos; publicidad formal: toda persona tiene acceso a la información.

Principio de fe pública registral, nos permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente.

Principio de prioridad, el que ingrese primero al registro, se antepone con preferencia excluyente a los posteriores; por lo que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia que otorga el registro.

Principio de impenetrabilidad, no se puede inscribir un título con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aun así, sea de fecha anterior, lo que quiere decir que la inscripción de un derecho impide la inscripción de otro derecho.

Principio de oponibilidad, una vez inscrito el derecho se opone a terceros, es oponible a terceros, inscribiendo el título o documento donde se haya solicitado fundamentando el derecho a inscribir en registros, se adjuntan a esta solicitud los documentos que lo acrediten y que formaran parte de este título.

Derecho Notarial

El derecho notarial es un “*sistema de seguridad jurídica preventivo*”, su función notarial está regulada por un Conjunto de normas y principios previsto en el decreto legislativo 1049 de la legislación peruana. El derecho civil da forma a los actos y contratos y el derecho notarial regula “*la forma de esa forma*”, El derecho notarial se relaciona con el derecho registral, ambos son importantes en el sistema de seguridad jurídica preventivo.

En la formalización de los contratos o acuerdos de voluntades de las personas, una vez el notario certifica la autenticidad del acto con la fe pública, tiene acceso al registro, una vez registrado sus derechos son publicitados oponibles a terceros, publicidad jurídica del sistema registral peruano, en protección de los derechos de los intervinientes; cabe indicar que estos procedimientos se realizan cuando no existen conflictos entre las partes u alguna oposición a la inscripción, (Jimenez,2016,p.1).

El notario. es un profesional de derecho, un abogado, los documentos notariales que otorga, es autónomo, recibe y da forma a la voluntad de las partes, redacta los instrumentos adecuados, comprobación de hechos, el alcance de la función notarial es preventiva, calificadora y de asesoramiento.

En la escritura pública o documento público, interviene un representante del estado y tiene una presunción de autenticidad, el notario otorga la fe pública en representación del estado, seguridad jurídica aporta el notario que el derecho existe con los principios de rogación, es la solicitud de los sujetos al notario, el notario no actúa de oficio, con el principio de inmediatez, de acuerdo a la doctrina, de acuerdo a ley.

La forma mediante instrumento público notarial, protocolo notarial son los registros del notario, el original de los documentos lo guarda el notario, lo custodia. La escritura pública, se configura a través de la rogación, el abogado le da forma, lo redacta en una persona que intervenga el notario, el notario redacta la escritura pública. Vigilancia del notario. Partes del notariado: introducción, cuerpo y la conclusión, derecho público, en el cuerpo el acto jurídico que comparecen ante él, se transcribe la minuta los insertos que son los documentos que se introducen, insertar en la escritura pública, algunas de obligación; en la conclusión el notario da fe, (Gonzales, 2009, p.42).

El notariado asume su función con transparencia al servicio de los ciudadanos, respondiendo frente a las necesidades como la seguridad jurídica, en prevención de un conflicto que afecte sus derechos, la labor lo desempeña el notario con imparcialidad, neutralidad; garantizando la seguridad jurídica de las actividades que necesiten de un instrumento público.

Se presentaron casos de mafias organizadas, que despojaron de sus bienes patrimoniales a las personas propietarias del bien. Por lo cual es importante que el notario haga frente a estos hechos, desempeñando una labor transparente al servicio de la comunidad, (Gonzales, 2009, p.43).

Registro de la propiedad

Registro de predios y el código civil. Es importante la inscripción en el registro, ya que constituye un instrumento publicitario de derechos de la propiedad oponible a terceros, conforme al marco normativo del código civil en su artículo 2019 del libro IX registros

públicos, por el cual se inscriben los actos y contratos de los derechos reales de los inmuebles. Se garantiza el derecho de propiedad frente a terceros con la correspondiente inscripción en registros, conforme a los artículos del código civil 1135, artículo 2013, artículo 2014, artículo 2017 y artículo 2022.

Señalando en caso de concurrencia de acreedores se prefiere al primer acreedor inscrito de buena fe, la presunción de certeza del contenido produce efectos jurídicos, manteniéndose el derecho de buena del tercero inscrito, la existencia de un título inscrito no permite que otro título contrario se inscriba, el derecho real a oponer debe estar inscrito. Normas que dan seguridades al propietario que inscribe su derecho, con la preferencia de propietario inscrito antes del no inscrito, (Tarazona, 2010, p. 147).

Por esta razón, la importancia del registro de la propiedad inmueble, así como es importante la inscripción en el registro, ya que constituye un instrumento publicitario de derechos de la propiedad oponible a terceros, conforme al marco normativo del código civil en su artículo 2019 del libro IX registros públicos, por el cual se inscriben los actos y contratos de los derechos reales de los inmuebles.

Se garantiza el derecho de propiedad frente a terceros con la correspondiente inscripción en registros, conforme a los artículos: artículo 1135, artículo 2013, artículo 2014, artículo 2017 y artículo 2022, señalando que en el caso concurrencia de acreedores se prefiere al primer acreedor inscrito de buena fe, la presunción de certeza del contenido produce efectos jurídicos, manteniéndose el derecho de buena del tercero inscrito.

La existencia de un título inscrito no permite que otro título contrario se inscriba, el derecho real a oponer debe estar inscrito. Normas que dan seguridades al propietario que inscribe su derecho, con la preferencia de propietario inscrito antes del no inscrito. (Tarazona, 2010, p. 150)

Inscripción registral de propiedad y la inclusión social

En razón a ello, se establece el registro de predios en la inclusión social; la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria, se obtiene mediante: escritura pública, inscripciones registrales, se probará su efectividad al probar su derecho, cuando lo reclama un tercero, es importante poseer seguridad a través de un documento cuando se discute la titularidad de la propiedad.

La superintendencia nacional de los registros públicos (SUNARP) con el aumento de servicios registrales tiene el compromiso con la inclusión social, involucrando a todo el sistema. Por lo cual el registro debe fomentar políticas que efectivicen la seguridad jurídica con capacitación de su personal que trabajan en su institución, así como la calificación registral, de esta forma la inclusión social compromete a la *SUNARP* con la comunidad, con las funciones establecidas en el estatuto aprobado por *resolución suprema Nro. 135-2002-JUS*, dentro de los cuales la modernización de los registros; incrementar la formalización de la propiedad inmueble, que los ciudadanos ejerzan derechos y tengan acceso a los servicios públicos, con trámites administrativos simplificados con la finalidad de seguridad jurídica y publicidad registral.

La informalidad urbana el 44% de los predios con posesión ilegal, en el caso sector rural el 88% de los predios, en el caso de declaratoria de fabrica la informalidad en un 70%, lo que se requiere una política integrada que comprometa a todos los ciudadanos, en los procesos de saneamiento es importante que coordinen *SUNARP* y las instituciones municipales, (Zavaleta, 2012, p.157).

El derecho de propiedad y la inclusión social

El gobierno peruano durante los últimos años ha implementado diferentes programas sociales para atender a los más necesitados que viven en la pobreza, por inclusión social, brindando oportunidades económicas y beneficios sociales a las personas, entendiendo que el suelo es necesario para la expansión urbana, la informalidad trasciende en los aspectos

sociales como la seguridad jurídica de los inmuebles.

Siendo indispensable el derecho de propiedad para nuestra economía, por los cuales se debe implementar mecanismos donde prevalezca la seguridad de los derechos de las personas más pobres. Asimismo, la ser propietario implica también cumplir responsabilidades y deberes basados en el interés social, (Zavaleta, 2012, p.149).

Aspectos de la inclusión social, en lo jurídico le otorga al beneficiario la seguridad en la tenencia y proporciona derecho de propiedad; en lo urbanístico, hace posible su reordenamiento en su infraestructura, servicios básicos, mejorando la vivienda. En lo político permite la libertad de la ciudadanía frente al estado, en lo económico protege la propiedad como activos económicos, en lo administrativo tributario, percibe tributos, protegiendo a la ciudadanía como sujeto de derechos y deberes. Recomienda fomentar la cultura registral.

Debe existir una integración, económica, política y social. En su aspecto económico promover la cultura de crédito, difundir los beneficios de la formalización con campaña cultura dirigidos a propietarios y alumnos de secundaria. En el registro de predios, para lograr optimizar el servicio y la atención al ciudadano y facilidades de acceso masivo de los ciudadanos a los servicios, se debe considerar un plan como reducción de los requisitos, considerando a ciudadanos que viven en zonas alejadas, *SUNARP* no conoce información del territorio, para esto es importante que se lleve a cabo un proceso catastral, en las municipalidades no se logra todavía una información técnica en un “ 90% de las 1838 municipalidades”, lo cual no contribuye a tener información fehaciente accesible, dificultando los procesos de información de territorio para el saneamiento físico legal, (Sanchez,2009,p.2).

Derecho registrado, registrar el título de propiedad en el sistema registral de predios, es de gran importancia para la seguridad del propietario, derecho que se opone a terceros una vez publicitados, (Zavaleta, 2012, p.162).

Predio registrado. Son los bienes que ingresan en una inscripción jurídica, (Rubio, 2010, p.184).

Predio no inscrito. Son los predios que no tienen acceso a registros, no han sido inscritas a pesar que en el año 1888 se promulgo la ley del registro de propiedad. El que adquiere un predio no inscrito no tiene la protección de los principios registrales, (Gonzales, 2010, p.10).

Registro de bienes inmuebles, se inscriben los bienes inmuebles con la denominación de predios sean urbanos que son de tipo vivienda con habilitación municipal, los rurales a la agricultura y los eriazos que no es apropiado para vivir o sembrar, (Rubio, 2010, p.180).

Informalidad y el no registro de inmuebles

Las propiedades con títulos registrados incrementan el valor de sus predios en relación de los que no están registrados. Aumentando el valor de los predios en la transferencia de compra y venta de inmuebles. Sin embargo, en el Perú, se observa transacciones informales en los asentamientos informales, que aún no cuentan con títulos registrados, solo tienen inscripciones municipales o de sus organizaciones dirigenciales “solo el 28% establece contratos escritos de compra venta”.

La “política de titulación” ha contribuido con la valorización de las propiedades en las transferencias de compra venta, utilizando la fortaleza del título de propiedad. Para considerar los precios altos de las propiedades se toma en consideración la condición económica el tema “social, simbólico y jurídico”.

Sin embargo, en el tráfico inmobiliario que se reduce a la oferta y demanda de los bienes inmuebles, no logra desarrollarse por la informalidad en las transacciones, debido a la evasión de altos costos que genera la formalidad, asimismo el que adquiriente no inscribe su título de propiedad por evasión de impuestos y de procedimientos que debe cumplir, la

propiedad tiene no solo un valor económico sino también de uso, (Calderón, 2010, p.71).

Según el instituto metropolitano de planificación del Callao, señala que el crecimiento en la provincia constitucional del callao, en el proceso de su desarrollo urbano, han intervenido diferentes elementos sociales, económicos y políticos; la ocupación de su territorio se inicia en centro histórico, colindando con lima metropolitana, con ocupación en mayoría informal y un mínimo de formal, sus distritos son: Callao, Bellavista, La Punta, la Perla, Carmen de la Legua, Reynoso, ventanilla, la isla de san Lorenzo, (IMP,2010,p.198).

Según el *Instituto Metropolitano de Planificación y la Municipalidad Provincial del Callao*, en su informe *Plan de desarrollo urbano de la provincia constitucional del callao 2011-2022*, la informalidad en el Callao, ha aumentado, la población ha ocupado áreas agrícolas y eriazas, desarrollado por las invasiones u otras organizaciones vivienda con fines de conseguir terrenos, constituyendo una ocupación informal que por su infraestructura viven años sin los servicios básicos, con construcciones irregular. El callao ha tenido un crecimiento urbano informal en las zonas eriazas; con una población de 41% que en el año 1999 Vivian en asentamientos humanos en el Callao, Ventanilla, Márquez, Oquendo; en el año 2004 se conoce que hay 331 asentamientos humanos en toda la provincia constitucional. Se evoluciona la migración al callao, con evidencias de desarrollo horizontal, propiedades que ocupan vías públicas, (IMP, 2010, p.202).

Según Horacio Gago Priale, ex director ejecutivo de COFOPRI, La informalidad en el Perú se ha incrementado, ahora hay más posesionarios que propietarios, los que tienen posibilidades económicas van a urbanizaciones, los más pobres a las laderas de los cerros o se instalan en zonas de alto riesgo. La formalización encuentra tres escenarios: regularización de edificaciones, invasiones en zonas de riesgo, urbanizaciones populares en suelo precario sea del estado o privado.

Esta solución solo será posible por una conducción desde el estado. COFOPRI fue eficiente titulando suelo invadido; pero ineficiente en materia de regularización y

actualización de título, es importante el saneamiento legal y que se refuerce a COFOPRI. la informalidad no se va a resolver solo, necesariamente debe accionar el estado para la formalización del suelo, (Gago, 2016, p.1).

Formalización de propiedad inmueble

En los aspectos de la formalización de propiedades en el Perú, menciona que los propietarios de edad avanzada, tercera edad, tienen el temor de perder la propiedad por acción de los hijos, tienen poca costumbre de declarar herederos, lo cual conduce generalmente a los conflictos familiares y se continúen con nuevas irregularidades.

Si bien es cierto que se entregaron la propiedad del predio a sus ocupantes que en su inicio vivieron en forma informal; se ha requerido también políticas eficientes de cultura registral, para evitar que continúen nuevas irregularidades que afecte al capital social familiar.

En este aspecto no ha tenido la difusión cultural. Otro aspecto que se observa, es el sustento legal que tiene: un registro declarativo y potestativo de la propiedad; la formalización en aquel entonces implementó con COFOPRI; una política de titulación que registra el terreno, pero no la vivienda de los ocupantes. Se debe formalizar reforzando la cultura registral, implementándose de forma eficiente política pública, (Calderon,2014, p.29).

Con respecto al registro de las propiedades, *registro público*, como institución del Estado, inscribe los actos de bienes como de muebles e inmuebles y personas sean naturales o jurídicas, con la finalidad de publicitarlos. La publicidad de registro es público oponible a terceros, publicita los actos a fin de proteger el tráfico económico, brindando seguridad jurídica que acredita al inscrito su legitimidad de propietario y el derecho a defender su propiedad interviniendo en procesos.

Asimismo, el tercero que va a contratar conocerá la información del inscrito que responderá a sus intereses en forma rápida y segura. La publicidad “erga omnes” tiene efectos de oponibilidad que brinda seguridad jurídica denominada “seguridad estática” para el inscrito y para el que adquiere “seguridad dinámica”. (Tarazona, 2010, p.147).

El registro de la propiedad en *SUNARP*, protege el derecho de propiedad, mediante el cual se pueden realizar transacciones financieras, inversiones que contribuyen a la economía, bienestar y paz social de país, (Palacios, Domínguez, 2012, p.222).

Registros públicos

se sujeta a las disposiciones en el código civil peruano de 1984, *libro IX*, asimismo a sus leyes y reglamentos, ejerciendo sus funciones con autonomía, en las cuales menciona las clases de registro y los principios que lo rigen *Título I*; el registro de propiedad inmueble *Título II Artículo 2018*; sus inscripciones de propiedad inmueble son declarativas, (código civil,1984,p.427); nuestro código civil es una norma jurídica de gran importancia, que regula las relaciones con normas de conductas entre de las personas naturales y jurídicas.

Según Luis Pizarro Aranguren, en sus reflexiones sobre el *libro de los registros públicos del código civil de 1984*, orientada a una reforma respecto a la normativa registral del código civil, en lo que respecta a su inscripción y al conocimiento público de sus derechos por discrepancia de errores entre sus libros, por demora en los tramites de los títulos, personal no capacitado, se observa la ausencia de registros públicos en otras zonas del Perú, los títulos que se presentan son observados en registros; hechos que representan inseguridad en las transacciones.

Por otra parte, analiza los alcances de los artículos del *libro de registros públicos* como lo referido en el *artículo 2012, principio de publicidad registral*, que publicita el derecho y lo opone frente a terceros; se valida la titularidad mas no el acto que lo genera.

Concordancia con los *artículos del código civil 2012,2013 y 2014*. Por otra parte la buena fe pública del registro, *artículo 2014 del código civil*; señala que se presume la buena fe del tercero que adquiere el derecho, de la persona inscrita en registros, aunque quede sin efecto, por no tener legitimidad, hasta que no se acredite que sabía el tercero de la falsedad; respecto al *principio de preferencia o prioridad registral*, prefiere al primero en el tiempo, derechos reales; en el caso de bloqueo registral que tiene un plazo de vigencia de 60 días, es inadecuado, evita realizar otras transacciones, (Pizarro,1994, p.221).

Sistema registral

El Marco normativo del sistema registral, en el análisis jurídico de la institución pública registral, con el objeto de modernizar la gestión pública se promulga la ley 27658 de fecha 30 de enero de 2002 “ley marco de la modernización de la gestión del estado”, el estado establece la base legal para la administración pública en todo el país, para todas las instituciones, a fin de lograr la eficiencia en el servicio a los ciudadanos.

El sistema registral estuvo desarrollando un periodo orgánico, normativo y funcional, evolucionando el sistema registral y desde el 2001 una gestión en atención a las necesidades de los ciudadanos usuarios.

Así también, en el inicio de su periodo registral el 15 de noviembre de 1887, con la “*ley de creación del registro general de propiedades*”; el 02 de enero de 1888 funciona la primera oficina registral de Lima denominada *registro de propiedad inmueble y mercantil, código de comercio 1902, registros públicos en código civil de 1936*; expidieron el *reglamento de inscripciones en 1936 y el reglamento general de los registros públicos en 1968*.

En el periodo de normalización, con la *ley 26366 del 16 de octubre de 1994* se crea el *sistema nacional de los registros públicos (SINARP)* y de la *superintendencia de los registros públicos (SUNARP)*, con la finalidad de mantener la unión registral y la integración de los registros, (SUNARP, 2014, p.130).

Asimismo, en la consolidación del sistema registral se prioriza el avance tecnológico, con la *ley 27755 de fecha 15 de junio de 2002* se unifica los registros de propiedad: inmueble, urbano y rural en el registro de predios, para lo cual consideran implementar su infraestructura, personal especializado, con un nuevo ordenamiento jurídico registral, con nuevo estatuto de la superintendencia de los registros públicos (SUNARP), reglamento de organizaciones y funciones y código de ética con *resolución suprema 135-2002-JUS* de fecha 15 de julio de 2002 y *resolución suprema 139-2002-JUS* de fecha 22 de junio de 2002, por un servicio óptimo para encaminar el desarrollo económico del país. (Palacios, Domínguez, 2012, pág. 2).

Superintendencia nacional de los registros públicos (SUNARP)

Creado con la *ley 26366 del 16 de octubre de 1994*, organismo autónomo, público del sector justicia y ente rector del sistema nacional de los registros públicos, encargada de inscribir y publicitar los actos, contratos, promueve las transacciones económicas y la circulación de la riqueza en la sociedad, (Palacios, Domínguez, 2012, p. 3).

Por otro lado, es un organismo descentralizado autónomo del sector de justicia y ente rector del sistema nacional de los registros públicos, con patrimonio propio y autonomía funcional jurídica registral, su domicilio y sede principal en Lima y con las facultades de establecer oficinas descentralizadas en el territorio de la república.

Dicta las políticas y las normas técnico administrativas de los registros públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los registros públicos que integran el sistema nacional, con el objeto de modernizar el sistema dotando a los registros de una organización, procedimiento y tecnología avanzada en materia de archivo e información registral, está conformada por órganos de alta dirección, gerencias y oficinas de control interno cuyas funciones se especifican en su estatuto, (SUNARP,2012,p.131).

La estructura orgánica de SUNARP, en el estatuto de la *superintendencia nacional de los registros públicos (resolución suprema Nro. 135-2002-JUS del 15 de Julio del 2002 Modificado por resolución suprema Nro. 027-2005-JUS del 04 de febrero del 2005)*; *reglamento de organización y funciones ROF de la SUNARP (resolución suprema Nro. 139-2002-JUS del 19 de Julio del 2002)*; estructura orgánica de la superintendencia nacional de los registros públicos; estructura orgánica de los órganos desconcentrados.

Al respecto, *SUNARP* tiene la función organizar y supervisar la función registral, gestiona la modernización de la institución registral, aplicando el avance de la tecnología, brinda mayor publicidad al usuario, implementando servicios como “publicidad registral en línea”, “*publicidad registral certificada en línea*” y “*sistema peruano de información registral*”, se acceden vía internet.

De igual manera, *SUNARP* da a conocer la información registral, se pueden solicitar copias certificadas con opción de reparto a domicilio y conocer normas legales y jurisprudencia. Implementa en los sectores alejados oficinas zonales distritales como política de descentralizar el acceso registral y creación de “defensoría del usuario”, (Palacios, Domínguez, 2012, pág. 4).

Con referencia, a la publicidad registral, Tarazona señala, que es la exteriorización sostenida interrumpida de determinadas situaciones jurídicas como órgano del estado busca producir cognoscibilidad general respecto a terceros, su finalidad es tutelar derecho y la seguridad en el tráfico. El fin de la publicidad registral es brindar información, de la titularidad de los inscritos con efecto oponible a los terceros, quienes acceden a la información legal del inmueble de su interés, (Tarazona, 2010, p. 166).

Bloqueo registral, Se reserva el acto que se va a formalizar de la transferencia del inmueble, impide su inscripción, que está a cargo del notario. en el año 2010 se constató que el bloqueo registral lo utilizaba el sistema financiero, por lo cual se debe intensificar la utilización en los particulares para evitar actos delictivos como estafas, (Rubio, 2010, p.201) .

Alerta Registral, Se implementa en la superintendencia nacional de los registros públicos (SUNARP), este mecanismo de protección al ciudadano, mediante el cual por vía internet el propietario inscrito es alertado frente a cualquier trámite que se realice respecto a su propiedad, tomando conocimiento puede accionar solicitando inmediatamente se detenga cualquier inscripción que no ha autorizado. Es un mecanismo que impide que el propietario sea despojado de su propiedad, evita que se cometa un acto ilícito fraudulento, delitos como apropiación ilícita y fraude.

Implicancias jurídicas

Con referencia a las implicancias jurídicas sociales Livia señala: la informalidad por la no inscripción de los inmuebles, por costos elevados de inscripción, las propiedades se quedarían a expensas de sufrir una posesión precaria, usurpación o falta de cumplimiento en los pagos de bienes arrendados. Se desnaturaliza el derecho fundamental de los propietarios, cuando inquilinos pretender mantener su posesión indebida en la vía judicial. Se desnaturaliza el derecho de propiedad por los altos costos y requisitos, costos de transacción y asesoramiento, que hace que no registren sus propiedades.

Como propuesta de solución señala considerar la experiencia y aplicación de la inscripción registral constitutiva y obligatoria en forma eficiente que nuestro sistema registral. Considera importante promover y consolidar la formalización de los bienes inmuebles en el sistema registral con la eliminación de: altos costos que se realizan en el trámite, trámites burocráticos, para crear confianza en los ciudadanos y registren sus propiedades; se deben integrar los criterios jurídicos cuando se afectan las propiedades no se aplica los mecanismos jurídicos, (Livia, 2014, p.118).

Según Palacios, la modernidad en SUNARP no solo significa infraestructura e instrumentos tecnológicos, sino también el trato personalizado y la agilización en la calificación registral del usuario. Lo que SUNARP debe reforzar en atención al usuario. El derecho registral se ha fortalecido recién en los años 90, (Palacios, Domínguez, 2012, p. 6).

El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico, brinda diversos instrumentos para efectuar las transacciones, ya sea con la sola trasmisión o registrando su derecho, con una seguridad relativa, comprobándose su seguridad cuando se discute la titularidad del derecho, prevalecerá una escritura pública señalado en el artículo 1135 del código civil, siendo más segura el registro de la propiedad, que el compromiso de documento privado en su artículo 949 del código civil.

Siendo necesario que se capacite al personal que labora en SUNARP para que el servicio registral sea optimo en sus calificaciones, en cumplimiento de su estatuto N 135-2002-JUS. La problemática de la informalidad alcanza 70^o%, afectando la calidad de vida de las personas, que no tiene acceso al servicio, por lo cual es necesario para el saneamiento, la coordinación de información con otras entidades locales, (Zavala, 2012, p.168).

Protección judicial del tercero registral, referente a la Casatoria N 5072-2006-lambayeque, la sala resuelve a favor del tercero, que adquirió la propiedad a título oneroso, del que se encuentra inscrito las facultades para transferir, señalado en el artículo 2014 del código civil así declara infundada la nulidad de acto jurídico; la demandante refiere que tiene un contrato anterior no registrado. Se observa actitud cultural en la transferencia fuera de registro, las que solo llegan al notario y no registran, aseguran su transacción sin tramitar documentos.

Es una actitud cultural que refleja el desinterés en el registro. Las familias requieren mayor información y recursos, la falta de cultura urbana necesita de mecanismos para contratar, en el país no existe una cultura registral fortalecida, la sociedad está avanzando y las transacciones se van incrementando, asimismo el estado debe considerar modificar algunas normas que regulan las transferencias, (Sánchez, 2009, p.38).

En la modernidad, la ciudadanía se funda en condiciones estructurales y de cultura que influye en el comportamiento de la persona, para ello es necesario una adecuada cultura registral, asimismo se considera el costo económico que influye para que los propietarios registren su propiedad, (Quilcate, 2006, p.).

En protección a la seguridad jurídica, el sistema registral peruano, el ministerio de justicia y derechos humanos, vienen preparando cambios normativos registrales para hacer frente a los fraudes registrales, ya que en la normativa penal contempla el fraude no registral; existiendo solo el delito de falsificación de documentos en materia registral con penas leves. La SUNARP ha implementado mecanismos tecnológicos como el uso de lectores biométricos, (Priale, 2015, p.14).

Con referencia a los Derechos reales y derechos personales en el sistema registral se señala:

Otorga seguridad jurídica, con los principios registrales como prioridad en el tiempo de su inscripción, en la cual para que se oponga un derecho tiene que estar previamente inscrito, la inscripción otorga la preferencia de los derechos. Sin embargo, el artículo 2022 del código civil estipula que, si los derechos son de diferente naturaleza, se aplican el derecho común.

Lo real es que la gran mayoría de propiedades en nuestro país, es imperfecto, no tienen documentos públicos. Es conocido que los títulos registrados, tienen mayor importancia ya que el registrador realiza de forma exhaustiva las verificaciones que han sido extendidos en la transferencia. El derecho real es la relación jurídica de la persona con la cosa, es el titular, derecho de propiedad, con amplio poder y facultades como usar, disfrutar, disponer y reivindicar una propiedad, es un derecho erga omnes con la finalidad de satisfacción económica, (Torres, 2006, p.53).

El derecho personal son derechos de contenido patrimonial, que se dan entre dos personas con facultad de dar, hacer o no hacer, en la que interviene sujeto activo, sujeto pasivo y la prestación, por lo cual faculta a su titular el derecho de crédito o de exigir prestación a un tercero, (Vigo, 2009, p.64).

En Nuestro sistema civil registral se presentan conflictos en las que oponen o contradicen los derechos reales y derechos personales. Entre el derecho personal inscrito sobre el

derecho real no inscrito, la jurisprudencia nacional resuelve que prevalece el derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito.

La jurisprudencia nacional de ejecutoria emitidas del año 1996 al 2006 de la corte suprema, señalan que prevalen los derechos reales de los personales de acuerdo con lo estipulado en el artículo del código civil 2022 y 949, el derecho común, la preferencia solo la certeza y fecha de constitución y no fecha de inscripción registral; En cuanto a la preferencia del derecho personal del inscrito menciona: que no debe haber distinción entre derecho real y personal, así lo menciona el artículo 2016 del código civil y para que el derecho inmobiliario tenga certeza se requiere que se inscriba.

El derecho inscrito en registros públicos prevalece frente a terceros, principio de prioridad en el tiempo, según artículo 2022 del código civil, la propiedad se encuentra respaldada por la fe pública registral, y solo se da en casos de conflicto de la misma naturaleza, (Vigo,2009, p.69) .

El Sistema de transferencia consensual

Posibilita las transferencias clandestinas, y cuando existe el conflicto entre derechos diferentes real no inscrito y derecho personal inscrito se prefieren al derecho personal inscrito, se deben considerar los principios registrales como la publicidad, oponibilidad. Son criterios afines de justicia considerando el artículo 1135 y artículo 1670 del código civil que resuelve conflictos con terceros, asignando a quien se inscribió primero.

Implementación de mecanismos normativos y digitales de protección registral

De la seguridad jurídica de la *superintendencia nacional de los registros públicos (SUNARP)*. Con la finalidad de enfrentar el fraude registral se publicó la “*Ley 30133 con fecha 26 de marzo de 2015*”, el cual dispone cancelar el trámite de inscripción al tener conocimiento de suplantación de una persona, en su identidad y por presentar

documentación falsa en los registros públicos, SUNARP; así también modifican artículos del *código civil 2013, 2014*; artículos del *decreto legislativo 1049*.

Mediante esta ley la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos está facultada para disponer las formalidades que deben conservar y resolver las solicitudes de cancelación; en las modificaciones del artículo 2013 establece que la inscripción se cancela en sede administrativa de registros, cuando se compruebe que existe falsificación o suplantación.

asimismo en el *artículo 2014* la buena fe del tercero que adquiere un propiedad inscrita se considera que es cierta, durante no se compruebe que tenía conocimiento de la falsedad de la inscripción; mediante la modificación de los *artículos 14 y 55 del decreto legislativo 1049*, se determina el ámbito territorial de la función del notario, en la cual pueden realizar las transferencias de las propiedades inmuebles en las provincias de su jurisdicción; asimismo la obligación de comprobar la identidad de las partes que intervienen, a través de los mecanismos tecnológicos como: “registro nacional de identificación y estado civil, (RENIEC)”, migraciones y base de datos biométrico.

Mediante los lectores biométricos de huella dactilar se comprueba si es la persona que solicita el trámite registral, se detecta la suplantación de las personas evitando la presentación de documentos falsos. Asimismo, se implementa para los notarios el “sistema de intermediación digital (SID- SUNARP)”, en la cual el notario envía electrónicamente sus partes a registrar en los registros con la correspondiente firma digital, (SUNARP, 2016, p.64).

Comprender lo que es la propiedad inmueble y su importancia de encontrarse inscrito en registro público. Es necesario que se imparta en los colegios el conocimiento registral con cursos de dirigidos a los alumnos.

Mediante el cual acuerdan, el vendedor se compromete a entregar el bien, puede ser propiedad mueble o inmueble al comprador, previo pago del precio. Mediante este acto

jurídico de acuerdo de voluntades, la transferencia se realiza con la entrega del bien, asimismo los intervinientes, uno es obligado a entregar y el otro a pagar el precio. El contrato se redacta por abogado teniendo en cuenta sus elementos en la cual deben participar el comprador, vendedor, el precio de la transferencia, (CPA, 2016, p.1).

Al respecto el artículo 1529 del código civil peruano, señala que la obligación de dar del transferente se materializa en la transferencia del inmueble; el pago como obligación del comprador como prestación de dar al realizar el pago, (Exegesis, 1984, p.32).

La inscripción facultativa de la transferencia y la inseguridad jurídica del sistema registral peruano

Aun se observa en nuestro sistema registral deficiencias e inseguridad registral, señala que el registro de propiedad y el catastro nacional es un organismo que no han adelantado con diligencia que corresponde para adaptarse a las necesidades del tráfico jurídico inmobiliario.

En el Perú se debe establecer una inscripción constitutiva basándose en principios importantes como el catastro y el registro territorial, para brindar la seguridad jurídica a todos, (Sánchez, 2009, p.1).

1.3.- Formulación del problema

El planteamiento del problema en una investigación consiste en describir la situación que se estudia, para comprensión de su origen y plantearlo al percibir la idea del estudio para su investigación (Hernández, 2014, p. 358).

La formulación se realiza en forma de pregunta o como objetivo considerando sus categorías de estudio. Por lo cual, en la presente investigación se considera las siguientes interrogantes:

Pregunta general

¿Cuáles son las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble?

Preguntas específicas

¿Qué rol cumple el estado en la promoción y difusión de la cultura registral en su afán de garantizar la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble en la urbanización los Jazmines del Callao?

¿Cuáles son los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao?

1.4.- Justificación del estudio

Se menciona la importancia del trabajo de investigación, ayuda a entender el problema, en lo teórico, práctico, metodológico y legal, se indica el porqué de la elección de la investigación y sus aportes, (Hernández, 2014, p. 362).

La investigación estará orientada al análisis de las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los jazmines del Callao, en el marco de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble, en cuanto a la protección del derecho de propiedad como derecho fundamental del ciudadano peruano. Se ha observado en la actualidad el incremento de vulnerabilidad de la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, sin embargo, no hay capacidad para resolver, es un problema social que compete al estado y a la sociedad combatirlo. El presente trabajo se está basando en la política nacional de cultura registral, que señala que los ciudadanos deben de estar informados de lo que concierne a cultura registral, en lo cual el estado no solo debe emitir una política nacional, sino que debe de promover y difundir de manera eficiente creando confianza en los ciudadanos para que puedan no solo tomar conocimiento de la misma, sino que debe estar preparados para ponerlo en práctica, cumpliendo con la normativa legal del país. Algunos

propietarios no saben cómo evitar que sus propiedades sean vulnerables a actos delictivos, pues en nuestro país no hay buenas políticas de cultura registral, es posible que los propietarios sientan desconfianza para solicitar su inscripción en los registros públicos o tal vez que los trámites para su inscripción tengan altos costos. En este sentido el trabajo de investigación es importante porque con la revisión de la literatura y legislación, permitirá exponer la magnitud del problema que pueda causar una deficiente política nacional de cultura registral hacia nuestros ciudadanos. Identificaremos las implicancias jurídicas, económicas y sociales. Los contratos de compra venta requieren ser protegidos y amparados por nuestro ordenamiento jurídico, nuestra economía se incrementa por el tráfico de bienes en el mercado y en los social, la misma población interviene en el incremento del tráfico de la propiedad inmueble. La investigación mediante un análisis crítico aportara con nuestros resultados a establecer mecanismos de solución, considerando la problemática registral de los propietarios de la urbanización los Jazmines del Callao, en las relaciones patrimoniales, la relación entre particulares, en razón al nuevo enfoque jurídico tecnológico, en su ordenamiento jurídico registral de protección a los derechos de la propiedad en el ámbito del derecho privado.

Es pertinente analizar las implicancias jurídicas de la cultura registral de la población los Jazmines del Callao.

El valor teórico, con análisis doctrinal, jurisprudencial y documental. Análisis crítico aporte a estudios del tema para vías de solución.

La unidad metodología, de enfoque cualitativo, básica, teórica, con diseño de la investigación de la teoría fundamentada, como muestra considero entrevistar a 10 abogados especialistas del sistema registral y tramitación del registro de la propiedad inmueble. Se encuesta a dirigentes y 200 pobladores propietarios residentes en la urbanización los Jazmines del Callao.

Se analiza Las implicancias, vulneración de la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, ineficiencia de las políticas públicas del estado en la promoción y difusión de la cultura registral.

La presente investigación tiene por finalidad desarrollar las implicancias jurídicas de la cultura registral, teniendo en consideración las políticas públicas del estado en la difusión y promoción de la cultura registral, siendo así que la carencia de una cultura registral no genere una vulneración de la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, prevaleciendo y conservando la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

Asimismo, esta investigación brinda a la sociedad, en específico a los propietarios de un bien inmueble un mayor conocimiento de su derecho fundamental a la propiedad y que no se vulneren su derecho de propiedad por carencia de una cultura registral, ya que deberán tener en cuenta el registro de la titularidad de la propiedad en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en protección al derecho de propiedad.

Esta investigación permitirá que los estudios de la cultura registral y la seguridad del derecho de propiedad que es derecho fundamental constitucional con garantía institucional de defensa y promoción para la titularidad del derecho frente a los terceros, para que el derecho trascienda garantizando su protección, en especial de los que vulneren el derecho a la propiedad. El derecho inscrito en registros públicos prevalece frente a terceros, la propiedad se encuentra respaldada por la fe pública registral.

En lo social, la sociedad interviene en el tráfico de las transacciones, para el desenvolvimiento de la propiedad en la sociedad es indispensable la protección del estado como administrador público, que garanticen sus beneficios, la propiedad representa un interés público, que contribuye al bienestar de la sociedad, la propiedad sirve de sustento, construye su vivienda, un hogar para su familia.

El presente trabajo tiene relevancia social ya que la gran mayoría de propiedades en nuestro país no tienen documentos públicos, es recurrente las afectaciones a las propiedades por acciones delictivas y fraudes registrales, siendo vulnerados los derechos de los propietarios. Es una problemática que afecta nuestro entorno donde se vulnera la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, aun se observa en nuestro sistema registral deficiencias e inseguridad registral, siendo necesario promover en forma eficiente la titularidad del derecho del propietario. La sociedad interviene en el tráfico de las transacciones para el desenvolvimiento de la propiedad en la sociedad, es indispensable la

protección del estado como administrador público que garanticen sus beneficios, la propiedad constituye un hogar para su familia.

En lo económico, la propiedad un sustento económico del propietario, el tráfico legal de las transacciones de los inmuebles incrementa la economía del país. Es indispensable para el progreso y desarrollo de la economía del país, mejora la calidad de vida, con el pleno uso económico de sus bienes. Es importante, para ello es importante su legalidad para las funciones económicas, como prestamos, garantías comerciales.

El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico, brinda diversos instrumentos para efectuar las transacciones. Una actitud cultural que refleja el desinterés en el registro genera la informalidad. Esta problemática afecta la calidad de vida y la economía de las personas. El propietario con una propiedad informal no ejerce sus derechos reales ni personales, no obtiene beneficios económicos. La propiedad un sustento económico del propietario, el tráfico legal de las transacciones de los inmuebles incrementa la economía del país, mejora la calidad de vida, con el pleno uso económico de sus bienes y la legalidad para las funciones económicas, como prestamos, garantías comerciales.

En lo jurídico, los contratos de compra venta son protegidos y amparados por nuestro ordenamiento jurídico, así como el derecho de propiedad. Hay una relación jurídica económica de la propiedad.

En lo político, el estado implemento mediante ley políticas públicas de protección y difusión de la cultura registral facultando a la superintendencia de los registros públicos como institución del estado y salvaguarda de la seguridad jurídica de la propiedad, (Zavaleta, 2012, p.157-165).

Objetivos

Son enunciados de las metas que el investigador desee alcanzar para encaminar el desarrollo de la investigación, son planteados con claridad y precisión, (Martínez, 2014, p.35).

Objetivo general

El objetivo general deriva del problema general, no se consideran los signos para interrogar, con verbo adecuado, que declara la finalidad del estudio que corresponde al problema de investigación, (Valderrama, 2015, p.137). Como sigue:

Analizar las implicancias Jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco del Principio de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble.

Objetivo específico

Se relacionan con el objetivo general que argumenta el problema general, están relacionadas a las categorías de la investigación, los cuales deben ser precisos y claros, (Valderrama, 2015, p.137).

Objetivo específico 1

Analizar el rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral en su afán de garantizar la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble en la urbanización los Jazmines del Callao.

Objetivo específico 2

Identificar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble en la urbanización los Jazmines del Callao.

1.5- Supuestos jurídicos

Expresa lo que se pretende demostrar y explicar del desarrollo de investigación. Los cuales van a ser derivados de la teoría existente y ser llevadas por medio de las proposiciones,(Hernández, 2014,p.104).

Supuesto general

La carencia de la cultura registral en la urbanización los Jazmines – Callao, ha generado una situación de vulnerabilidad de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble en esta localidad.

Supuesto específico 1

El estado a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) viene implementando mecanismos como la Alerta Registral a fin de promover y difundir la cultura registral sin embargo resulta ineficiente para garantizar la seguridad jurídica en el registro de la propiedad inmueble.

Supuesto específico 2

La doctrina establece que los factores culturales y socioeconómicos influyen directamente en la carencia de una cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao.

II. MÉTODO

Está relacionado en forma directa con la lógica interna, en las cuales intervienen instrumentos, criterios de prueba con afirmaciones para demostrar las afirmaciones de la investigación, son los pasos a seguir del investigador para llegar al resultado, logrando el objetivo, lograr resultado con ciertas acciones, (Maldonado,2015,p.43).

Por lo cual, corresponde adecuar el presente trabajo al diseño de la investigación de la teoría fundamentada.

2.1. Tipo de Investigación

Valderrama (2015) menciona que el tipo de investigación es cuando se separa de una investigación, el investigar desarrolla una fase de investigación, (p.164).

La presente investigación es de tipo básica, toda vez que no se pretende solucionar directamente el problema, sino aperturar un debate jurídico en torno al tema y problema de investigación, crear literatura respecto de los mismos, bajo los parámetros de una investigación con enfoque cualitativo.

Tiene por objeto describir las cualidades a investigar, evalúa las situaciones, recolección de datos mediante la información.

La investigación cualitativa, tiene como objetivo desarrollar la comprensión a través de descripciones y análisis de significado, el enfoque se caracteriza por estudiar los fenómenos sociales en el entorno social que ocurren. Se estudia la vida social en su propio marco natural sin distorsionarlo, ni controles experimentales, (Hernández, Fernández y Bautista, 2014, p.358). El enfoque que se desarrollara en la presente investigación es cualitativo.

2.2. Diseño de Investigación

El diseño ayuda a estudiar adecuadamente el problema en la investigación, la teoría fundamentada, se obtiene de la investigación de acuerdo al problema planteado, las respuestas permiten el análisis de nuestros objetivos (Hernández, 2014, p.48)

Por lo cual, en la presente investigación se desarrollará la teoría fundamentada, se analizará el fenómeno tal cual se suscita en la realidad, sin necesidad de manipular la

información obtenida a través de las diversas técnicas e instrumentos de recolección de datos que serán empleadas en la oportunidad que corresponda. Lleva a la búsqueda de nuevo conocimiento y campo de la investigación, son los hallazgos que aportan en la realidad mediante observación y entrevista.

2.3. Caracterización de los sujetos de la investigación

En la presente investigación se ha tenido a bien definir a abogados especializados que se encuentra involucrado con el sistema registral , notarial y la tramitación propia del Registro de la Propiedad Inmueble en la oficina de la Zona Registral de Lima y Callao; así como también organizaciones asociaciones de propietarios del Callao, poblaciones del sector para el conocimiento de su cultura registral y todo aquel especialista que están vinculados al campo jurídico relacionado con el tema y problema de investigación que nos hemos planteado en el presente trabajo.

2.4. Población y muestra

Según Hernández (2014), la muestra investiga unidades de análisis que servirán en la investigación cualitativa, la información de campo debe cubrir los requerimientos conceptuales de estudio, muestra no pirobalística, intencional, (p.384).

La población es el conjunto de personas de los que se desea conocer algo en una investigación, poseen características comunes, conjunto de todos los elementos, el tipo no probalístico, se eligen al azar, es intencional. Urbanización los Jazmines III y IV etapa de la provincia constitucional del Callao.

En la presente investigación se ha tenido a bien definir al personal que se encuentra involucrado con el sistema registral y la tramitación propia del Registro de la Propiedad Inmueble en la oficina de la Zona Registral del Callao; así como también abogados que ejercen docencia universitaria en materia de Derecho Registral, Derecho Civil, toda vez que están vinculados al campo jurídico relacionado con el tema y problema de investigación que nos hemos planteado en el presente trabajo.

Es una parte de la población, se utiliza la muestra no probabilística, se caracteriza a la población y a la muestra, teniendo en cuenta las características del sujeto, se elige, el enfoque cualitativo señala a la muestra su cultura registral, socialmente. De los 594 propietarios de la Urbanización los Jazmines III y IV Etapa del Callao se ha seleccionado 200 pobladores para la encuesta y entrevista a 4 dirigentes, representantes de organizaciones del Callao, se ha seleccionado para entrevistar a 10 abogados especialistas del sistema registral y Tramitación del Registro de la Propiedad Inmueble.

Por lo cual en la presente investigación se desarrollará la teoría fundamentada, se analizará el fenómeno tal cual se suscita en la realidad, sin necesidad de manipular la información obtenida a través de las diversas técnicas e instrumentos de recolección de datos que serán empleadas en la oportunidad que corresponda. Lleva a la búsqueda de nuevo conocimiento y campo de la investigación, son los hallazgos que aportan en la realidad mediante observación y entrevista.

2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez.

Técnicas

Son medios utilizados para para recolectar y transmitir datos apropiados y confiables para la optimización de la investigación, (Valderrama, 2015, p.146).

Para efectos de recolectar los datos necesarios y contrastar los supuestos en el desarrollo de la presente investigación, se han considerado las siguientes técnicas para el desarrollo de la investigación: entrevista, encuesta y análisis documental.

Resaltando siempre la importancia y problemática, se llevará a cabo a través del empleo; sin alterar bajo ningún supuesto, el enfoque, tipo ni diseño de investigación; en tanto, en la oportunidad que corresponda hemos de elaborar, utilizando las técnicas con los instrumentos adecuados que nos permitirán tener la información necesaria del problema y analizar los objetivos que nos hemos planteado para contrastar lo planteado.

Entrevista: La entrevista es aquella que se realiza en forma oral al especialista en tema a investigar, de acuerdo a un guion preparado. (Ramirez, 2015 p, 47).

La guía de entrevista, se utiliza en la recolección de datos, su estructura en forma de guion, en la cual el entrevistado responde preguntas abiertas de la investigación planteada.

En el presente trabajo, será la entrevista nuestra herramienta de recolección de datos principal, entrevista establecida entre el entrevistador y el sujeto de estudio a fin de obtener información del tema planteado, se entrevista a 10 abogados especialistas del sistema registral y Tramitación del Registro de la Propiedad Inmueble, asimismo a 4 dirigentes, representantes de organizaciones del Callao.

Encuesta: El objetivo es observar y reconocer el significado de los elementos que los documentos y clasificarlas para el análisis documental de la cultura registral de la población, sus características socioeconómicas, en el tratamiento jurídico del registro de la propiedad inmueble en protección de sus derechos, como lo define la ley analizando e identificando los vacíos de la normativa.

Complementariamente se utilizara el cuestionario en la encuesta a fin de realizar un sondeo en nuestro escenario de estudio y recoger justamente las versiones inquietudes y problemáticas que perciben los vecinos de dicha zona. En esta investigación se encuestara a 200 propietarios de la urbanización los jazmines callao, a fin de conocer si tienen conocimiento de los procedimientos registrales para realizar el registro de su propiedad en SUNARP.

Análisis documental: Análisis de documentos que aportan al estudio de investigación, (Quezada, 2010, p.12).

Para el análisis de documentos se utilizara la ficha documental se analizarán los procesos registrales, precedentes vinculantes registrales, casos civiles, así como casos penales, en forma especial lo sucedido en la urbanización los jazmines del callao que afectaron la propiedad inmueble de los propietarios.

El objetivo es observar y reconocer el significado de los elementos que los documentos y clasificarlas para el análisis documental de la cultura registral de la población, sus características socioeconómicas, en el tratamiento jurídico del registro de la propiedad inmueble en protección de sus derechos, como lo define la ley analizando e identificando los vacíos de la normativa.

Son Instrumentos de recolección de datos con el objeto de recopilar información respecto de las diversas posturas y perspectivas acerca del problema inicialmente planteado, en atención a los objetivos fijados en la presente investigación.

Validez y confiabilidad

Validez. Se valida un instrumento con el objeto que las conclusiones sean válidas, (Ñaupas, 2014, p.333).

Según la tabla 1, los especialistas otorgaron una calificación promedio de 90% y 95% a la entrevista utilizada en esta investigación.

Tabla 1. Resultado de la validación de la entrevista.

| Especialista | % | Opinión |
|------------------------------|----|-----------|
| Mariano Rodolfo Salas Quispe | 95 | Aplicable |
| Oscar Melanio Dávila Rojas | 90 | Aplicable |
| Eliseo S. Wenzel Miranda | 95 | Aplicable |

Fuente: Fichas de validación (Anexo 3)

Según la tabla 2, los especialistas otorgaron una calificación promedio de 90% y 95% a la entrevista utilizada en esta investigación.

Tabla 2. Resultado de la validación de análisis documental.

| Especialista | % | Opinión |
|------------------------------|----|-----------|
| Mariano Rodolfo Salas Quispe | 95 | Aplicable |
| Oscar Melanio Dávila Rojas | 90 | Aplicable |

| | | |
|--------------------------|----|-----------|
| Eliseo S. Wenzel Miranda | 95 | Aplicable |
|--------------------------|----|-----------|

Fuente: Fichas de validación (Anexo 3)

Según la tabla 3, los especialistas otorgaron una calificación promedio de 90% y 95% a la entrevista utilizada en esta investigación.

Tabla 3 Resultado de la validación del cuestionario

| Especialista | % | Opinión |
|------------------------------|----|-----------|
| Mariano Rodolfo Salas Quispe | 95 | Aplicable |
| Oscar Melanio Dávila Rojas | 90 | Aplicable |
| Eliseo S. Wenzel Miranda | 95 | Aplicable |

Fuente: Fichas de validación (Anexo 3)

Confiabilidad del cuestionario

Para verificar el resultado de confiabilidad se realizó una encuesta piloto del cuestionario, encuestando a 30 pobladores que no están en la muestra, el resultado de confiabilidad para el cuestionario:

Tabla 4. Resultado de la prueba de confiabilidad para el cuestionario

| Alfa Cronbach | Ítems | N |
|---------------|-------|----|
| ,803 | 15 | 30 |

Fuente: cuestionario (2017)

2.6. Método de análisis de datos

La investigación es cualitativa, para lo cual se empleara el método de análisis de información para analizar mediante el análisis descriptivo, si las categorías tienen relación, el investigar realizara las evaluaciones para concluir (Hernández, 2014, p.282).

Resaltando siempre la importancia y problemática, se llevará a cabo a través del empleo; sin alterar bajo ningún supuesto, el enfoque, tipo ni diseño de investigación; en tanto, en la

oportunidad que corresponda hemos de elaborar y utilizando las técnicas con los instrumentos adecuados que nos permitirán tener la información necesaria del problema y analizar los objetivos que nos hemos planteado para contrastar planteada.

Mediante el cual con la recolección de datos se produce un nuevo conocimiento que es importante para nuestra investigación. En la población la cultura registral se analiza mediante conceptos, percepciones, emociones, interacción, experiencia, vivencias; así también como es informado, las estrategias que el servicio de SUNARP.

2.7. Tratamiento de la información: unidades temáticas y Categorización.

Las unidades temáticas y categorías en la presente investigación han de definirse como:

Categoría 1. Cultura registral

Categoría 2. Seguridad Jurídica de la propiedad inmueble

2.8. Aspectos éticos

El presente trabajo cumple con nivel de confiabilidad, originalidad y sobre todo en todo momento se ha respetado el derecho de autor de la bibliografía consultada y citada en la elaboración de este trabajo, asimismo se ha cumplido con el Manual de referencias APA, respetando la titularidad de los materiales bibliográficos.

La presente investigación se realiza respetando el método científico, de orientación cualitativa, así también el esquema establecido por la universidad y las indicaciones del asesor metodológico. Para el mejor desarrollo de la investigación de la cultura registral y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en los jazmines Callao, se utiliza la técnica de la entrevista, la encuesta y análisis documental. Se realiza el análisis del normativo regulado en nuestro ordenamiento jurídico; asimismo documentos y textos que forman parte de la bibliografía, respetando los derechos de autor, con opinión de especialistas en las entrevistas realizadas y la participación de la población de los jazmines del Callao en las encuestas. Concluyo mencionando que los datos son veraces y se ajustan a la realidad.

III. RESULTADOS

La información para el resultado se obtuvo de entrevistas a abogados especialistas del sistema registral y Tramitación del Registro de la Propiedad Inmueble, asimismo a representantes de organizaciones de propietarios del Callao. Encuesta a 200 propietarios de la Urbanización los Jazmines III y IV Etapa del Callao. La guía de entrevistas tiene 9 preguntas de respuestas abiertas y la encuesta 15 preguntas de respuestas cerradas.

3.1. Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017

Respecto a la pregunta 1, la mayoría de entrevistados opinan que es importante la cultura registral, asimismo manifiestan que la población tiene poco conocimiento, es deficiente la información registral, no hay voluntad del estado para mejorar. Así también invocan, la difusión necesaria, una política de acercamiento con la población para que tengan información del registro de la propiedad, beneficios y seguridad.

Respecto a la pregunta 2, sobre afectación del inmueble por falta de cultura registral: la mayoría de entrevistados manifiestan, la falta de cultura registral trae como consecuencia el no registro de la propiedad, aumento en la informalidad, conflictos, estafas, despojan a sus dueños, pérdida de propiedades, no ejercen derechos patrimoniales.

Respecto a la pregunta 3, sobre el no registro de la propiedad inmueble, la mayoría de entrevistados opinan que afectaría a las propiedades, con inseguridad jurídica, incertidumbre, informalidad, no ejercen derechos, imposibilidad de acceder a un préstamo hipotecario, herencia, transferencias. Asimismo que hay desconocimiento en la población y desinterés.

Según la figura 1, la mayoría (65.5%) están muy de acuerdo en que el título de propiedad es importante, seguidos de un 28.5% que están de acuerdo en los mismo.

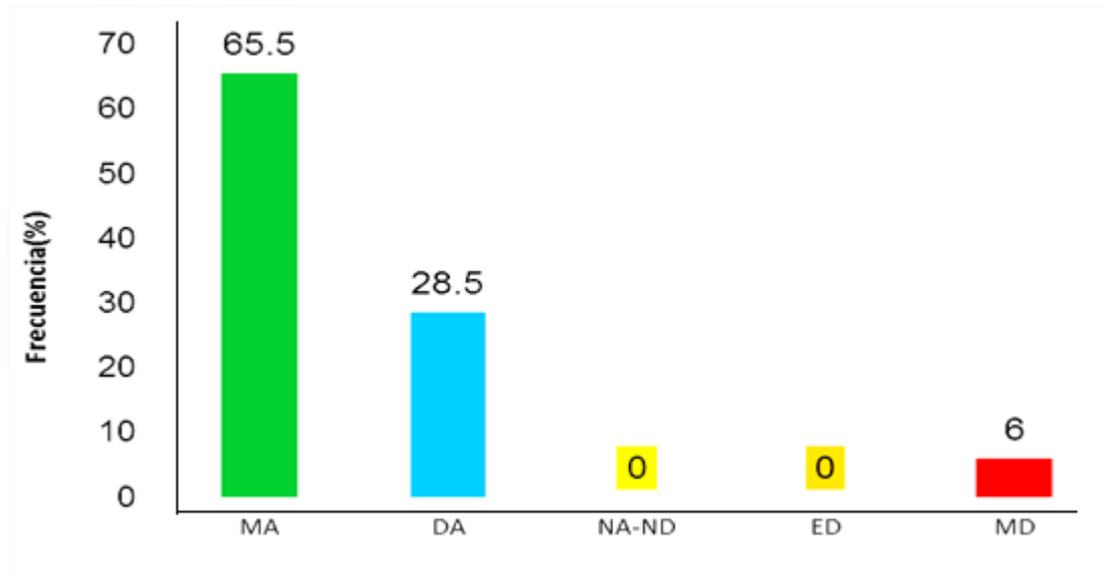


Figura 1. Importancia del título de propiedad (ítem 1).

Según la figura 2, el 60.5% conocen que las propiedades registradas se hipotecan para acceder a créditos financieros con una frecuencia de “muy de acuerdo” y “De acuerdo”, mientras que un 19.5% lo desconocen, con una frecuencia de “en desacuerdo” “muy en desacuerdo”. Asimismo, el 20% se encuentran “ni de acuerdo ni en desacuerdo”.

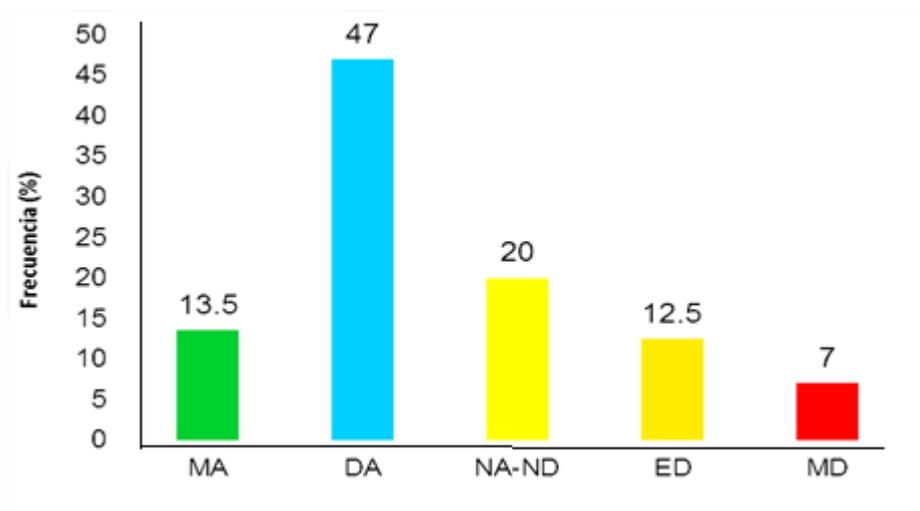


Figura 2. Una propiedad registrada se hipoteca para acceder a créditos financieros (ítem 2).

Según la figura 3, para el 96.5% están en desacuerdo y muy en desacuerdo con esa afirmación de que no es necesario contar con título de propiedad, mientras que un 3.5% están muy de acuerdo.

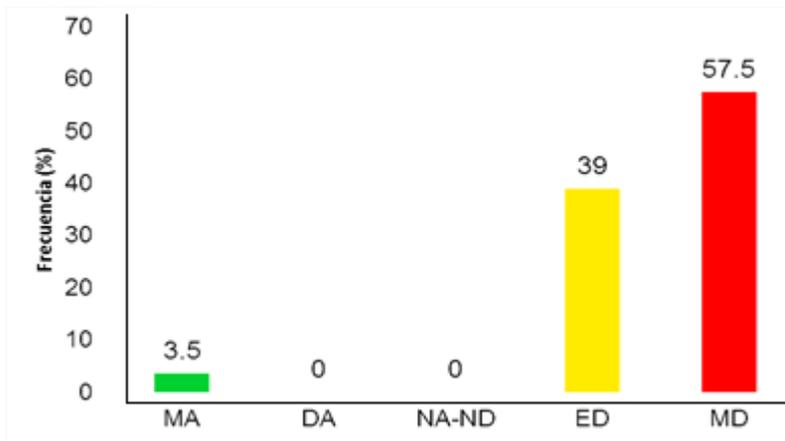


Figura 3. Desconocimiento de contar con título de propiedad (ítem 3).

Según la figura 4, para el 89.5% tienen temor de perder su casa por no tener título de propiedad, con una frecuencia de “muy de acuerdo” y “De acuerdo”, mientras que un 7% con una frecuencia de “muy en desacuerdo”. Asimismo, el 3.5% de “ni de acuerdo ni en desacuerdo”.

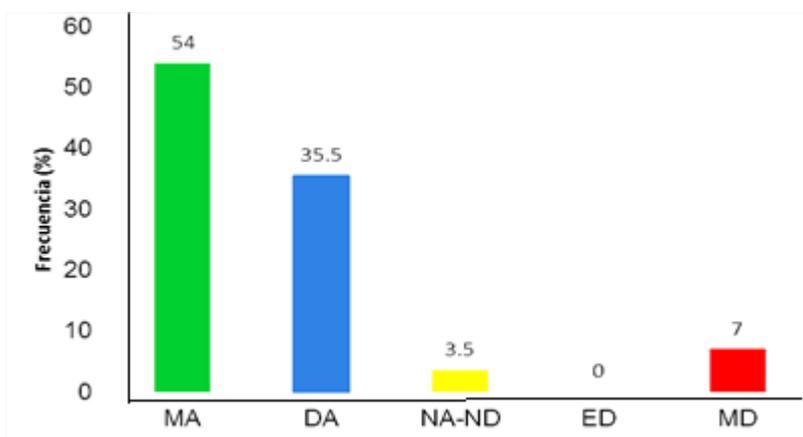


Figura 4. Perder una casa por no tener título de propiedad (ítem 4).

Según la figura 5, el 96.5% respondieron que cuesta mucho tener el título de propiedad con una frecuencia de “muy de acuerdo” y “De acuerdo”, mientras que un 3.5% con una frecuencia de “en desacuerdo”.

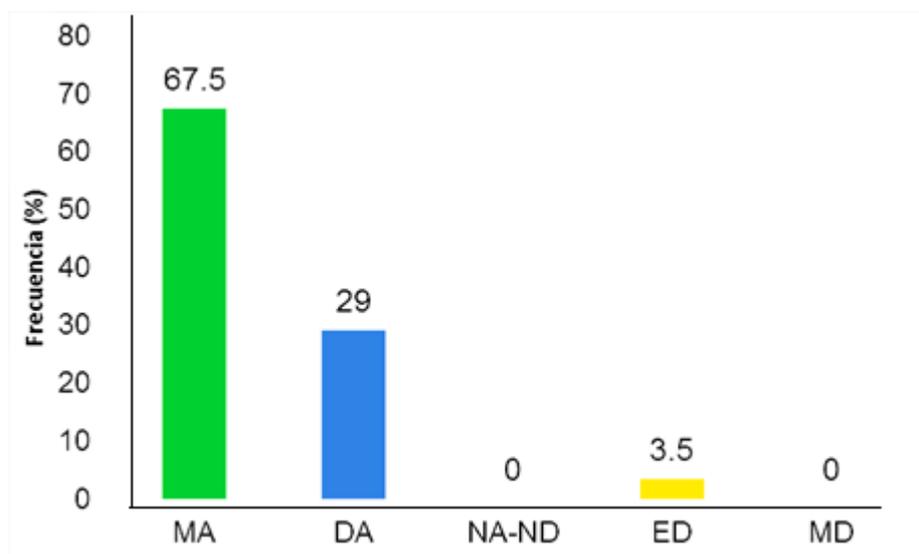


Figura 5. El excesivo costo de tener un título (ítem 5).

En relación al objetivo general de “analizar las implicancias Jurídicas de la cultura registral.”, se analiza la cultura registral de la población, el conocimiento registral por medio de la percepción, sentimientos, actitudes. Del total de 200 encuestados respondieron (del ítem 1 al 5): ítem1, para el 94% es importante el título de propiedad; ítem 2, el 60.5% tienen conocimiento que las propiedades registradas se hipotecan y acceden a créditos financieros; ítem3, para el 96.5% es necesario contar con títulos de propiedad; ítem4, para el 89.5% tienen temor de perder su casa si no tienen título de propiedad y el ítem5, el 96.5% afirman que cuesta mucho tener el título de propiedad, suponen un gasto excesivo para el propietario registrar su título de propiedad.

Del análisis documental, se analizó caso de propietarios de los jazmines en juzgado penal del callao, que se encontró a relación a este objetivo. Se aprecia que los pobladores una vez que deciden después de 20 años transcurridos, registrar su propiedad en los registros públicos, recién toman conocimiento haber sido sorprendidos por lo cual iniciaron este proceso penal que por el trascurso del tiempo no prosperara, favoreciendo la prescripción al inculpado.

Este proceso no resuelve su inscripción, continuaran en la informalidad, sin ejercer sus derechos patrimoniales. En la actualidad continúan estos casos se repiten en la sociedad, el no registro de propiedades, afectan a las propiedades de las familias, a pesar que existen legislaciones, normativas que protegen la propiedad.

Se demuestra, que en los Jazmines, Callao, el no registro de propiedad vulnera la seguridad jurídica de sus propiedades, no ejercen derechos frente a terceros, continúan en la informalidad, con la incertidumbre de perder sus propiedades, al no intervenir los copropietarios en la firma de su compra venta de sus inmuebles, por lo cual se vieron obligados a defender sus derechos, denunciando la estafa ante los juzgados penales.

3.2. Rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral por garantizar la seguridad del registro de la propiedad inmueble en los Jazmines Callao.

Respecto a la pregunta 4, la mayoría de entrevistados opinan que el rol del estado en la promoción y difusión es insuficiente, necesitan mayor promoción por Tv, folletos, charlas, que lleguen a todos los ciudadanos y que haya una toma de conciencia al respecto, para disminuir los problemas posteriores. Otros opinan que el estado muestra desinterés e indiferencia debido a que no tiene una política al respecto. Así como opina también la abogada Anabel Urbiola Bautista, que a pesar que SUNARP hace 4 a 6 años ha realizado charlas para el conocimiento del registro de propiedad, pero no es suficiente y sigue incrementándose las pérdidas de terrenos, dando a relucir el Caso Orellana, quien despojó de sus terrenos a varios ciudadanos, permitiendo la modificación de normas, logrando así oponerse a la inscripción.

Respecto a la pregunta 5, la mayoría de entrevistados responden que son pocos los mecanismos que el Estado implementa para la difusión de la Cultura Registral, como en páginas Web, volantes, charlas. Otros señalan también, que realizan conferencias informativas dirigidas a profesionales y públicos interesados, sin embargo la convocatoria se hace dentro de sus oficinas, únicamente se enteran las personas que acuden a las oficinas registrales. Por otro lado algunos entrevistados, señalan que los ciudadanos de zonas alejadas no tienen los servicios de acceso a las informaciones por internet, ni llegan los

volantes a estas zonas. Todos los entrevistados coinciden en que exista mayor difusión de la información con acceso a toda la población.

Respecto a la pregunta 6, Todos los entrevistados coinciden en sus respuestas, afirmando que la carencia de una cultura registral coadyuva a la inseguridad jurídica de la propiedad inmueble, es la madre gestadora de todos los problemas y estafas, debido al desconocimiento de la personas y la falta de consultas con conocedores del tema, sean abogados o funcionarios, es uno de los factores principales para que siga creciendo la informalidad en la propiedad inmueble, el no registro permite la proliferación de inseguridad jurídica.

Según la figura 6, El 87% no se siente bien con la información que da SUNARP, con una frecuencia de “muy en desacuerdo” y “en desacuerdo”, mientras que un 12.5% con una frecuencia de “muy de acuerdo”.

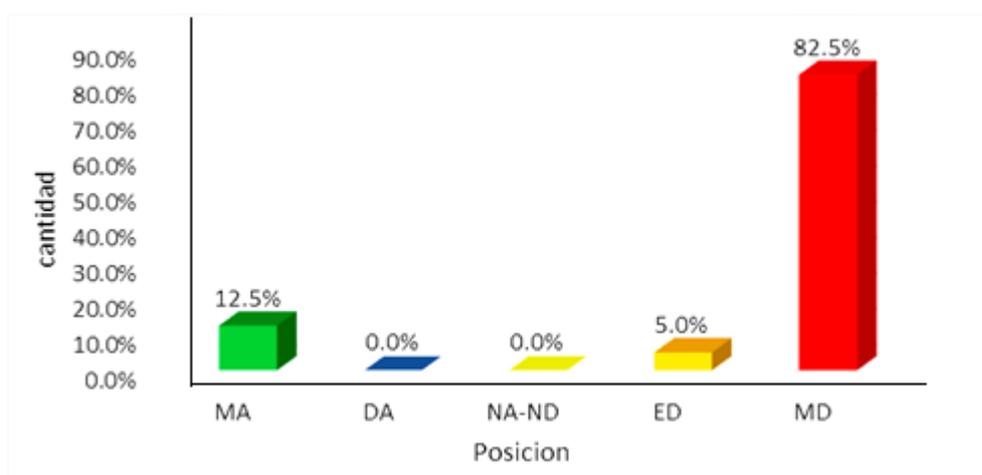


Figura 6. Información que da la SUNARP (ítem 6).

Según la figura 7, el 23% no sabe dónde registrar su casa, con una frecuencia de “muy de acuerdo” “de acuerdo”, mientras que un 65.5% si sabe dónde registrar su casa con una frecuencia de “muy en desacuerdo” y “en desacuerdo”. Asimismo, una posición del 11.5% de “ni de acuerdo ni en desacuerdo”

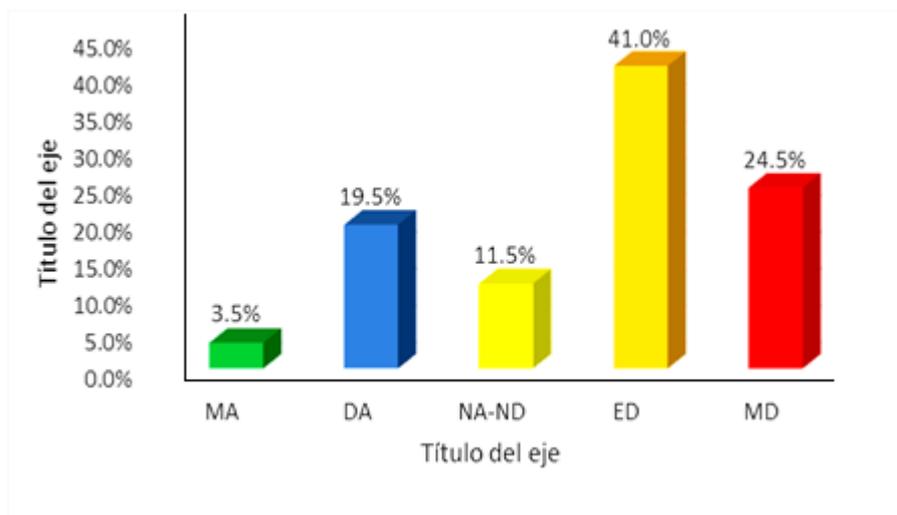


Figura 7. Desconocimiento del registro de una casa (ítem 7).

Según la figura 8, el 86.5% no tiene confianza en los bancos al garantizar con su casa un préstamo, con una frecuencia de “muy de acuerdo” y “De acuerdo”, mientras que un 7% con una frecuencia de “muy en desacuerdo”. Asimismo, el 6.5% con “ni de acuerdo ni en desacuerdo”

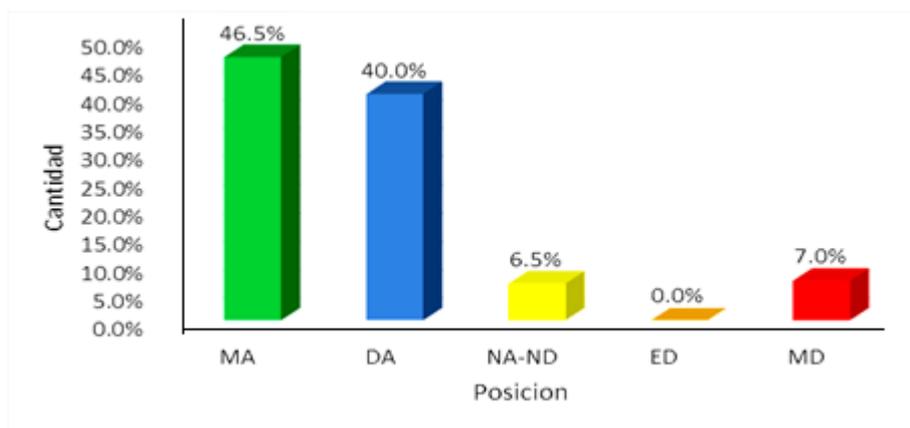


Figura 8. Desconfianza en garantizar una casa al banco, (ítem 8).

Según la figura 9, el 71.5% realizaría transacciones comerciales con una propiedad inscrita, frecuencia de “muy de acuerdo” y “De acuerdo”, mientras que un 9% con una frecuencia de “en desacuerdo”. Asimismo, el 19.5% de “ni de acuerdo ni en desacuerdo”.

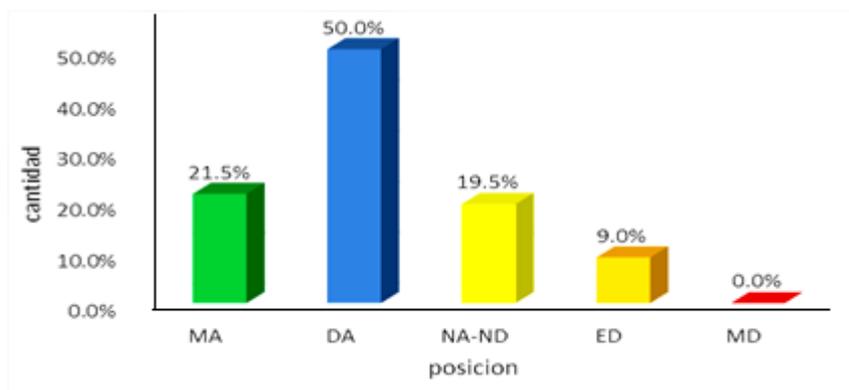


Figura 9. Frecuencia en realizar transacciones comerciales, (ítem 9).

Según la figura 10, Es importante registrar la propiedad en SUNARP, el 93.5% saben que es importante registrar la propiedad en SUNARP, con una frecuencia de “muy de acuerdo” y “De acuerdo”, con una el 6.5% de “ni de acuerdo ni en desacuerdo”.

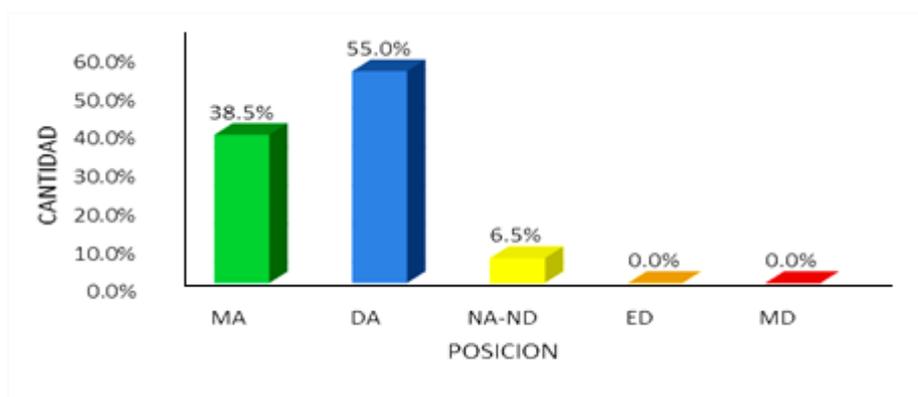


Figura 10. Importancia de registrar la propiedad en SUNARP, (ítem 10).

En relación al objetivo específico 1 de “analizar el rol del estado en la promoción y difusión de la cultura registral...”. Se analiza el rol del estado en la población por medio de la percepción, sentimientos, actitudes. Del total de 200 encuestados respondieron (del ítem 6 al 10): ítem 6, para el 87% no se siente bien con la información que da SUNARP; ítem 7, El 23% no sabe dónde registrar su casa; ítem 8, para el 86.5% no tiene confianza en los bancos; ítem 9, para el 71.5% realizarían transacciones comerciales con la propiedad inscrita y el ítem 10, el 93.5% saben que es importante registrar la propiedad en SUNARP.

Del análisis documental de entrevista SUNARP, realizada al, Dr. Luis Moisset, Presidente Honorario de las Academias de Derecho de Honduras y Nicaragua, y miembro honorario o correspondiente de numerosas Academias de Derecho, presidente de la Mesa Permanente de las Academias de Jurisprudencia de Iberoamérica. Sobre los temas: el registro como herramienta de inclusión social y seguridad jurídica es igual a democracia; Señala, puede haber seguridad jurídica aunque no haya democracia, las personas buscan seguridad como algo que mejora la vida y más contento si te dan seguridad frente a la delincuencia asimismo es importante el registro en los países que contribuye a la paz y seguridad de sus estados.

Con el objetivo se relaciona, en el rol que cumple el estado en la sociedad, señala que es importante al igual que la seguridad jurídica y el registro, en beneficio de los ciudadanos contribuye a la paz y seguridad.

3.3. Factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los jazmines del Callao

Respecto a la pregunta 7, sobre qué factores influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble, la mayoría de entrevistados afirman como factores que influyen en la cultura registral, el desconocimiento registral por falta de información, costos de trámites, falta de información de la seguridad jurídica registral, costos generados para obtener el título como el pago al abogado, notarios, derechos registrales, pago de tributo; otros mencionan la indiferencia y desinterés en el saneamiento de su propiedad lo cual se nota al momento del fallecimiento del propietario no inscrito, asuntos de compraventa de un inmueble y estafas. Cabe mencionar lo señalado por Jessi Anastacio, abogada especialista del callao, haciendo alusión a las organizaciones señala “ pero gracias a la participación e iniciativa de los líderes de juntas vecinales se ha logrado la obtención de títulos de propiedad y el registro de los mismos en SUNARP”, en la realidad que vivimos, es carente la información debido a que no todos gozan de acceso a internet. Además, un punto crítico es el costo de este registro debido a que es elevado para los ciudadanos que bajos recursos.

Respecto a la pregunta 8, sobre cuál de estos factores consideran que son más recurrentes, todos los entrevistados considera que el factor más recurrentes es el desconocimiento por falta de información registral,

Respecto a la pregunta 9, sobre opinión de nuestro sistema registral, la mayoría de los entrevistados opinan que nuestro sistema registral es importante en la sociedad, así también el conocimiento sobre actos registrales en general y más aún si hablamos de propiedades, pues solo conociendo nuestros derechos, podremos ejercerlos y defenderlo, otorgándoles a sus actividades económicas mayores ingresos. Sin embargo otros opinan que es deficiente, registros públicos debe acercarse a la comunidad para dar a conocer los beneficios y ventajas de inscribir la propiedad.

Todos los entrevistados coinciden, señalando: desconocimiento, falta de información y el Nivel socioeconómico. Sobre los factores más recurrentes: los entrevistados señalan el desconocimiento de las normas, falta de información de la seguridad jurídica y el factor económico.

Según la figura 11, el 13% no necesita saber el uso del internet, con una frecuencia “de acuerdo” mientras que un 80% con una frecuencia de “desacuerdo” y “muy en desacuerdo”. Asimismo, una posición del 7 % de “ni de acuerdo ni en desacuerdo”.

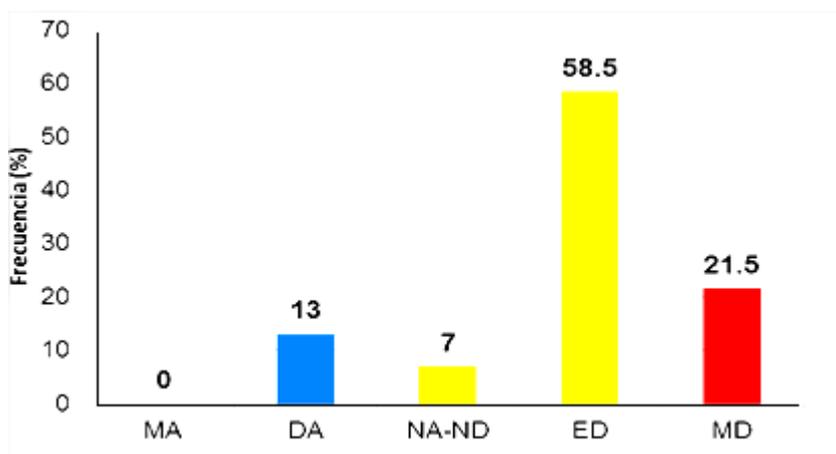


Figura 11. Utilidad del internet para los jóvenes, (ítem 11).

Según la figura 12, respondieron al enunciado son fáciles los trámites para el título de propiedad, el 100 % de los encuestados, con una frecuencia de “muy en desacuerdo” y “en desacuerdo”, lo que se observa es que existen dificultades para registrar sus títulos de propiedad.

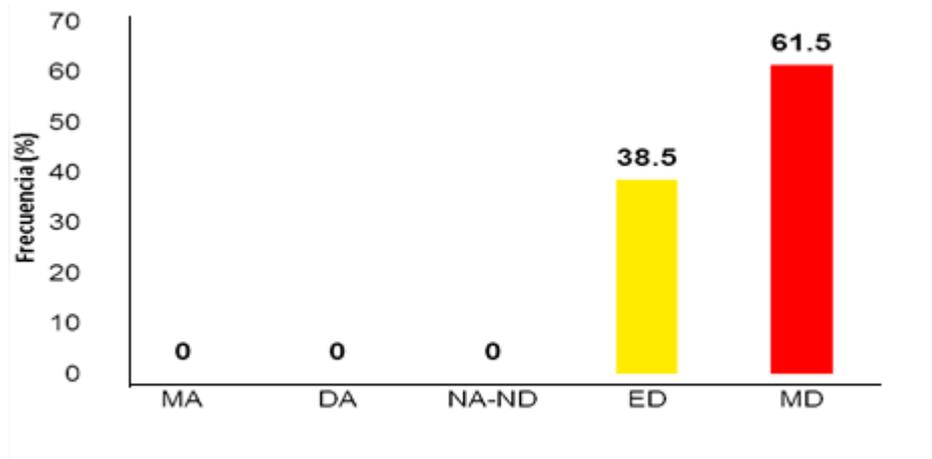


Figura 12. Facilidad del trámite para el título de propiedad, (ítem 12).

Según la figura 13, el 0.5 % se sienten bien sin títulos de propiedad con una frecuencia de “de acuerdo”. Mientras el 93% con una frecuencia de “muy en desacuerdo” y “en desacuerdo”. Asimismo, una posición del 6.5 % de “ni de acuerdo ni en desacuerdo”.

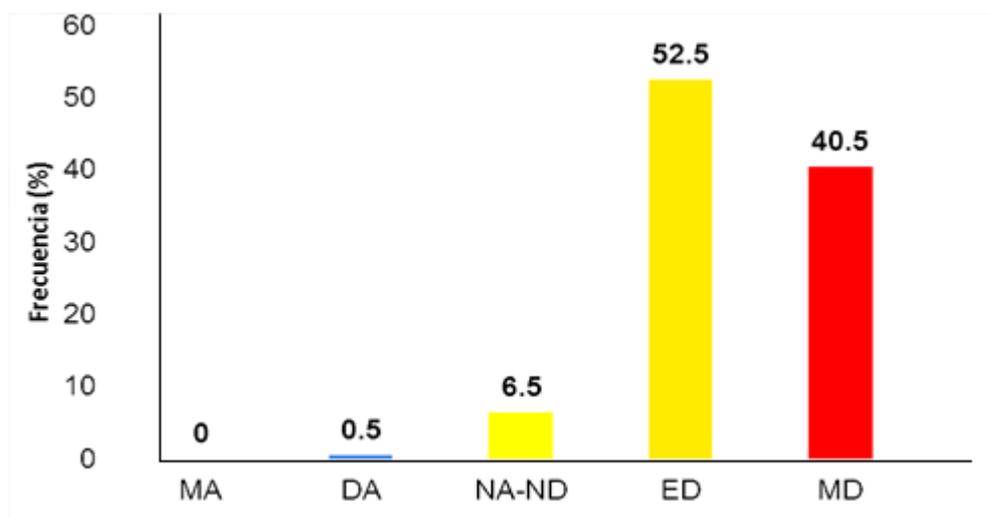


Figura 13. Malestar sin títulos de propiedad, (ítem 13).

Según la figura 14, no alquilan el 47.5% no alquilan su casa por temor que los inquilinos se queden con esta, con una frecuencia de “muy de acuerdo” y “de acuerdo”; mientras que el 41.5% si alquilarían su casa, con una frecuencia de “muy en desacuerdo” y “en desacuerdo”. Asimismo, una posición del 11 % de “ni de acuerdo ni en desacuerdo”.

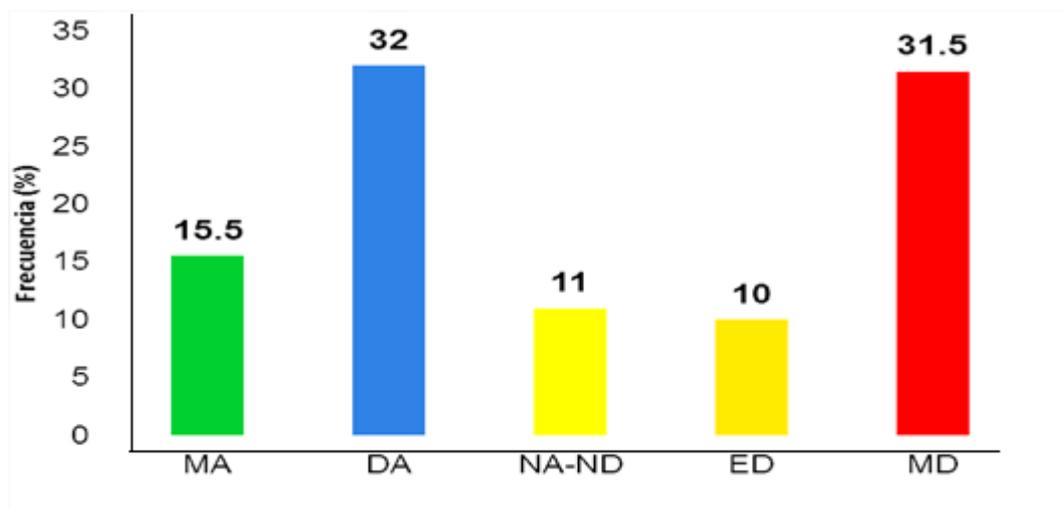


Figura 14. No al alquiler por motivo de que se apropien de la casa, (ítem 14).

Según la figura 15, el 84.5 % no tenían títulos de propiedad, vivieron así por años hasta que la asociación lo gestiona, con una frecuencia de “muy de acuerdo” y “De acuerdo”, mientras que un 5% con una frecuencia de “en desacuerdo” “muy en desacuerdo”. Asimismo, una posición del 10.5% de “ni de acuerdo ni en desacuerdo”.

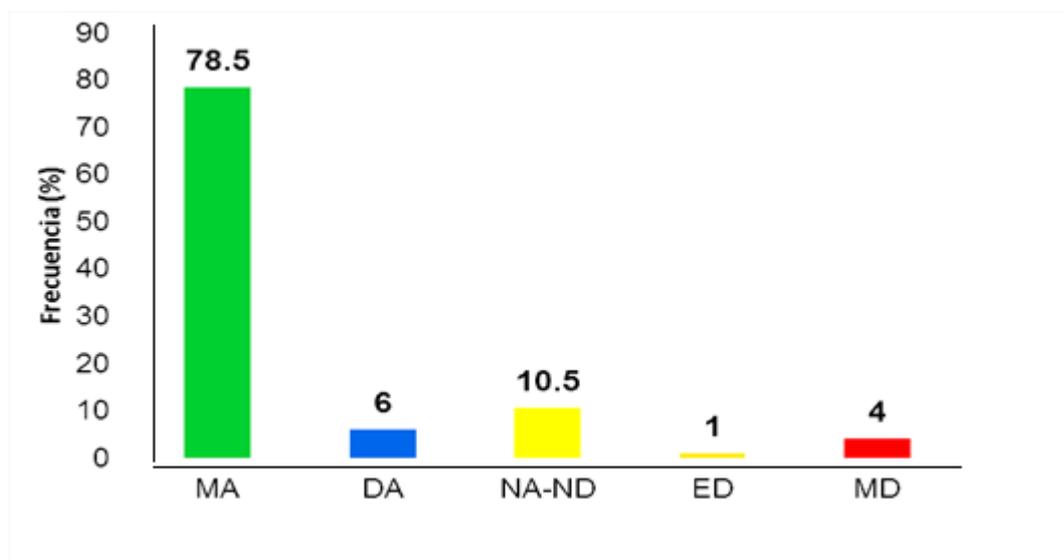


Figura 15. Gestión de título por la asociación al estar viviendo por años, (ítem 15).

En relación al objetivo específico 2 de “identificar valores que influyen en la cultura registral”. Se analiza por medio de la percepción, sentimientos, actitudes. Del total de 200 encuestados respondieron (del ítem 11 al 15): ítem 11, El 80% sabe que si se necesita saber el uso de internet; ítem 12 el 100% responden que no es fácil tramitar el título de propiedad; ítem 13, el 93% no estarían bien sin títulos de propiedad; ítem 14, el 47.5% no alquilarían su casa por temor a que los inquilinos se queden con esta; ítem 15, el 84.5% no tenían títulos de propiedad, la asociación lo gestiona.

Se encontró relación a este objetivo mediante Acta de Conciliación de propietarios los Jazmines del Callao, se aprecia, las implicancias jurídicas del no registro de la propiedad Jazmines Callao, en fecha de adquisición, como el presente caso, en fecha 30/04/2010 los compradores solicitan el otorgamiento de escritura pública de compra venta de un terreno con fecha de compra 30/07/1996 después de 14 años, vivieron en la informalidad, recién en la conciliación con los vendedores toman conocimiento que la copropietaria registral no firmara su escritura, por no haber intervenido en la compra venta, por lo que continuara en la informalidad, sin ejercer derechos de propietario, Se analiza que los vendedores no cumplieron con otorgar la escritura pública de la propiedad W-6 , ubicada en los Jazmines Callao, en la cual la co propietaria no está de acuerdo en firmar la pretensión y la constructora Palermo se compromete a firmar, lo que demuestra el factor del desconocimiento por falta de información registral.

IV. DISCUSIÓN

Se procede a analizar la información de las guías de entrevista, encuesta, ficha de análisis documental, de antecedentes y marco teórico. Respecto al objetivo general en analizar las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los jazmines callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017. Se obtuvo lo siguiente:

Los, entrevistados sostienen que la cultura registral son las actitudes y conocimientos aplicados sobre actos registrales, observando el desconocimiento que existe en la población, permite la vulnerabilidad del derecho de ciudadanos a mantener el derecho a la propiedad.

Para el 94% de los encuestados es importante el título de propiedad y para el 96.5% afirman que cuesta mucho tener el título de propiedad, suponen un gasto excesivo para el propietario registrar su título de propiedad.

Así también el análisis documental, demuestra que en los Jazmines, Callao, el no registro de propiedad vulnera la seguridad jurídica de sus propiedades, no ejercen derechos frente a terceros, continúan en la informalidad, con la incertidumbre de perder sus propiedades, al no intervenir los copropietarios en la firma de su compra venta de sus inmuebles, por lo cual se vieron obligados a defender sus derechos, denunciando la estafa ante los juzgados penales.

Asimismo, Riofrio, Calderon y Zulesi (2001), menciona que existe un alto grado de desconocimiento y que es necesario que se desarrollen los mecanismos apropiados de cultura registral, para que aumente la demanda de los servicios registrales, asimismo corresponde al estado integrar a las instituciones, se debe promover nuevas actitudes y conductas de educación a las familias, (p. 47).

Por otro lado, el instituto metropolitano de planificación y la Municipalidad Provincial del Callao, sostienen que la informalidad en el Callao, ha aumentado, que el crecimiento en la provincia constitucional del callao, en el proceso de su desarrollo urbano, han intervenido diferentes elementos sociales, económicos y políticos; con ocupación en mayoría informal (IMP, 2010, p.198).

Así, también, en el Callao, del censo realizado en la urbanización los Jazmines III y IV Etapa, el 70% de las transferencias de las propiedades no se inscribieron en registros públicos, se mantuvieron en la informalidad (Asociación, 2012, p.18).

En consecuencia, el autor Calderón (2003) señala, el vínculo fundamental del uso de la propiedad es la cultura registral; considerando a la cultura registral como el conjunto de costumbres, hábitos culturales, valores, creencia, convicción y conocimientos que son parte de la vida en común de las personas respecto al conjunto de transacciones y utilidad de las propiedades como ventas, garantías de préstamo, declaratoria de herederos y anticipo de legitima (calderón,2003, p.29).

Se observa, que todos coinciden en su posición. Según los hallazgos de este la cultura registral es importante en la vida de las personas para que ejerzan derechos de propiedad, la falta de cultura registral trae como consecuencia la informalidad, así como afectación a su patrimonio. Así lo demuestra los resultados de la encuesta realizada, para el 94% de los encuestados es importante el título de propiedad y la afectación a la propiedad, en los jazmines del callao se demuestra con el caso por estafa ventilado en el juzgado penal del callao.

Respecto al objetivo específico 1, en analizar el rol del estado en la promoción y difusión de la cultura registral para garantizar la seguridad del registro de la propiedad inmueble en los Jazmines del Callao. Se obtuvo lo siguiente:

Los entrevistados sostienen que el rol del estado en la promoción y difusión es insuficiente, responden que son pocos los mecanismos que el Estado implementa para la difusión de la Cultura Registral, Todos los entrevistados coinciden en sus respuestas, afirmando que la carencia de una cultura registral coadyuva a la inseguridad jurídica de la propiedad inmueble, es la madre gestadora de todos los problemas y estafas, debido al desconocimiento de la personas.

Para el 87% de los encuestados, no se siente bien con la información que da SUNARP; 86.5% no tiene confianza en los bancos, el 93.5% saben que es importante registrar la propiedad en SUNARP.

Asimismo, De soto (2000), en su investigación titulada: “*El Misterio del Capital*”, menciona que hay un gran sector de la población urbana de los países subdesarrollados vive en la informalidad, representando al sector extralegal, generando propiedades ilegales y empresas ilegales que viven al margen de la ley. Depende su formalización de la voluntad política de los gobiernos, de su capacidad, la ley debe ser semejante con la forma en que las personas organizan sus vidas y sea parte de su cultura para generar confianza, respetando sus acuerdos extralegales de sus contratos (p.181).

Considerando las denuncias de actos ilícitos, estafas inmobiliarias, SUNARP, capacitara en distritos del interior del país como Trujillo, Piura, Chiclayo, sobre alerta registral e inmovilización de partidas; así también los procedimientos registrales, (SUNARP, 2017, p.1).

Por otro lado, La informalidad urbana el 44% de los predios con posesión ilegal, en el caso sector rural el 88% de los predios, en el caso de declaratoria de fabrica la informalidad en un 70%, lo que se requiere una política integrada que comprometa a todos los ciudadanos, en los procesos de saneamiento es importante que coordinen *SUNARP* y las instituciones municipales, (Zavaleta, 2012, p.157).

Así también, del análisis de entrevista SUNARP, realizada al, Dr. Luis Moisset, presidente de la Mesa Permanente de las Academias de Jurisprudencia de Iberoamérica, señala que es importante el registro en los países que contribuye a la paz y seguridad de sus estados; se relaciona, en el rol que cumple el estado en la sociedad, señala que es importante al igual que la seguridad jurídica y el registro, en beneficio de los ciudadanos contribuye a la paz y seguridad.

Según estos hallazgos, el rol del estado en la promoción y difusión es insuficiente, son pocos los mecanismos que el Estado implementa para la difusión de la Cultura Registral. Así lo demuestran los resultados de la encuesta realizada donde el 87% no se siente bien con la información que da SUNARP.

Respecto al objetivo específico 2, en identificar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble en la urbanización los Jazmines del Callao, se obtuvo lo siguiente:

Los entrevistados coinciden, señalando: desconocimiento, falta de información y el Nivel socioeconómico. Sobre los factores más recurrentes: los entrevistados señalan el desconocimiento de las normas, falta de información de la seguridad jurídica y el factor económico.

El 100% de encuestados, responden que no es fácil tramitar el título de propiedad; y el 84.5% no tenían títulos de propiedad, la asociación lo gestiona.

Así también en análisis documental del acta de conciliación, que celebraron los propietarios de los Jazmines Callao con los co propietarios de dominio que figuran registrados en registros públicos para el otorgamiento de su escritura pública, recién toman conocimiento que uno de los co propietarios no intervino en la compra venta, manifestando su desacuerdo en la firma de la escritura pública, lo que demuestra el desconocimiento por falta de información registral.

Asimismo Riofrio, Calderon y Zulesi (2001), indica que los resultados demostraron un alto grado de desconocimiento en los asuntos de crédito de vivienda, percepción generalizada de que es garantía solo para el banco, hay poca actitud de confianza en las instituciones, la ignorancia y la falta adecuada de información de la cultura de contrato y registro. Asimismo corresponde al estado integrar a las instituciones, el estudio ha constatado altos costos en la formalidad y bajos costos en la informalidad lo que incentiva una actitud al margen de las normas, se debe promover nuevas actitudes y conductas de educación a las familias, (p. 47).

En consecuencia el autor Sánchez, señala que se observa en nuestro sistema registral deficiencias e inseguridad registral, señala que el registro de propiedad y el catastro nacional es un organismo que no han adelantado con diligencia que corresponde para adaptarse a las necesidades del tráfico jurídico inmobiliario.

En el Perú se debe establecer una inscripción constitutiva basándose en principios importantes como el catastro y el registro territorial, para brindar la seguridad jurídica a todos, (Sánchez, 2009, p.1).

Por otro lado Torres (2014), señala es importante una cultura registral, evitan acciones delictivas que utilizan recursos legales vulnerando el derecho de la propiedad, las propiedades se han visto vulneradas por personas traficantes de terrenos sorprenden a la justicia, notarias, con aparentes transacciones legales, sorprendiendo la vulnerabilidad de los propietarios, se declaran legítimos dueños de terrenos abandonados obteniendo irregulares constancias de parte de funcionarios actos delictivos tipificados en nuestro ordenamiento penal artículo 376-A, (p.1).

Así también, señala Aliaga (2014), que su investigación confirma la desnaturalización del registro por elementos o factores en los costos, requisitos que desmotivan a las personas para la realización de los tramites aumentando la informalidad, (p.256).

Tal como el de acta de conciliación de propietarios de los Jazmines callao, demuestra el desconocimiento de la población, por falta de información registral.

Todos coinciden en que hay desconocimiento por falta de información y el Nivel socioeconómico. Sobre los factores más recurrentes los entrevistados señalan el desconocimiento, se comprueba con la encuesta donde el 100% de encuestados responden que no es fácil tramitar el título de propiedad; y el 84.5% no tenían títulos de propiedad la asociación lo tramita, asimismo tal como el acta de conciliación de propietarios de los Jazmines callao, demuestra el desconocimiento de la población, por falta de información registral, recién toman conocimiento que la co propietaria no intervino en la compra venta de sus propiedades. La mayoría propone una cultura registral efectiva, sin embargo sin embargo Sánchez propone cambio en el sistema registral en registro de propiedades, de declarativa a constitutiva.

Finalmente el estado no cumple con su rol de promotor y difusor, son pocos los mecanismos que el Estado implementa para la difusión de la Cultura Registral. Así lo

demuestra los resultados de la encuesta realiza donde el 87% no se siente bien con la información que da SUNARP.

Se demuestra que la carencia de la cultura registral en la urbanización los jazmines ha generado una situación de vulnerabilidad de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble de esta localidad. A pesar que el estado a través de SUNARP viene implementando mecanismos de protección como alerta registral a fin de promover y difundir la cultura registral, sin embargo resulta ineficiente garantizar la seguridad jurídica en el registro de la propiedad inmueble. Son limitados

Los encuestados tienen conocimiento del registro de la propiedad en SUNARP, su importancia (94%) y usos como: hipoteca, alquiler, créditos financieros, etc., manifiestan su temor perder las propiedades no registradas, y para el registro de su propiedad asumen un costo económico alto (96.5%) con un trámite difícil (100%). En lo referente al rol del estado a través de SUNARP, sienten que lo desconocen, no reciben información (87%), es una percepción del usuario acerca de SUNARP, en su calidad del servicio que brinda SUNARP, asimismo desconfían de los bancos, de las entidades financieras, tienen la percepción que pueden perder sus propiedades (89.5%) si lo dan como garantía.

Es un problema social, la falta de cultura registral, que ha generado la informalidad de las propiedades, compete al estado y a la sociedad combatirlo, hay deficiente política nacional de cultura registral, los contratos deben ser protegidos. La carencia de la cultura registral en la urbanización los jazmines ha generado una situación de vulnerabilidad de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble de esta localidad. A pesar que el estado a través de SUNARP viene implementando mecanismos de protección como alerta registral a fin de promover y difundir la cultura registral, sin embargo resulta deficiente garantizar la seguridad jurídica en el registro de la propiedad inmueble, son limitados.

Cuando la ley no cumple su finalidad: se convierte en un problema social, la falta de cultura registral, que ha generado la informalidad de las propiedades, compete al estado y a la sociedad combatirlo, hay deficiente política nacional de cultura registral, los contratos deben ser protegidos y amparados por nuestro ordenamiento jurídico, para el tráfico económico.

La propiedad es de interés público, contribuye al bienestar de la sociedad, sirve de sustento. En lo económico: permite la legalidad de las funciones económicas. En lo jurídico: los contratos de compra venta son protegidos y amparados por nuestro ordenamiento jurídico. Así como el derecho de la propiedad, hay una relación jurídica económica de la propiedad; En lo político el estado implementa: leyes, políticas públicas, de protección y difusión de la cultura registral; facultando a la superintendencia de registros públicos como institución del estado y salvaguarda de la seguridad jurídica de la propiedad.

V. CONCLUSIONES

Primera. La cultura registral en la urbanización los jazmines del callao es deficiente, debido a ello se genera informalidad; las personas desconocen el estado en que se encuentran las propiedades, siendo vulnerables debido a esto. En consecuencia impera la inseguridad jurídica, debido a que el estado no establece mecanismos seguros para proteger el derecho de propiedad de los ciudadanos.

Segunda. El estado garantiza la protección y la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble porque los ciudadanos deben estar informados de lo que concierne a la cultura registral. Sin embargo la cultura registral es aun deficiente.

Tercera. Los factores que influyen en la cultura registral, son el desconocimiento, la desconfianza, el desinterés, los costos del registro de propiedad y la complejidad de los trámites registrales. Debido a esto no registran sus propiedades.

VI. RECOMENDACIONES

Primera. Debe cumplirse con la ley pues la falta de cultura registral es un problema social, que ha generado la informalidad de las propiedades. Compete al estado combatirlo. Los contratos deben ser protegidos y amparados por nuestro ordenamiento jurídico, para el tráfico económico.

Segunda. Es necesario implementar estrategias que promuevan y difundan de manera eficiente una política nacional de cultura registral. Los ciudadanos deben estar informados de lo que concierne la cultura registral. El estado debe emitir una política nacional de manera eficiente, a nivel nacional, creando confianza en los ciudadanos que deben estar preparados para ponerlo en práctica cumpliendo con la normativa legal del país.

Tercera. Deben desarrollar políticas de formalización y regularización de las propiedades, de forma eficaz, no solo formalizándolo sino también creando conciencia de cultura registral, para el uso de la propiedad, como una forma de contribuir al desarrollo económico del país y de los ciudadanos.

VII. REFERENCIAS

REFERENCIA BIBLIOGRAFICAS

- Colegio de abogados de Ica. (2002). Tribunal Constitucional. Expedientes N° 0016-2002 AI/TC.
- Corporación peruana de abogados. (2016). Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles en el Perú.
- Aliaga, L. E. (2012). La desmoralización de la finalidad del registro de propiedad de inmueble en el Perú.
- Asociación Jazmines III Etapa. (2012). Informe general de gestión 2009-2012.
- Aveldaño. (1993). *Sistema Registral*.
- Calderon, J. A. (2013,2014). Fuero Registral.
- Calderòn, J. C. (2010). Titulación de la propiedad y mercado de tierras. EURE.
- Correa, M. r. (2011). El sistema Jurídico Institucional al derecho. Fondo Editorial de la Pontifica Universidad Católica del Perú.
- Cuevas, S. (2016). Faltan 42% de los escritores . Diario Metro, México.
- Fernandez, V. E. (1981). *Diccionario del derecho público*.
- Gago, H. P. (2016). La abrumadora informalidad predial. El Montenero.
- Gil, F. A. (2012). Beneficio de la Formalización de la Propiedad. El Blog de Felix Gil Aldana.
- Gonzales, G. B. (2010). *Manual de los Procedimientos Registrales* (Vol. 1).
- Gonzales, H. G. (2009). Derecho registral y notarial.
- Hernandez, R. S. (2014). Metodología de la Investigación.
- Huanca, G. A. (2013). Oponibilidad de derechos reales, Inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad. Derecho y cambio social.
- Instituto Metropolitana de Planificación. (2010). Plan de desarrollo urbano de la provincia constitucional del callao.
- Jimenez, H. S. (2016). *Derecho Notarial y Registral*.
- Livia, W. Y. (2014). Mecanismos Registrales de inmatriculación y judiciales frente a la desnaturalización en el Perú.
- Maldonado, P. (2010). Cultura Registral. El Nuevo Diario.

- Moisset, L. d. (2015). *SUNARP- Enfoque Registral*.
- Morales. (2010). *La Patología y los Remedios del Contratao*.
- Ñaupá. (2014). *Metodología de la Inveestigación*.
- Osorio, Z. R. (2009). *Legislación Registral y Notarial*.
- Palacios, F. (2010). El Registro y sus retos en el nuevo milenio orden , progreso y protección ambiental.
- Palacios, R. B., & Dominguez, H. (2012). *Reflexiones entorno al Sistema Registral Peruano*.
- Pizarro, L. A. (1994). *Reflexiones sobre el libro de Registros Públicos del Codigo Civil*.
- Prialé, J. (2015). Fraudes registrales seran considerados delitos penales. Diario Gestión.
- Quilcate. (2006). *Protección Judicial del Tercero Registral*.
- Ramirez, v. (2015). *Metodología de la Investigación*.
- Riofrio, G., Calderón, J., & Zolezzi, M. (2001). Estudio de cultura registral.
- Roberto Palacios Bran, H. D. (2012). Relexiones en torno al sistema registral periano. Derecho en General.
- Rubio, B. D. (2010). Manual de los procedimientos registrales. Gaceta Jurídica .
- Rubio, M. C. (s.f.). *El Sistema Jurídico Introducción al Derecho*.
- Sanchez, L. A. (2009). La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa.
- Schereiber, M. A. (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*.
- Soto, H. d. (2000). El Misterio del capital. El Comercio.
- SUNARP. (2014). Fuero Registral, Revistad de Doctrinas y Jurisprudencia Registral.
- SUNARP. (2016). Informe de Gestión 2012 - 2016, Registro Moderno Humano Seguro y Transparente.
- SUNARP. (2017). Boletin Informativo.
- Tarazona, E. A. (2010). Manual de los procedimientos Registrales. Gaceta Jurídica.
- Torres, A. J. (2014). La importancia de la cultura Registral.
- Torres, A. V. (2006). Derechos reales. IDEMSA.

Tribunal Constitucional Sentencia. (2002). *Exp 0016-2002*.

Velazco. (2015). Metodología de Investigación.

Vigo, F. G. (2009). La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito. *Revista Oficial del Poder Judicial*.

Zavaleta, R. S. (2012). Perspectivas de la inclusión social, una mirada desde la labor del registro de predios. SUNARP.

ANEXOS

ANEXO 1

Matriz de consistencia

Nombre del estudiante: Sonia Cerón Ventura

Facultad/escuela: Derecho

| | |
|--|---|
| Título del trabajo de investigación | Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble,2017 |
| Problema | General ¿Cuáles son las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble? |
| | Específicos ¿Qué rol cumple el estado en la promoción y difusión de la cultura registral para garantizar la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble en los Jazmines Callao? ¿Cuáles son los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao? |
| Supuestos jurídicos | General La carencia de una cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, ha generado una situación de vulnerabilidad de la seguridad del registro de la propiedad inmueble en esta localidad. |
| | Específicos El estado a través de la SUNARP viene implementando mecanismos como la Alerta Registral a fin de promover y difundir la cultura registral de la propiedad inmueble. La doctrina establece que los factores culturales y socioeconómicos influyen directamente en la falta de una cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao. |
| Objetivos | General Analizar las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble. |

| | |
|---------------------------|---|
| | <p>Específicos</p> <p>Analizar el rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral para garantizar la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble en los Jazmines Callao.</p> <p>Identificar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao</p> |
| Diseño del estudio | Teoría Fundamentada |
| Muestra | Entrevista a 10 abogados especialistas del sistema registral y Tramitación del Registro de la Propiedad Inmueble, asimismo a 4 representantes de organizaciones de propietarios del callao. Encuesta a 200 propietarios de la Urbanización los Jazmines III y IV Etapa del Callao. |
| Unidad de análisis | Cultura Registral Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble |

Categorización

| Categorías | Definición conceptual | Subcategorías |
|--|--|--|
| Cultura registral | La cultura registral referida a los predios es el conjunto de conocimientos, comportamientos y actitudes de actos registrales que se exponen a la vida común de los ciudadanos, en lo referente a las transacciones y usos de bienes inmuebles, de acuerdo al marco normativo. Con la responsabilidad de los propietarios de inmuebles de inscripción de sus bienes en registros públicos. | <ul style="list-style-type: none"> . Implicancias jurídicas de la cultura registral . Rol del estado en la promoción y difusión de la cultura registral - SUNARP . Factores |
| Seguridad jurídica de la propiedad inmueble | Es un principio que transita en todo el ordenamiento jurídico, incluyendo a la norma fundamental que lo | <ul style="list-style-type: none"> . Seguridad Jurídica . Derechos de propiedad |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>preside, la estabilidad de las instituciones y la vigencia autentica de la ley, su reconocimiento es implícito en nuestra constitución, asimismo a partir de la titularidad del derecho de propiedad da derecho a la generación de la riqueza.</p> | <p>. Registro de la propiedad inmueble.</p> |
|--|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Métodos de análisis de datos</p> | <p>Mediante técnicas e instrumentos de recolección de datos con entrevistas, encuestas y análisis documental con el objeto de recopilar información respecto al problema planteado en atención a los objetivos de la investigación.</p> |
|--|---|

ANEXO 2

Instrumentos



Guía de entrevista

Título de la investigación:

Implicancias Jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017

Entrevistado:

Cargo / profesión / grado académico (del entrevistado):
_____ / _____ / _____

Institución donde labora:

Fecha:

Objetivo general: *Analizar las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble.*

1. ¿Qué opina de la cultura registral?

2. ¿Cuál es su comentario sobre la afectación de la propiedad inmueble debido a la falta de cultura registral?

3. ¿Cuál es su opinión respecto al no registro de la propiedad inmueble?

Objetivo específico 1: *Analizar el rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral para garantizar la seguridad del registro de la propiedad inmueble en los Jazmines Callao.*

4. ¿Qué opina del rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral a través de SUNARP?

5. ¿Qué mecanismos está implementando el Estado para la difusión de la cultura registral?

6. ¿Considera usted que la carencia de una cultura registral coadyuva a la inseguridad jurídica de la propiedad inmueble?

Objetivo específico 2: *Identificar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao*

7. Desde su punto de vista, ¿qué factores influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao?

8. ¿Cuáles de estos factores considera que son más recurrentes? ¿Por qué?

9. ¿Qué opina usted de nuestro sistema registral?

Nombre:

DNI N°

Teléfono

Cuestionario

Instrucciones

Debe marcar una de las siguientes alternativas:

MD = Muy en desacuerdo ED = En desacuerdo

NA-ND = Ni de acuerdo ni en desacuerdo

DA = De acuerdo MA = Muy de acuerdo

Datos personales

Sexo 1. Masculino () 2.Femenino () Fecha: _____

Estado Civil: _____ Edad: _____

Grado académico: _____ Lugar de Nacimiento: _____

Domicilio: _____ Ocupación _____

Fecha de adquisición de la propiedad:

Propiedad: con título () sin título ()

Objetivo general: *Analizar las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble.*

| N.º | Ítems | MD | ED | NA-ND | DA | MA |
|-----|---|----|----|-------|----|----|
| 1. | Es importante el título de propiedad de la casa donde se vive. | | | | | |
| 2. | Una propiedad registrada se hipoteca para acceder, por ejemplo, a créditos financieros. | | | | | |
| 3. | No es necesario que una casa tenga título de propiedad. | | | | | |
| 4. | Me asusta que me quiten mi casa por no tener título de propiedad. | | | | | |
| 5. | Cuesta mucho tener el título de propiedad de la casa. | | | | | |

Objetivo específico 1: *Analizar el rol del estado en la promoción y difusión de la cultura registral para garantizar la seguridad del registro de la propiedad inmueble en los Jazmines Callao.*

| Nº | Ítems | MD | ED | NA-ND | DA | MA |
|-----|---|----|----|-------|----|----|
| 6. | Me siento bien con la información que da SUNARP en el Callao. | | | | | |
| 7. | No sé dónde registrar mi casa. | | | | | |
| 8. | No tengo confianza en los bancos: quieren dar préstamo y dicen que mi casa lo garantizaría; pero sé que pueden quitarme la casa si no pago. | | | | | |
| 9. | Con la propiedad inscrita realizaría las transacciones comerciales (compraventa, alquiler, hipoteca) y así aumentarían mis ingresos. | | | | | |
| 10. | Es importante realizar el trámite registral en SUNARP. | | | | | |

Objetivo específico 2: *Identificar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble en la urbanización los jazmines del Callao.*

| Nº | Ítems | MD | ED | NA-ND | DA | MA |
|-----|---|----|----|-------|----|----|
| 11. | La Internet es de utilidad para los jóvenes... yo no necesito saber. | | | | | |
| 12. | Son fáciles los trámites para sacar los títulos de propiedad. | | | | | |
| 13. | Estoy bien así, si mis vecinos no tienen títulos. | | | | | |
| 14. | No alquilo mi casa porque los inquilinos se pueden quedar con esta. | | | | | |
| 15. | No tenía título, viví así por años, recién la asociación tramitó los títulos desde el año 2010, ubicando a los que vendieron y me enteré que las propiedades estaban en problemas, algunos no podían titularse, hasta hubo denuncia por estafa. | | | | | |

¡Gracias por su participación!

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Guía de entrevista para ABOGADO - JAZMINES - CALLAO.

Título de la investigación: Implicancias de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017

Entrevistado:

Cargo / profesión / grado académico (del entrevistado): Abogado

ABOGADO / Titularidad
Independiente

Institución donde labora: Independiente

Fecha:

Objetivo general: Analizar las implicancias Jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines Callao, en el marco de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble.

1. ¿Qué opina de la cultura registral?

Que es deficiente, Registros Públicos debería tener una política de acercamiento a la población para fomentar que las propiedades inmuebles, sean inscritas y la gente sepa de los beneficios y seguridad que ofrece.

2. ¿Cuál es su comentario sobre la afectación de la propiedad inmueble debido a la falta de cultura registral?

Que propicia la informalidad y perjudica económicamente a los propietarios, porque no pueden vender o pedir un préstamo; tampoco pueden dar Anticipo de Realidad o dejar testamento, al no estar inscrito en Registro Público.

3. ¿Cuál es su opinión respecto al no registro de la propiedad inmueble?

Que es una desventaja y produce inseguridad jurídica el registro fomenta publicidad, si una persona compra una propiedad que no está inscrita en Registros Públicos se está arriesgando a ser víctima de estafa.

Objetivo específico 1: Analizar el rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral en su afán por garantizar la seguridad para el registro de la propiedad inmueble en los Jazminés Callao.

4. ¿Qué opina del rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral a través de SUNARP?

parte auxiliar la difusión registral a las diferentes zonas - parte del momento político en la formalización de las propiedades.

5. ¿Qué mecanismos está implementando el Estado para la difusión de la cultura registral?

medios televisivos, páginas web, cartillas informativas

6. ¿Considera usted que la carencia de una cultura registral coadyuva a la inseguridad jurídica de la propiedad inmueble?

Si, parte de las informaciones

Objetivo específico 2: Identificar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao

7. Desde su punto de vista, ¿qué factores influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao?

Poco conocimiento sobre los funcionarios del registro

8. ¿Cuáles de estos factores considera que son más recurrentes? ¿Por qué?

falta de información de la propiedad jurídica.

9. ¿Qué opina usted de nuestro sistema registral?

debería integrarse los registros unificarse en uno solo sobre el cual opere la información y sea más fluidos los procedimientos evitando los trámites burocráticos.


RAUL FERRO AGUIRRE
ABOGADO

Nombre:

DNI N° 43114183

Teléfono: 997250086.

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Objetivo específico 1: Identificar el rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral en su afán por garantizar la seguridad jurídica para el registro de la propiedad inmueble en los Jazmines Callao.

4. ¿Qué opina del rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral a través de SUNARP? ¿Qué mecanismos está implementando?

Opino que el Estado muestra desinterés e indiferencia porque no tiene una política al respecto. Debería implementar algún tipo de organismo que se encargue de verificar que predios aún no están inscritos y darles facilidades y apoyo legal gratuito.

5. ¿Considera usted que la carencia de una cultura registral coadyuva a la inseguridad jurídica de la propiedad inmueble?

Definitivamente, el Poder Judicial tiene miles de procesos por diferentes modalidades de Estafa. Ante documentos privados de compra venta, de un predio que ha sido vendido varias veces, tiene el mejor derecho el que primero lo inscribe en Registro, aunque no sea el último comprador.

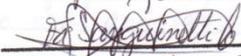
Objetivo específico 2: Conocer los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao

6. ¿Qué opina de los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble del Callao?

Existe ignorancia y falta de información, Registro Públicos debe acercarse a la comunidad para explicar los beneficios y ventajas de inscribir la propiedad. También tenemos el factor económico, porque las Notarías cobran mucho, la gente se desanima porque no tienen recursos económicos.

7. ¿Considera usted que las instituciones del estado deberían integrarse para difundir y promocionar la cultura registral en la población?

Si, deberían hacer un censo a nivel nacional, de las propiedades que no están inscritas, de ser posible hacer un convenio con determinadas Notarías para que bajen sus costos y los propietarios tengan más facilidad y acceso a la inscripción, formalización y saneamiento de sus predios.


Nombre: Fani Maria Sanguinetti Castro
DNI N° 07919920 Teléfono: 4845674 - 996321821



Guía de entrevista para ABOGADO

Título de la investigación:

Implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017

Entrevistado: Nolan A. Enrique Aguirre

Cargo / profesión / grado académico (del entrevistado):
Abogado / Abogado / Titulado

Institución donde labora:

Fecha:

Objetivo general: Analizar las implicancias Jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines Callao, en el marco de la seguridad jurídica del registro de la propiedad inmueble.

1. ¿Qué opina de la cultura registral?

Que en gran medida la población no tienen idea de lo que es registros públicos

2. ¿Cuál es su comentario sobre la afectación de la propiedad inmueble debido a la falta de cultura registral?

La falta de cultura registral trae como consecuencia el poco uso del registro y como tal se incrementa la informalidad en las transacciones de propiedades de bienes muebles e inmuebles.

3. ¿Cuál es su opinión respecto al no registro de la propiedad inmueble?

No es un requisito para determinar si el bien es propiedad de algunas personas o no, pero es importante para la seguridad jurídica de sus transacciones

Objetivo específico 1: Analizar el rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral en su afán por garantizar la seguridad para el registro de la propiedad inmueble en los Jazmines Callao.

4. ¿Qué opina del rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral a través de SUNARP?

Es poca y limitada

5. ¿Qué mecanismos está implementando el Estado para la difusión de la cultura registral?

Algunas veces la Radio

6. ¿Considera usted que la carencia de una cultura registral coadyuva a la inseguridad jurídica de la propiedad inmueble?

Si por supuesto

Objetivo específico 2: Identificar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao

7. Desde su punto de vista ¿Qué factores influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao?

La falta de educación y capacitación
La falta de información

8. ¿Cuáles de estos factores considera que son más recurrentes? ¿Por qué?

Información específica

9. ¿Qué opina usted de nuestro sistema registral?

Le falta mayor mecanismos de seguridad.


Nombre: *Lider Quispe Aguirre*
DNI: N° *4066085* Teléfono:
CAC 6314


LIDER A. QUISPE AGUIRRE
ABOGADO
C.A.C. 6314

Guía de entrevista para _____

Título de la investigación:

Implicancias Jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao,
en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017

Entrevistado:

Cargo Presidente / profesión Electricista Ind. / grado académico (del entrevistado): Técnica Superior
Asociación Santa Rosa

Institución donde labora: Asociación de Propietarios del Programa de Vivienda Santa Rosa

Fecha: 30 Octubre 2017

Objetivo general: Analizar las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble.

1. ¿Qué opina de la cultura registral?

Por parte del Estado no existe voluntad de dar a conocer a la población la importancia de registrar su propiedad y la población se ha acostumbrado a vivir en la informalidad.

2. ¿Cuál es su comentario sobre la afectación de la propiedad inmueble debido a la falta de cultura registral?

Una propiedad no registrada no puede ser sujeta a crédito, no puede servir de garantía para vigas al extranjero, no puede darse en herencia.

3. ¿Cuál es su opinión respecto al no registro de la propiedad inmueble?

El no registro implica que tiene una vivienda de hecho, mas no de derecho.

Objetivo específico 1: Analizar el rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral en su afán por garantizar la seguridad para el registro de la propiedad inmueble en los Jazmines Callao.

4. ¿Qué opina del rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral a través de SUNARP?

La promoción y difusión es nula.

5. ¿Qué mecanismos está implementando el Estado para la difusión de la cultura registral?

De vez en cuando realiza conferencias informativas dirigidas a profesionales y público interesado pero la convocatoria se hace dentro de sus oficinas, únicamente se exteriorizan los que acuden a las oficinas registrales.

6. ¿Considera usted que la carencia de una cultura registral coadyuva a la inseguridad jurídica de la propiedad inmueble?

Existe una inseguridad terrible por que la cultura registral funciona como un paliativo y las propiedades están en manos de testafurros y arafios como la de Rodolfo Orellana.

Objetivo específico 2: Identificar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao

7. Desde su punto de vista, ¿qué factores influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao?

*Indiferencia por parte de los pobladores por no valorar su propiedad.
Desconocer el proceso de una transferencia fantasma hecha por una mafia de traficantes.*

8. ¿Cuáles de estos factores considera que son más recurrentes? ¿Por qué?

La indiferencia y desinterés en el saneamiento de su propiedad lo cual se nota al momento del fallecimiento del propietario inscrito y no hubo preocupación por efectuar el Tracto Sucesivo.

9. ¿Qué opina usted de nuestro sistema registral?

Que debe reorganizarse, salir de las oficinas Registrales y promover una cultura de valorar la inscripción y saneamiento de su propiedad como parte de una política de Estado.

Nombre: Felipe Walter Mejía Tisnado

DNI N° 08521951 Teléfono: 574-0457/999726750

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL
PROG. DE VIV. SANTA ROSA


WALTER MEJÍA TISNADO
PRESIDENTE

ANEXO 3

Evidencia de la validez de los instrumentos



VALIDACIÓN DE ANALISIS DOCUMENTAL

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ELISEO S. WENZEL MIRANDA
- 1.2. Cargo e institución donde labora: docente Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: análisis documental
- 1.4. Autor(a) de Instrumento: Sonia Cerón Ventura

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| Criterios | Indicadores | Inaceptable | | | | | | Minimamente Aceptable | | | Aceptable | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 3. ACTUALIDAD | Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | ✓ | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL - 29482

Lima, 23 de junio del 2017.

Firma del Experto Informante

DNI N° 09946210 Telf.: 992303480

VALIDACIÓN DE GUIA DE GUIA DE CUESTIONARIO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ELISEO S. WENZEL MIRANDA
- 1.2. Cargo e institución donde labora: docente Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de cuestionario
- 1.4. Autor(a) de Instrumento: Sonia Cerón Ventura

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| Criterios | Indicadores | Inaceptable | | | | | Minimamente Aceptable | | | Aceptable | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 3. ACTUALIDAD | Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos. | | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores. | | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 9. METODOLOGIA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | | ✓ |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | | ✓ |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

| |
|----|
| Si |
| No |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|------|
| 95 % |
|------|


 ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL - 29482

Lima, 23 de junio del 2017.

Firma del Experto Informante

DNI N° 09940210 Telf.: 992303480

VALIDACIÓN DE GUIA DE GUIA DE CUESTIONARIO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: DAVICA ROSAS OSCAR USUALITO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: docente Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de cuestionario
- 1.4. Autor(a) de Instrumento: Sonia Cerón Ventura

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| Criterios | Indicadores | Inaceptable | | | | | Minimamente Aceptable | | | Aceptable | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | X | | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 3. ACTUALIDAD | Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | X | | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | X | | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | X | | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores. | | | | | | | | | | | X | | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | X | | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

| |
|----|
| SI |
|----|

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|------|
| 90 % |
|------|

Lima, 23 de junio del 2017.



Firma del Experto Informante

 DNI N° 10379965 Telf.: 990339847

VALIDACIÓN DE GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: DAVILA ROTAS OSCAR VERAÑO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: docente Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
- 1.4. Autor(a) de Instrumento: Sonia Cerón Ventura

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| Criterios | Indicadores | Inaceptable | | | | | | Minimamente Aceptable | | | Aceptable | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | X | | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 3. ACTUALIDAD | Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | X | | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | X | | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | X | | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores. | | | | | | | | | | | X | | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | X | | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

| |
|----|
| SI |
| |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|------|
| 90 % |
|------|

Lima, 23 de junio del 2017.



 Firma del Experto Informante

 DNI N° 990339847 Telf.: 10379965

VALIDACIÓN DE GUIA DE GUIA DE CUESTIONARIO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ELISEO S. WENZEL MIRANDA
- 1.2. Cargo e institución donde labora: docente Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de cuestionario
- 1.4. Autor(a) de Instrumento: Sonia Cerón Ventura

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| Criterios | Indicadores | Inaceptable | | | | | Minimamente Aceptable | | | Aceptable | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 3. ACTUALIDAD | Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | ✓ | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %


 ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL - 29482

Lima, 23 de junio del 2017.

Firma del Experto Informante

DNI N° 09940210

Tel.: 992303480

VALIDACIÓN DE ENTREVISTA

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ELISEO S. WENZEL MIRANDA
- 1.2. Cargo e institución donde labora: docente Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: entrevista
- 1.4. Autor(a) de Instrumento: Sonia Cerón Ventura

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| Criterios | Indicadores | Inaceptable | | | | | | Minimamente Aceptable | | | Aceptable | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|--|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 | |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 3. ACTUALIDAD | Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos. | | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores. | | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | | ✓ | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | | ✓ | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %


 ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL - 29482

Lima, 23 de junio del 2017.

Firma del Experto Informante

DNI N° 0994020

Tel.: 9923 03480



VALIDACIÓN DE ENTREVISTA

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: DAVILA ROTA S
 1.2. Cargo e institución donde labora: docente Universidad Cesar Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: entrevista
 1.4. Autor(a) de Instrumento: Sonia Cerón Ventura

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| Criterios | Indicadores | Inaceptable | | | | | | Minimamente Aceptable | | | Aceptable | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | X | | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 3. ACTUALIDAD | Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | X | | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | X | | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | X | | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores. | | | | | | | | | | | X | | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | X | | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
 - El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

| |
|----|
| SI |
| |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|------|
| 90 % |
|------|

Lima, 23 de junio del 2017.

Firma del Experto Informante

DNI N° 10379965 Telf.: 990339847

VALIDACIÓN DE ENTREVISTA
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *Salas Quispe, Mariano Roberto*
- 1.2. Cargo e institución donde labora: docente Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: entrevista
- 1.4. Autor(a) de Instrumento: Sonia Cerón Ventura

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| Criterios | Indicadores | Inaceptable | | | | | Minimamente Aceptable | | | Aceptable | | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | | X | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 3. ACTUALIDAD | Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | | X | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | | X | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | | X | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores. | | | | | | | | | | | | X | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | | X | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | | X | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

| |
|----|
| Si |
| No |

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

| |
|------|
| 95 % |
|------|

Lima, 23 de junio del 2017.



Firma del Experto Informante

 DNI N° 06989923

 Telf.: 953526951

VALIDACIÓN DE GUIA DE GUIA DE CUESTIONARIO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: DAVICA DOTA OSCAR NEURHIO
 1.2. Cargo e institución donde labora: docente Universidad Cesar Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de cuestionario
 1.4. Autor(a) de Instrumento: Sonia Cerón Ventura

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

| Criterios | Indicadores | Inaceptable | | | | | | Minimamente Aceptable | | | Aceptable | | | |
|--------------------|--|-------------|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|-----------|----|----|-----|
| | | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |
| 1. CLARIDAD | Esta formulado con lenguaje comprensible. | | | | | | | | | | | X | | |
| 2. OBJETIVIDAD | Esta adecuado a las leyes y principios científicos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 3. ACTUALIDAD | Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación. | | | | | | | | | | | X | | |
| 4. ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica. | | | | | | | | | | | X | | |
| 5. SUFICIENCIA | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales | | | | | | | | | | | X | | |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 7. CONSISTENCIA | Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 8. COHERENCIA | Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores. | | | | | | | | | | | X | | |
| 9. METODOLOGÍA | La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos. | | | | | | | | | | | X | | |
| 10. PERTINENCIA | El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico. | | | | | | | | | | | X | | |

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
 - El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90 %

Lima, 23 de junio del 2017.



Firma del Experto Informante

 DNI N° 10379965 Telf.: 990339847

ANEXO 4

Reducción de la información

“Implicancias Jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017”.

Objetivo general: Analizar las implicancias jurídicas de la cultura registral en la urbanización los Jazmines Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble.

Tabla 4.1

Pregunta 1. ¿Qué opina de la cultura registral?

| Entrevistado | Cargo/ función | Respuesta |
|-------------------------------|---|---|
| Mario Roberto Luque Ramos | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabayllo | Es importante porque disminuye la posibilidad de que los títulos que se presenten para su inscripción sean observados. |
| Lider A. Quispe Aguirre | Abogado/Procuraduría Publica- Ministerio de la Mujer | Que la gran mayoría de la población no tiene idea de lo que es Registros Públicos. |
| Raúl Ferro Aguirre | Abogado /Asesor Jazmines III Estudio Jurídico-Callao | Poco conocimiento en la población. |
| Giussepe W. Miranda Tiznado | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabayllo | Es importante, permite que el propietario ejerza sus derechos de propiedad. |
| Fani María Sanguinetti Castro | Abogada/ Asesor Callao | Que es deficiente, Registros Públicos debería tener una política de acercamiento a la población para fomentar que las propiedades inmuebles, sean inscritas y la gente sepa de los beneficios y seguridad que ofrece. |
| Roxana María García Ortega | Abogada/Titulada Lima | Sobre la cultura registral en la sociedad no es muy conocido ya que pocos saben cuál es la función, registros públicos de una inscripción de propiedad, inmueble debe tener seguridad jurídica. |
| Anabel Urbiola Bautista | Abogada/ Titulada Lima Estudio Jurídico | La cultura registral son las actitudes y conocimientos aplicados sobre actos registrales. Desde mi perspectiva, observo como el desconocimiento que existe en la población permite la vulnerabilidad del derecho de ciudadanos, a mantener el derecho a la propiedad, por dar un ejemplo. |

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| Jessie M. Anastacio Sosa | Abogada/ licenciada en derecho - Callao | Opino, que de vital importancia tener conocimientos sobre actos registrales en general y más aún si hablamos de propiedades, pues solo conociendo nuestros derechos, podremos ejercerlos y defenderlos de la mayor manera. |
| Carmen Alvarado | Abogada/Titulada Notaria Gálvez | Necesaria, porque permite a los propietarios ejercer sus derechos sobre sus propiedades su patrimonio y otorgándoles a sus actividades económicas. |
| Olga Navarro Pérez | Asociación Propietarios - AVITEL JazminesIII- Callao | Son actos registrales que permiten al propietario ajena sus derechos de propiedad inmueble. |
| Yda Paola Pacheco Portal | Abogada/Colegiada Carabayllo | Que es importante, sobre todo su difusión, a fin de que facilite el acceso al registro en la comunidad |
| Felipe Walter Mejía Tismado | Asociación, Propietarios Santa Rosa- Callao | Por parte del estado no existe voluntad de dar a conocer a la población la importancia de registrar sus propiedades y la población se ha acostumbrado a vivir en la informalidad. |
| Zenobia Sosa de Anastacio | junta vecinal, Propietarios jazmines IV y ampliación- Callao | La cultura registral es muy importante conocerla para poder ejercer nuestros derechos de nuestra propiedad inmueble. |
| Wilberto Arias Mesias | PNP - Callao | Que, todo ciudadano debe tener conocimiento e informarse para poder ejercer sus derechos. |

Pregunta 2. ¿Cuál es su comentario sobre la afectación de la propiedad inmueble debido a la falta de cultura registral?

| Entrevistado | Cargo/ función | Respuesta |
|---------------------------|--|--|
| Mario Roberto Luque Ramos | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabayllo | Que, el desconocimiento de los procedimientos y de las normas hacen que las inscripciones en la SUNARP sean observadas o que se dilaten los mismos. |
| Lider A. Quispe Aguirre | Abogado/Procuraduría Pública- Ministerio de la Mujer | La falta de cultura registral trae como consecuencia el poco uso del registro y como tal se incrementa la informalidad en las transferencias de propiedades de bienes muebles e inmuebles. |

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| Raúl Ferro Aguirre | Abogado /Asesor Estudio Jurídico-Callao | Inseguridad jurídica de las propiedades por desconocimiento. |
| Giussepe W. Miranda Tiznado | Abogado/ Asesor Municipalidad de Carabayllo | Que origina la informalidad de las propiedades. |
| Fani María Sanguinetti Castro | Abogada/ Asesor Callao | Que propicia la informalidad y perjudica económicamente a los propietarios, porque no pueden vender o pedir préstamo; tampoco pueden dar anticipo de legitima o dejar testamento, al no estar inscrito en registros públicos. |
| Roxana María García Ortega | Abogada/Titulada, Lima | SUNARP debe de difundir información de proteger, inscribir su propiedad inmueble ya que los que carecen conocimiento de ello acarrea conflictos como las estafas, robos de título, mala fe de un tercero, etc. |
| Anabel Urbiola Bautista | Abogada/ Titulada , Lima Estudio Jurídico | Lo común es la pérdida del terreno, y en otros casos es la posibilidad de que mafias dispongan de una propiedad que no les pertenece. Es más, algunas veces permite la comisión de otros delitos, pues logran engañar a personas, haciendo de que firmen garantías inmobiliarias, lo cual obliga a pagar deudas que desconocen, |
| Jessie M. Anastacio Sosa | Abogada/ licenciada, - callao | Justamente, debido a la pobre cultura registral que existe aún en la población, gente inescrupulosa, acciones delictivas para afectar la propiedad inmueble, adueñarse de terrenos, falsificando firmas, usurpando terrenos, etc. |
| Carmen Alvarado | Abogada/Notaria Gálvez | Los ciudadanos podrían perder sus propiedades inmuebles por no tener una formalidad de sus inmuebles. |
| Olga Navarro Pérez | Asociación Propietarios – AVITEL Jazmines Callao | Hoy en la actualidad hay muchas usurpaciones perjudiciales para el propietario, me refiero a los documentos falsificados o adulterados que ingresan al registro y que permiten despojar a los legítimos dueños. |
| Yda Paola Pacheco Portal | Abogada/Carabayllo | Que, precisamente ahí radica la importancia de la misma, es decir debemos tener más conocimiento en el tema por seguridad jurídica. |
| Felipe Walter Mejía | Presidente Asociación | Una propiedad no registrada no puede ser |

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Tismado | Propietarios Santa Rosa-Callao | sujeta a crédito, no puede servir de garantía para viajar al extranjero, no puede darse en herencia. |
| Zenobia Sosa de Anastacio | junta vecinal, Propietarios jazmines IV y ampliación-Callao | El no conocimiento de la cultura registral nos puede ocasionar muchos problemas como estafas, problemas entre familiares, gastos excesivos como consecuencia de no registrar como es debida nuestra propiedad inmueble. |
| Wilberto Arias Mesias | PNP - Callao | Los ciudadanos podrían perder sus propiedades. |

Pregunta 3. ¿Cuál es su opinión respecto al no registro de la propiedad inmueble?

| Entrevistado | Cargo/ función | Respuesta |
|-------------------------------|--|---|
| Mario Roberto Luque Ramos | Abogado/ Asesor Municipalidad de Carabayllo | Implica que al no haber el principio de fe registral se corre el peligro que haya informalidad y el de las estafas. |
| Lider A. Quispe Aguirre | Abogado/Procuraduría Pública Ministerio de la Mujer | No es un requisito por determinar si el bien es propietario de alguna persona o no, pero es importante por la seguridad jurídica de sus transferencias. |
| Raúl Ferro Aguirre | Abogado/Asesor Jazmines III Estudio Jurídico-Callao | Al no estar registrados los propietarios, no ejercen sus derechos frente a terceros. |
| Giussepe W. Miranda Tiznado | Abogado/ Asesor Municipalidad de Carabayllo | Descuido que origina incertidumbre en la propiedad |
| Fani María Sanguinetti Castro | Abogada/ Asesor Callao | Que es una desventaja y produce inseguridad jurídica el registro fomenta publicidad, si una persona compra una propiedad que no está inscrita en registros públicos se está arriesgando a ser víctima de estafa. |
| Roxana María García Ortega | Abogada/Titulada Lima | Cuando no se registra no tiene seguridad jurídica es decir a largo plazo una tercera persona puede otorgar o apropiarse de la propiedad sin tu voluntad o tal vez tengan el mismo título y un tercero salga como propietario. |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Anabel Urbiola Bautista | Abogada/ Titulada estudio jurídico Lima | Es una mala opción, debido a que se corre el riesgo de la vulnerabilidad de sus derechos, además de involucrarse en la comisión de delitos, En esta realidad, no estar acorde con la cultura registral puede significar, contra prudente, pues exponemos incurrir en infracciones o ser víctimas de delitos. |
| Jessie M. Anastacio Sosa | Abogada/ licenciada en derecho en el Callao | Para mí solo existe una forma de tener una propiedad inmueble segura y en regla y esa forma es registrándose en SUNARP. Hay aún desconocimiento por gran parte de la población, o gente que no quiere hacer el trámite, tendrá que hacerlo para vender dicha propiedad, heredar, etc. |
| Carmen Alvarado | Abogada/Notaria Gálvez | Una propiedad inmueble al no ejercerla es propensa a derecho de sus derechos porque estaría haciendo la vivencia de una forma precaria – informal. |
| Olga Navarro Pérez | Asociación Propietarios – AVITEL Jazmines Callao | Pérdida de seguridad jurídica, imposibilidad de acceder un préstamo hipotecario. |
| Yda Paola Pacheco Portal | Abogada/Abogada en Carabayllo | Que debemos cambiar esa realidad, es por ello que se necesita mayor difusión en este fuera que es muy importante y de interés para todas las personas. |
| Felipe Walter Mejía Tismado | Presidente Asociación Propietarios Santa Rosa-Callao | El no registro implica que no tiene una vivienda de hecho mas no de derecho. |
| Zenobia Sosa de Anastacio | junta vecinal, Propietarios jazmines IV y ampliación-Callao | Que no registremos nuestra propiedad inmueble podemos tener problemas al hacer contrato de compraventa, transferencias, embargos, etc. |
| Wilberto Arias Mesias | PNP - Callao | Una propiedad al no ejercer es propensa a perderla. |

Objetivo específico 1: *Analizar el rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral para garantizar la seguridad del registro de la propiedad inmueble en los Jazmines Callao.*

Pregunta 4. *¿Qué opina del rol del Estado en la promoción y difusión de la cultura registral a través de SUNARP?*

| Entrevistado | Cargo/ función | Respuesta |
|-------------------------------|--|--|
| Mario Roberto Luque Ramos | Abogado/ Asesor Municipalidad de Carabayllo | Ha dado charlas gratuitas a nivel nacional a través de abogados y promotores. |
| Lider A. Quispe Aguirre | Abogado/Procuraduría Pública Ministerio de la Mujer | es poca y limitada |
| Raúl Ferro Aguirre | Abogado /Asesor Jazmines Estudio Jurídico-Callao | Falta ampliar la difusión registral a las diferentes zonas. Falta de voluntad política en la formalización de las propiedades. |
| Giussepe W. Miranda Tiznado | Abogado/ Asesor Municipalidad de Carabayllo | Que es adecuada, como órgano especializado. |
| Fani María Sanguinetti Castro | Abogada/ Asesor Callao | Opino que el estado muestra desinterés e indiferencia porque no tiene una política al respecto. Debería implementar algún tipo de organismo que se encargue de verificar que predios aún no están inscritos y darles facilidades y apoyo legal gratuito. |
| Roxana María García Ortega | Abogada/Abogada en Lima | El estado no cumple en el rol en difundir la cultura registral para todos los ciudadanos. |
| Anabel Urbiola Bautista | Abogada/ Titulada estudio jurídico Lima | Creo, que es buena iniciativa sin embargo no es suficiente. Ya que, las charlas de la SUNARP vienen aplicándose desde 4 o 6 años atrás, y aún sigue incrementándose las pérdidas de terrenos, Por posicionarnos en la realizas, el Caso Orellana, quien despojó de sus terrenos a miles de ciudadanos, permitió la modificación de normas, logrando así oponerse a la inscripción. |
| Jessie M. Anastacio Sosa | Abogada/ licenciada en derecho callao | En los últimos años se ha desarrollado campañas dirigidas a dar a conocer a la población los beneficios de registro en SUNARP. Hay reclamos en TC. Folletos, pero esto parece insuficiente aún. |
| Carmen Alvarado | Abogada/Notaria Gálvez | Que la SUNARP, como ente rector de los registros de la propiedad inmueble debe |

| | | |
|-----------------------------|--|---|
| | | hacer la difusión por los medios de comunicación para que la comunidad conozca de propiedad. |
| Olga Navarro Pérez | Asociación Propietarios – AVITEL Jazmines Callao | Yo creo que el estado a través de charlas y programas están capacitando, para ampliar la cultura registral en el Perú y disminuir la posibilidad de que los títulos que se presenten para su inscripción sean observados. |
| Yda Paola Pacheco Portal | Abogada/ Carabayllo | Que la difusión actual no es suficiente, dado que hoy en día hay muchas personas que se registran sus bienes a causa del desconocimiento en el tema. |
| Felipe Walter Mejía Tismado | Presidente Asociación Propietarios Santa Rosa- Callao | La promoción y difusión es nula. |
| Zenobia Sosa de Anastacio | Junta vecinal, Propietarios Jazmines IV y ampliación- Callao | Se necesita mayor promoción con charlas, que lleguen a todos los ciudadanos y que haya una toma de conciencia al respecto, para no tener problemas posteriores. |
| Wilberto Arias Mesias | PNP - Callao | Debe hacer la difusión por los medios de comunicación para que la comunidad conozca sobre la propiedad. |

Pregunta 5. ¿Qué mecanismos está implementando el Estado para la difusión de la cultura registral?

| Entrevistado | Cargo/ función | Respuesta |
|-------------------------------|--|---|
| Mario Roberto Luque Ramos | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabayllo | Charlas gratuitas |
| Lider A. Quispe Aguirre | Abogado/Procuraduría Pública Ministerio de la Mujer | Algunas veces la radio. |
| Raúl Ferro Aguirre | Abogado /Asesor Jazmines Estudio Jurídico-Callao | Medio televisivo, página Web, cartillas informativas. |
| Giussepe W. Miranda Tiznado | Abogado/ Asesor Municipalidad de Carabayllo | Capacita y realiza programas en algunas zonas. |
| Fani María Sanguinetti Castro | Abogada/ Asesor Callao | Poca difusión en la población, algunas veces medios de comunicación. |
| Roxana María García Ortega | Abogada/Abogada en Lima | En la actualidad, página de la SUNARP (Internet y volantes) |
| Anabel Urbiola Bautista | Abogada/Titulada- Estudio Jurídico-Lima | Solo se, acerca de los aplicativos de alerta registral y las charlas. |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Jessie M. Anastacio Sosa | Abogada/ licenciada en derecho - callao | En cuanto a SUNARP como ente del estado se que realiza campañas de cultura registral por todo el país, cursos talleres, hay más información en la web y, asesorías y orientación. |
| Carmen Alvarado | Abogada/Abogada Notaria Gálvez | Las carencias de una cultura Registral coadyuva a la inseguridad jurídica de la propiedad inmueble por eso existen muchas viviendas sin haber realizado las inscripciones en los registros publicos. |
| Olga Navarro Pérez | Asociación Propietarios – AVITEL Jazmines Callao | Reducir el ingreso de documentos falsos al registro. Implementar lectores de huellas digitales. Luchar contra la corrupción y los fraudes. |
| Yda Paola Pacheco Portal | Abogada/Asesor Carabayllo | En la actualidad, ningún mecanismo. |
| Felipe Walter Mejía Tismado | Presidente Asociación Propietarios Santa Rosa-Callao | De vez en cuando realiza conferencias informativas dirigidas a profesionales y públicos interesados pero la convocatoria se hace dentro de sus oficinas, únicamente se enteran lo que acuden a las oficinas registrales. |
| Zenobia Sosa de Anastacio | Junta vecinal, Propietarios jazmines IV y ampliación-Callao | Según tengo entendido está realizando campañas de capacitación sobre cultura registral en varios departamentos del Perú, programas de inclusión registral, pero es importante darle mayor difusión. |
| Wilberto Arias Mesias | PNP - Callao | Existen muchas viviendas sin haber realizados las inscripciones a sus registros. |

Pregunta 6. ¿Considera usted que la carencia de una cultura registral coadyuva a la inseguridad jurídica de la propiedad inmueble?

| Entrevistado | Cargo/ función | Respuesta |
|-----------------------------|---|--|
| Mario Roberto Luque Ramos | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabayllo | Sí, porque permite que la propiedad inmueble caiga a manos de los estafadores y traficantes de terrenos. |
| Lider A. Quispe Aguirre | Abogado/Procuraduría Pública Ministerio de la Mujer | Si, por supuesto. |
| Raúl Ferro Aguirre | Abogado /Asesor Jazmines Estudio Jurídico-Callao | Si, por falta de información. |
| Giussepe W. Miranda Tiznado | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabayllo | Si, las propiedades pueden ser objeto de estafas. |
| Fani María Sanguinetti | Abogada/ Asesor Callao | Definitivamente, el poder judicial tiene miles |

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Castro | | de procesos por diferentes modalidades de estafa. Mejor derecho el Ante documentos privados de compraventa, de un predio que ha sido vendido varias veces, tiene mejor derecho el primero que lo inscribe en registro, aunque no sea el último comprador. |
| Roxana María García Ortega | Abogada/Lima | Efectivamente, mayor cultura registral, más ciudadanos informados, más protección y jurídica a la propiedad inmueble. |
| Anabel Urbiola Bautista | Abogada/Titulada- Estudio Jurídico-Lima | Por supuesto, es la madre gestadora de todos estos males, debida a que el desconocimiento de uno, y le falta de consultas con conocedores del tema, sea abogados o funcionarios, permite la proliferación de inseguridad jurídica. |
| Jessie M. Anastacio Sosa | Abogada/ licenciada en derecho | Por supuesto, sin dudar, si la población tuviera los conocimientos necesarios, las propiedades estarían más seguras. |
| Carmen Alvarado | Abogada/Notaria Gálvez | Falta de conocimiento de la población en temas registrales, es uno de los factores para que crezca la informalidad a la propiedad inmueble a su registro. |
| Olga Navarro Pérez | Asociación Propietarios – AVITEL Jazmines Callao | Las escrituras públicas no estarían protegidas, sería una propiedad sin registro, imposible de acceder a un préstamo hipotecario. |
| Yda Paola Pacheco Portal | Abogada/Asesor Carabayllo | Efectivamente, muchas propiedades se ven afectadas a causa de la falta de cultura registral. |
| Felipe Walter Mejía Tismado | Presidente Asociación Propietarios Santa Rosa-Callao | Existe una inseguridad terrible y las propiedades caen en manos de estafadores y mafias como las de Rodolfo Orellana |
| Zenobia Sosa de Anastacio | junta vecinal, Propietarios jazmines IV y ampliación-Callao | Totalmente, muchas ciudadanas tienen un conocimiento nulo acerca de la cultura registral. |
| Wilberto Arias Mesias | PNP - Callao | Falta de conocimiento de la población en temas registrales. |

Objetivo específico 2: *Identificar los factores que influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao*

Pregunta 7. Desde su punto de vista ¿Qué factores influyen en la cultura registral de la propiedad inmueble de la urbanización los Jazmines del Callao?

| Entrevistado | Cargo/ función | Respuesta |
|-------------------------------|--|--|
| Mario Roberto Luque Ramos | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabaylo | El nivel socioeconómico y el nivel desconocimiento de las normas. |
| Lider A. Quispe Aguirre | Abogado/Procuraduría Pública Ministerio de la Mujer | La falta de educación y la falta de información. |
| Raúl Ferro Aguirre | Abogado/Asesor Jazmines III Estudio Jurídico-Callao | Poco conocimiento sobre la función del registro. |
| Giussepe W. Miranda Tiznado | Abogado/ Asesor Municipalidad | Desconocimiento registral y económico. |
| Fani María Sanguinetti Castro | Abogada/ Asesor Callao | Existe ignorancia y falta de información, también el factor económico. |
| Roxana María García Ortega | Abogada/Titulada Lima | Mayor protección a sus derechos, mayor seguridad a tu propiedad a la entidad que debe tener en cuenta ya que cuando ocurre estafas parte de terceros. |
| Anabel Urbiola Bautista | Abogada/ Titulada Lima, Estudio jurídico | En la realidad que vivimos, es carente, debido a que no todos gozan de acceso a la internet, por otro lado, la ausencia de alfabetización entre la ciudadanía amplía la brecha de adquirir conocimientos y actitudes. |
| Jessie M. Anastacio Sosa | Abogada/ licenciada en derecho | Factores, supongo que poca información, poca cultura registral, aunque gracias a la participación e iniciativa de los líderes de juntas vecinales se ha logrado la obtención de títulos de propiedad y el registro de los mismos en SUNARP. Hay mucha gente enterada y preocupada por el tema, pues es importante. |
| Carmen Alvarado | Abogada/Notaria Gálvez | Por intermedio de los medios de comunicación se debe dar mayor información y que los trámites registrales no deben ser muy burocráticos. |
| Olga Navarro Pérez | Asociación Propietarios – AVITEL Jazmines Callao | Los altos costos generados por procedimientos registrales. |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Felipe Walter Mejía Tismado | Presidente Asociación Propietarios Santa Rosa-Callao | Indiferencia por parte de los pobladores por no valorar su propiedad. Desconocer el peligro de una transferencia fantasma hecha por una mafia de traficantes. |
| Zenobia Sosa de Anastacio | junta vecinal, Propietarios jazmines IV y ampliación-Callao | La falta de conocimiento acerca de la cultura registral, la inseguridad. |
| Wilberto Arias Mesias | PNP - Callao | Por intermedio de los medios de comunicación se debe dar mayor información. |

Pregunta 8. ¿Cuáles de estos factores considera que son más recurrentes? ¿Porque?

| Entrevistado | Cargo/ función | Respuesta |
|-------------------------------|--|---|
| Mario Roberto Luque Ramos | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabayllo | El desconocimiento de las normas y procedimientos. |
| Lider A. Quispe Aguirre | Abogado/Procuraduría Pública Ministerio de la Mujer | Información específica. |
| Raúl Ferro Aguirre | Abogado/Asesor Jazmines III Estudio Jurídico-Callao | Falta de información de la seguridad jurídica. |
| Giussepe W. Miranda Tiznado | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabayllo | Desconocimiento y económicos. La población no conoce las normas y se debe cumplir con los pagos del trámite de inscripción de la propiedad. |
| Fani María Sanguinetti Castro | Abogada/ Asesor Callao | Desconocimiento, falta de información y económico, porque las notarías cobran mucho, la gente se desanima porque no tiene recursos económicos. |
| Roxana María García Ortega | Abogada/Asesor Lima | Las vías más recurrentes son: estafas, sobre asuntos de compraventa de un bien inmueble. |
| Jessie M. Anastacio Sosa | Abogada/ licenciada en derecho | Como escribí antes, solo falta de información, Pero recalqué que la obtienen de sus líderes de juntas vecinales Quizás habría que realizar charlas o reuniones donde se hable de la cultura registral y sus beneficios. |
| Carmen Alvarado | Abogada/Titulada Notaria Galvez | Falta de información, incentivar las campañas registrales del callao, se observa desconocimiento de la población a los documentos registrales. |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Olga Navarro Pérez | Asociación Propietarios – AVITEL Jazmines Callao | Costos generados para obtener el título, abogado, notario, registrador, pago de tributo, etc. |
| Felipe Walter Mejía Tismado | Presidente Asociación Propietarios Santa Rosa-Callao | La indiferencia y desinterés en el saneamiento de su propiedad lo cual se nota al momento del fallecimiento del propietario inscrito y no hubo preocupación por efectuar el tracto sucesivo. |
| Zenobia Sosa de Anastacio | Junta vecinal, Propietarios jazmines IV y ampliación-Callao | La falta de difusión a través de la SUNARP y que llegue a la ciudadanía por medio de la organización vecinal. |

Pregunta 9. ¿Qué opina usted de nuestro sistema registral?

| Entrevistado | Cargo/ función | Respuesta |
|-------------------------------|--|---|
| Mario Roberto Luque Ramos | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabaylo | Que está cumpliendo con su función. |
| Lider A. Quispe Aguirre | Abogado/Procuraduría Pública Ministerio de la Mujer | Le falta mayor mecanismo de seguridad. |
| Raúl Ferro Aguirre | Abogado/Asesor Jazmines III Estudio Jurídico-Callao | Debería integrarse los registros, unificarse en uno solo, sobre el cual conste la información y sea más viable los procedimientos. Evitando los trámites burocráticos. |
| Giussepe W. Miranda Tiznado | Abogado/ Asesor Municipalidad Carabaylo | Que todavía está en proceso de concientizar a la población. |
| Fani María Sanguinetti Castro | Abogada/ Asesor Callao | Es deficiente, Registros públicos debe acercarse a la comunidad para explicar los beneficios y ventajas de inscribir la propiedad. |
| Roxana María García Ortega | Abogada/Asesor Lima | Le falta mayor difusión, más seguridad jurídica, más cultura registral en los lugares alejados. |
| Anabel Urbiola Bautista | Abogada/ Lima, estudio jurídico | Creo que está en proceso, y se requiere difundirla desde la etapa escolar, y a través de programas comunitarios, entre los ciudadanos, además de aplicarlo a las realidades nativas, Indígenas que existes, es una tarea necesaria, para alcanzar un fin de seguridad jurídica. |
| Jessie M. Anastacio Sosa | Abogada/ licenciada en derecho Callao | A mi criterio SUNARP es una de las entidades estatales que mejor trabajo, con |

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| | | menos burocracia y por lo tanto mayor rapidez. Seguro hay mucho que mejorar, pero está encaminado. |
| Carmen Alvarado | Abogada/Notaria Gálvez | Que está encaminando su difusión hacia los ciudadanos. |
| Olga Navarro Pérez | Asociación Propietarios – AVITEL Jazmines Callao | Son normal correspondiente a los registros públicos, acredita la validez de una inscripción al título de propiedad. |
| Yda Paola Pacheco Portal | Abogada/ Titulada Carabayllo | Viendo nuestro sistema incorporado de todos sistemas, deberíamos fortalecer el registro de inscripción, es por ello que la cultura registral debe ser dejada a todos los peruanos. |
| Felipe Walter Mejía Tismado | Presidente Asociación Propietarios Santa Rosa- Callao | Que debe reorganizarse, salir de las oficinas registrales y promover una cultura de valorar la inscripción y saneamiento de su propiedad como parte de una política de estado. |
| Zenobia Sosa de Anastacio | junta vecinal, Propietarios jazmines IV y ampliación- Callao | Se necesita mayor promoción de las culturas registrales para llegar a los distritos de Lima y Callao. |

ANEXO 5

Tablas de frecuencia de la encuesta

Tabla 4.1

Es importante el título de propiedad de la casa donde se vive (Item 1)

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 131 | 65.5 |
| De acuerdo | 57 | 28.5 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 | 0 |
| En desacuerdo | 0 | 0 |
| Muy en desacuerdo | 12 | 6 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.2

Una propiedad registrada se hipoteca (Item 2)

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 27 | 13.5 |
| De acuerdo | 94 | 47 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 40 | 20 |
| En desacuerdo | 25 | 12.5 |
| Muy en desacuerdo | 14 | 7 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.3

No es necesario que una casa tenga título de propiedad (Item 3)

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 7 | 3.5 |
| De acuerdo | 0 | 0 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 | 0 |
| En desacuerdo | 78 | 39 |
| Muy en desacuerdo | 115 | 57.5 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.4*Me asustan que me quiten mi casa por no tener título de propiedad (Item 4)*

| | <i>f</i> | <i>%</i> |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 108 | 54 |
| De acuerdo | 101 | 35.5 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 7 | 3.5 |
| En desacuerdo | 0 | 0 |
| Muy en desacuerdo | 14 | 7 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.5*Cuesta mucho tener el título de propiedad de la casa (Item 5)*

| | <i>f</i> | <i>%</i> |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 135 | 67.5 |
| De acuerdo | 58 | 29 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 | 0 |
| En desacuerdo | 7 | 3.5 |
| Muy en desacuerdo | 0 | 0 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.6*Me siento bien con la información, que da SUNARP en el callao, por eso registre mi casa (Item 6)*

| | <i>f</i> | <i>%</i> |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 25 | 12.5 |
| De acuerdo | 0 | 0 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 | 0 |
| En desacuerdo | 10 | 5 |
| Muy en desacuerdo | 165 | 82.5 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.7*No sé dónde registrar mi casa (Item 7)*

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 7 | 3.5 |
| De acuerdo | 39 | 19.5 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 23 | 11.5 |
| En desacuerdo | 82 | 41 |
| Muy en desacuerdo | 49 | 24.5 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.8*No tengo confianza en los bancos, quieren dar préstamo y dicen que mi casa lo garantizaría, pueden quitarme la casa si no pago. (Ítem 8)*

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 93 | 46.5 |
| De acuerdo | 80 | 40 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 13 | 6.5 |
| En desacuerdo | 0 | 0 |
| Muy en desacuerdo | 14 | 7 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.9*Con la propiedad inscrita realizaría transacciones comerciales y aumentaría mis ingresos, puedo venderlo o dar a mis hijos (Item 9)*

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 43 | 21.5 |
| De acuerdo | 100 | 50 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 39 | 19.5 |
| En desacuerdo | 18 | 9 |
| Muy en desacuerdo | 0 | 0 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.10*Es importante realizar el trámite registral en SUNARP (Item 10)*

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 77 | 38.5 |
| De acuerdo | 110 | 55 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 13 | 6.5 |
| En desacuerdo | 0 | 0 |
| Muy en desacuerdo | 0 | 0 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.11*El uso de internet es para los jóvenes, no necesito saber (Item 11)*

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 0 | 0 |
| De acuerdo | 26 | 13 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 14 | 7 |
| En desacuerdo | 117 | 58.5 |
| Muy en desacuerdo | 43 | 21.5 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.12*Son fáciles los trámites para sacar los títulos de propiedad (Item 12)*

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 0 | 0 |
| De acuerdo | 0 | 0 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 | 0 |
| En desacuerdo | 77 | 38.5 |
| Muy en desacuerdo | 123 | 61.5 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.13*Estoy bien así, si mis vecinos no tienen títulos. (Item 13)*

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 0 | 0 |
| De acuerdo | 1 | 0.5 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 13 | 6.5 |
| En desacuerdo | 105 | 52.5 |
| Muy en desacuerdo | 81 | 40.5 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.14*No alquilo mi casa porque los inquilinos se pueden quedar con esta (Item 14)*

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 31 | 15.5 |
| De acuerdo | 64 | 32 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 22 | 11 |
| En desacuerdo | 20 | 10 |
| Muy en desacuerdo | 63 | 31.5 |
| Total | 200 | 100 |

Tabla 4.15*No tenía título de propiedad, viví así por años, recién la asociación tramito los títulos, ubicando a los que vendieron y me entere que las propiedades estaban en problemas, algunos no podían titularse, hasta hubo denuncia por estafa (Item 15)*

| | <i>f</i> | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Muy de acuerdo | 157 | 78.5 |
| De acuerdo | 12 | 6 |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 21 | 10.5 |
| En desacuerdo | 2 | 1 |
| Muy en desacuerdo | 8 | 4 |
| Total | 200 | 100 |

ANEXO 6

Método de análisis de datos

Título: Acta de conciliación con acuerdo parcial

Centro de conciliación: centro de conciliación Sánchez & Sánchez

Acta de conciliación: NSS10-86

Solicitante: Hilario Palomino Delgado

Invitado: Constructora Palermo S.R.L.

Fecha: 30 de Abril de 2010

Tipo de documento: Acta de conciliación

Lugar: Av. Sáenz 309, cuarto piso- Callao, Teléfono 4531422

Expediente: 62-2010

I. Resumen

En la presente acta de conciliación, el sr. Hilario Palomino Delgado solicita que el sr. Representante de la empresa Constructora Palermo cumpla con entregarle la escritura pública de independización y posterior inscripción en los registros públicos , en la cual manifiesta que adquirió el lote de su terreno a su representada el 30 de julio de 1996. La parte solicitante pide a los invitados que cumplan con otorgar la escritura pública, independización y posteriormente la inscripción de los Registros Públicos, con respecto al inmueble ubicado en Manzana w lote 06 Tercera Etapa los jazmines Callao del contrato de compraventa de fecha 30 de julio de 1996. La parte invitada Sra. Norma Tengan representante de la sucesión Raúl Tengan , señala en este acto que no se encuentra de acuerdo con la propuesta de la solicitante respecto a otorgar la escritura pública y demás pretensiones.

En este acto la invitada Constructora Palermo S.R.L. Se compromete en la ratificación de compraventa, independización a los gastos notariales y escrituras públicas, registrales serán a cuenta del propietario.

Los conciliantes manifiestan conformidad, día 30 de Abril del 2010, lo cual firman el Acta.

II. Análisis crítico

En el caso de propiedad de los Jazmines- Callao. Se aprecia, las implicancias jurídicas del no registro de la propiedad, en fecha de adquisición, como el presente caso, En fecha 30/04/2010 los compradores solicitan el otorgamiento de escritura pública de compra venta de un terreno con fecha de compra 30/07/1996 después de 14 años, vivieron en la informalidad, encontrándose en la fecha con el conocimiento que la copropietaria registral no firmara su escritura, por lo que continuara en la informalidad, sin ejercer derechos de propietario, Se analiza que los vendedores no cumplieron con otorgar la escritura pública de la propiedad W-6 , ubicada en los Jazmines Callao, en la cual la copropietaria no está de acuerdo en la pretensión y la constructora Palermo se compromete a firmar.

Conclusión:

En la actualidad el no registro de la propiedad trae conflictos, gastos judiciales; como en este caso se procederá a iniciar un proceso vía judicial de otorgamiento de escritura pública y hasta no registrarse continuaran en la informalidad en condición de propietario posesionario.

Análisis de expediente juzgado penal

Expediente: 2403-2011

Delito: Estafa

Especialista: Ramírez

Agraviado: Hilario Palomino Delgado y otro

Inculpado: Cesar Hamilton Guardia Aguirre

Resolución: Numero uno

IV Presentación y formulación del caso

La denuncia formulada por el representante del Ministerio Público contra el ciudadano Cesar Hamilton Guardia Aguirre por Delito Contra El Patrimonio –Estafa, art. 196 del código penal, en agravio de Hilario Palomino Delgado, Eduardo Santiago Deza Morante, Vicente Mizare Allccaco, Flor De Maria Akiko Nakasone Miura Y Norma Tengan Matsutahara y Atendiendo los actuados preliminares que corren con la denuncia fiscal se establece lo siguiente:

Se incrimina al denunciado Cesar Hamilton Guardia Aguirre, la comisión del delito contra el patrimonio-Estafa, en su condición de Gerente General de la Empresa Constructora Palermo S.R.L., haber inducido a error al agraviado a suscribir el contrato de separación de lote con fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y cuatro por la compra del terreno ubicado en el lote seis Mz. W Urbanización Los Jazmines III Etapa Callao, cancelando la suma de mil novecientos dólares americanos, así como doce cuotas de ciento cincuenta y ocho dólares, haciendo un total de tres mil setecientos noventa y siete dólares, en el documento público se aprecia que el denunciado Guardia Aguirre aparece como representante de todas las personas antes citadas, rubricando por ellos.

V. Argumentos del fallo

Tomando conocimiento los agraviados que la escritura pública había sido observada y tachada por SUNARP, toda vez que el imputado al suscribir el documento público no contaba con las facultades expresas.

Por fundamentos y al amparo de lo dispuesto en el artículo setenta y siete del Código de Procedimientos Penales, el Juez del Décimo Segundo Juzgado Especializado en lo Penal del Callao, resuelve: abrir instrucción en Vía sumaria contra Cesar Hamilton Guardia Aguirre por Delito Contra El Patrimonio – Estafa Genérica dictándose mandato de comparecencia restringida

VI. Análisis crítico

Se aprecia que los pobladores una vez que deciden después de 20 años transcurridos, registrar su propiedad en los registros públicos, recién toman conocimiento haber sido sorprendidos por lo cual iniciaron este proceso penal que por el transcurso del tiempo no prosperara, favoreciendo la prescripción al inculpado. Este proceso no resuelve su inscripción, continuaran en la informalidad, sin ejercer sus derechos patrimoniales.

Conclusión

En la actualidad continúan estos casos que afectan las propiedades de las familias, a pesar que existen legislaciones, normativas que protegen la propiedad.

Análisis de Entrevista

Luis Moisset Moisset, Abogado y Doctor en Derecho, Argentino

Presidente Honorario de las Academias de Derecho de Honduras y Nicaragua, y miembro honorario o correspondiente de numerosas Academias de Derecho (en América, las de México, Bolivia, Brasil, Colombia, Costa Rica, Paraguay, Perú, y en España de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación -Madrid-, y las Academias de Aragón, Asturias, Galicia, Granada, Valencia y Extremadura).

Desde 2007 fue presidente de la Mesa Permanente de las Academias de Jurisprudencia de Iberoamérica

I. Resumen

Se aprecia en la entrevista realizada a Luis Moisset, con fecha diciembre de 2015, ¿puede ser el registro una herramienta de inclusión social?.

Según Luis Moisset responde: Podría ser, el Registro una herramienta de inclusión social. Menciona que cuando en Europa del Este se produce, primero, la revolución Rusia y luego de la Segunda Guerra Mundial, grandes sectores de la Europa quedaron atrapados dentro del socialismo comunista, se decía que esto traería la desaparición de la propiedad y Registros.

Como resultado los Registros dentro de los sistemas limitativos se volvían indispensables, hasta supervisar y distribuir la tierra, aunque se decía que eran bienes de consumo la vivienda personal. Sin embargo, después permitían que como bien de consumo se tuviera una vivienda personal. Los países no pueden prescindir del registro para asegurar su tipo de sistema con la vista registral.

Con referencia a la pregunta de: “ Seguridad Jurídica es igual a Democracia”

Luis Moisset opina que puede haber seguridad jurídica aunque no haya democracia. A veces, se tiene seguridad jurídica en los sistemas más dictatoriales y no se tiene ninguna seguridad en el sistema democrático. Las personas buscamos seguridad como algo que mejora la vida y más contento si te dan seguridad frente a la delincuencia. En el sistema de gobierno es una herramienta de la búsqueda de la paz y seguridad.

Luis Moisset, opina que puede haber seguridad jurídica aunque no haya democracia. A veces, se tiene seguridad jurídica en los sistemas más dictatoriales y no se tiene ninguna seguridad en el sistema democrático. Las personas buscamos seguridad como algo que mejora la vida y más contento si te dan seguridad frente a la delincuencia. En el sistema de gobierno es una herramienta de la búsqueda de la paz y seguridad.

Análisis crítico.

El entrevistado, Dr. Luis Moisset, señala la importancia de los registros en la inclusión social y la seguridad jurídica que prevalece en todos los gobiernos de los países, es parte del bienestar de la población. Efectivamente la seguridad jurídica representa para la persona la garantía del estado, para que no sean vulnerados los derechos, es por ello que debemos lograr que prevalezca, más aun con el debido conocimiento ejerzan sus derechos frente a todos y no por desconocimiento sean vulnerables.

ANEXO 7

Legislación de Referencia

Código civil

Artículo 949.- Transferencia de bien inmueble. La sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario de él. Por lo cual la inscripción en registros públicos no es constitutiva de derechos.

Artículo 1135.- Concurrencia de acreedores en bien inmueble. Cuando concurren varios acreedores, a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o cuyo título sea de fecha anterior.

Artículo 2012.- Principio de publicidad. Toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Artículo 2013.- Principio de legitimación. Se presume cierto el contenido de la inscripción y produce todos sus efectos.

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral. El tercero que adquiere de buena fe, de persona que aparece en el registro mantiene su adquisición, se presume su buena fe.

Artículo 2015.- principio de tracto sucesivo. Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho donde emane

Artículo 2016.- principio de prioridad. La prioridad en el tiempo de la inscripción, es el mejor en derecho.

Artículo 2017.- Principio de impenetrabilidad. No puede inscribirse un título, cuando hay otro inscrito aunque sea de fecha anterior.

Artículo 2019º.- Actos y derechos inscribibles. Se inscriben en los registros de departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble.

Ley N° 26366. Crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, el 04 de octubre de 1994, con el fin de unidad y coherencia de la función registral en todo el país.

Ley n° 27658. Ley marco de modernización de la gestión del estado con fecha 17 de enero de 2002. Se declara al estado en proceso de modernización con la finalidad de mejorar la gestión pública.

Ley N° 27755 crea el registro de predios a cargo de la superintendencia nacional de los registros públicos con fecha 14 de junio de 2002, unificación de los registros, registro de propiedad inmueble, registro de predial urbano y la sección especial de predios rurales.

Ley N° 30065 de fecha 25 de junio de 2013, ley de fortalecimiento de la superintendencia nacional de los registros públicos, modernizar la calidad de los servicios, implementar medidas efectivas de inclusión social.

ANEXO 8

Evidencia de la investigación



Evidencia 1. participacion de los pobladores en la encuesta,2017

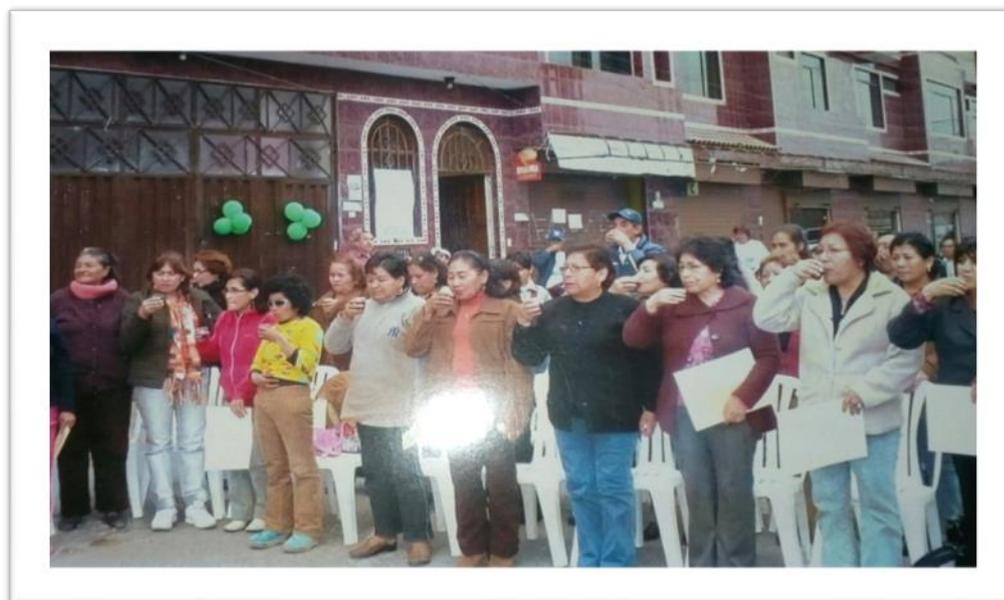


Evidencia 2. Encuesta a los pobladores, 2017

Asociación los Jazmines III etapa- Callao y Junta vecinal Jazmines IV y Ampliación, dirigentes gestores de la regularización del registro de las propiedades en SUNARP, 2010.



Evidencia 3. Dirigentes representantes de la población Jazmines del Callao



Evidencia 4. Propietarios Jazmines III, IV etapa y Ampliación, en ceremonia de entrega de títulos de propiedad

Fuente: Asociación los Jazmines III Etapa-Callao

*Entrevista a abogados asesores del área de Asesoría jurídica de la Municipalidad Distrital de Carabayllo,
Mario Roberto Luque Ramos y Guissepe Miranda Tiznado.*



*Evidencia 5. Abogados especializados de la Municipalidad de Carabayllo
Asesor legal de la Asociación Jazmines III Etapa del Callao*



Evidencia 6. Abogado especializado del Callao Raúl Ferro Aguirre

En entrevista y encuestas, participaron representantes de organizaciones del Callao: Olga Navarro Pérez de “Asociación de propietarios AVITEL”; Rocio Reyes Mora y Luz Carpio Gonzales de “Asociación de propietarios Jazmines III etapa; Zenobia Sosa Ostos y Alejandra Cataño Sanabria de la “Junta Vecinal Jazmines IV y Ampliación”. Asimismo Promotor PNP de Juntas vecinales de la comisaria Juan Ingunza Valdivia, Wilfredo Arias Mesias.



Evidencia 7. En entrevista y encuesta, participación de representantes de organizaciones del Callao.

ASOCIACION JAZMINES III ETAPA

INFORME GENERAL GESTION

2009 – 2012

PAG.

GESTION DE:

| | |
|--|----|
| 1.- Administración de la Asociación | 5 |
| 2.- Seguridad Ciudadana | 9 |
| 3.- Terrenos vacíos | 16 |
| 4.- Regularización de la Propiedad | 18 |
| 5.- Administración de Loza Deportiva "KAROL WOJTHYLA" | 29 |
| 6.- Devolución de contribuciones reembolsables de EDELNOR | 39 |
| 7.- Balance económico de la Asociación | 46 |

Directiva de la Asociación a tu Servicio (2009 – 2012)

CONSEJO DIRECTIVO

| | |
|-------------------------|----------------|
| Sonia Ceron Ventura | PRESIDENTA |
| Segundo Mejia Solano | VICEPRESIDENTE |
| Daniel Balvis Castro | SECRETARIO |
| Ana Maria Bravo Chinchá | TESORERA |
| Angeles Melgarejo Ivan | FISCAL |
| Nely Ramos Marinéz | VOCAL TITULAR |
| Delmer Huaman Gallegos | VOCAL SUPLENTE |

CONSEJO DE VIGILANCIA

| | |
|----------------------------|----------------|
| Margarita Huallanay Alegre | PRESIDENTA |
| Juana Peñaloza de Ibarra | SECRETARIA |
| Nicolas Navas Bohorquez | FISCAL |
| Hilario Martinez Sarria | VOCAL TITULAR |
| Sixto Leyva Ramirez | VOCAL SUPLENTE |

**"POR EL DESARROLLO PROGRESO Y
BIENESTAR DE NUESTRA URBANIZACION"**

ASOCIACION PROPIETARIOS URBANIZACION
RESIDENCIAL LOS JAZMINES - 3RA. ETAPA

SONIA CERON VENTURA
PRESIDENTA

INFORME DE GESTIÓN DE REGULARIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES

(EXP: 002 – 2012 – G.R.P.)

Problemática de saneamiento legal de la Urb. Los Jazmines

- ✓ Habilitación Urbana – Nivel de recepción
- ✓ Regularización de la Propiedad

ANTECEDENTES

• INTEGRACIÓN

Integración de la comunidad tiene como antecedente el voluntariado de las juntas vecinales desde el año 2006, para resolver y encaminar las diferentes gestiones en bien común (acta de acuerdo 24.06.05 y 26/07/09 Urb. Los Jazmines III – IV y Ampliación) Asamblea General 18/03/07; **habiendo realizado el censo poblacional sobre títulos de propiedad en marzo del 2007).**

Urb. Los Jazmines III y IV Etapa unida registralmente (FICHA MATRIZ 20028)

ANALISIS DEL PROBLEMA

• Habilitación Urbana Oficio – Nivel Recepción de Obras.- Titulación definitiva

Solicitud presentada a la Municipalidad del Callao (en trámite)

• Diferencia de Áreas – Urb. Los Jazmines III y IV ETAPA.- Plano de Lotización

- ✓ Municipalidad del Callao considera nuevos planos de replanteo con diferencia de áreas en la gran mayoría de las propiedades para su inscripción en registros públicos en el expediente de recepción de obras de habilitación Urbana de Oficio (Áreas que difieren de los que están consignadas en los contratos de compra – venta) (**Nuevo Plano de replanteo con diferencia de áreas de la Municipalidad del Callao elaborado por constructora Palermo).**

• Condición de Propiedades en relación de Constructora Palermo

- ✓ Relación de propiedades de Urb. Los Jazmines III etapa – condición de deudores (supuesta deuda)
- ✓ Cartas simples que dirige la constructora Palermo a propietarios (supuesta deuda de fecha 13/05/11)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ACTA DE CONCILIACION CON ACUERDO PARCIAL
CENTRO DE CONCILIACION SANCHEZ & SANCHEZ
AUTORIZADO SU FUNCIONAMIENTO POR RESOLUCION VICEMINISTERIAL 201 - 2002
- JUS
AV. SAENZ PEÑA 309, CUARTO PISO- CALLAO. Teléf.: 4531422
EXPEDIENTE: 62-2010

ACTA DE CONCILIACION N°SS10-86

En la Provincia Constitucional del Callao, siendo las 15:00 horas del día 30 de Abril del 2010, ante mi ANTONIO DAVID BARDALES SANCHEZ Identificado con Documento Nacional de Identidad N° 25509388 en mi calidad de conciliador extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de justicia con Registro N° 16730, se presentaron con objeto que se les asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante HILARIO PALOMINO DELGADO con DNI-06198873 con domicilio en MANZANA W LOTE 6 TERCERA ETAPA LOS JAZMINES CALLAO y de la parte invitada CONSTRUCTORA PALERMO SRL. GERENTE CESAR HAMILTON GUARDIA AGUIRRE con DNI- 08260915 según nombramiento inscrito en la Partida 02021579 de los RRPP DE LIMA Y CALLAO quien otorga PODER a favor de PEDRO ALBERTO ALVARADO CAMONES con DNI-07634242 ante Notario DR. SERAFIN MARTINEZ GUTARRA de fecha 15 de Abril del 2010 con numero de KARDEX:3603, MINUTA: 546, con domicilio en JIRON CAMANA 280 LIMA y SUCESION DE HEREDEROS DE RAUL TENGAN TENGAN, Inscrita en la partida 11136195 de los registros de Lima y Callao de mandatos y poderes otorgando los herederos de dicha sucesión, poder a doña NORMA TENGAN MATSUTAHARA en calidad de representante de la SUCESION Identificada con DNI- 08194256 con domicilio en CAVALLINI 252 SAN BORJA LIMA, con el objeto de que les asista en la solución de su conflicto.

Iniciada la audiencia de Conciliación se procedió informar a las partes sobre el procedimiento conciliatorio, su naturaleza, características, fines y ventajas. Asimismo se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar.

HECHOS EXPUESTO EN LA SOLICITUD:

Se reproduce los hechos expuestos en la solicitud que se adjunta, presentada por la parte Solicitante HILARIO PALOMINO DELGADO Ingresada con fecha 31 de MARZO del 2010 adjuntándose también un escrito rectificatorio de fecha 20 de abril del 2010, bajo el número de expediente 62-2010, la misma que formará parte integrante de la presente acta

DESCRIPCION DE LA (S) CONTROVERSIA (S):

1.-) Que la parte solicitante pide que los invitados cumplan con otorgar la escritura publica, independización y posterior inscripción de los Registros Públicos, respecto al inmueble ubicado en MANZANA W LOTE 06 TERCERA ETAPA LOS JAZMINES CALLAO del contrato de compraventa de fecha 30 DE JULIO DE 1996.

INFORME DE GESTION DE REGULARIZACION DE LAS PROPIEDADES

- Propiedades no inscritas en registros públicos (70% Informe Censo 2007 – JJ.VV propietarios Jazmines – III – IV y ampliación). Motivos:

- ✓ Algunos no lo tramitan
- ✓ Otros son observados por registros públicos (por firma co-propietario Sra. Norma Tengan) y no se inscribieron
- ✓ Otros tienen escrituras públicas sin inscripción en RR.PP.
- ✓ Otros tramitaron en Constructoras Palermo, cancelando todos los derechos y no se inscribieron.
- ✓ Otros en condición de lote sin poder de venta (no firma sra. Norma Tengan) 20 lotes Urb. Los Jazmines III y Mz. T, U, V Ampliación IV etapa.

- Propiedades Inscritas en RR.PP por mandato judicial (después de un largo proceso) en rebeldía de Constructora Palermo.

- Propiedades a la espera de Habitación Urbana – Recepción de Obras para regularizar su inscripción en RR.PP.

Motivos:

- ✓ Propiedades Observadas en sus áreas por RR.PP.
- ✓ Propiedades colindantes (Sta. rosa – colinas) (parte de su propiedad esta en Jazmines).

- Propietarios que no acceden a crédito hipotecario, transferencias, observados, denegados por falta de recepción de obras de Habitación Urbana.

- Propiedades inscritas en RR.PP. que faltan regularizar la inscripción de su construcción en RR.PP (Declaratoria fabrica).

SOLUCION DE PROBLEMAS

Acciones integradas Urb. Los Jazmines III – IV y ampliación para la agilización de las gestiones.

Atención personalizada, atendiendo las solicitudes de cada propietario. Brindar la debida orientación, coordinando acciones en su bienestar. Siendo veedores y fiscalizadores en el seguimiento de sus trámites directos hasta lograr su culminación. Apoyando al propietario no se cobra gastos administrativos.

PROPUESTA EFECTUADA POR EL INVITADO NORMA TENGAN MASTSUTAHARA EN CALIDAD DE REPRESENTANTE DE LA SUCESIÓN DE HEREDEROS DE RAUL TENGAN TENGAN:

1.-) La parte invitada señala en este acto que no se encuentra de acuerdo con la propuesta de la solicitante respecto a otorgar la escritura publica y demás pretensiones.

PROPUESTA EFECTUADA POR EL INVITADO CONSTRUCTORA PALERMO SRL.

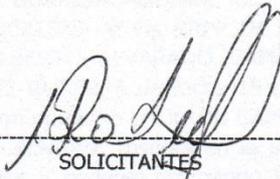
1.-) En este acto la invitada CONSTRUCTORA PALERMO SRL. Se compromete en suscribir la ratificación de compraventa, escritura publica e independización respecto a los gastos notariales, registrales serán a cuenta del propietario.

Leído el texto, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las 15:15 horas del día 30 de Abril del 2010, en señal de lo cual firman la presente Acta N°SS10-99, la misma que consta de (2) paginas.

CENTRO DE CONCILIACION
SANCHEZ & SANCHEZ
Antonio D. Saldana Sanchez
REGISTRO 16136

CONCILIADOR

DR. DUGLAS SALDAÑA MORENO
CAC 1703 ABOGADO DEL CENTRO



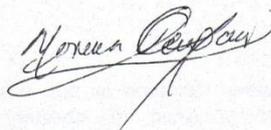
SOLICITANTES





INVITADOS





PODER JUDICIAL DEL PERU 29/09/2011 15:39:23
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA Pag 1 de 1
 CALLAO
 Av. Dos de Mayo s/n Cdra. 5 Callao

420111206532011024030701137000712
 NOTIFICACION N° 120653-2011-JR-PE

| | | | |
|------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| EXPEDIENTE | 02403-2011-0-0701-JR-PE-12 | JUZGADO | 12° JUZGADO PENAL |
| JUEZ | ALEX CARBAJAL ALFERES | ESPECIALISTA LEGAL | GIANCARLO RAMIREZ GUTIERREZ |

IMPUTADO : GUARDIA AGUIRRE, CESAR HAMILTON *DELITO:
 AGRAVIADO : DEZA MORANTE, EDUARDO SANTIAGO

DESTINATARIO PALOMINO DELGADO HILARIO

CASILLA : OF. DE CASILLAS DE LA CSJ DEL CALLAO - SEDE PALACIO DE JUSTICIA - N° 4506 - / /

Se adjunta Resolucion 27-09-2011 de fecha 28/09/2011 a Fjs: 0
 ANEXANDO LO SIGUIENTE:
 SE ADJUNTA AUTO APERTORIO DE FECHA 27-09-11

29 DE SETIEMBRE DE 2011

PODER JUDICIAL
 CASILLAS JUDICIALES DE JUSTICIA DEL CALLAO
 GIANCARLO RAMIREZ GUTIERREZ
 ESPECIALISTA LEGAL
 12° JUZGADO PENAL DEL CALLAO
 DNI. 40669471

PODER JUDICIAL
 Servicio de Notificaciones
 Lima Metropolitana - Calle
 SERNOT
 03 OCT 2011
 CASILLAS JUDICIALES
RECIBIDO

PRIMERO -
 Se informa al denunciado CESAR HAMILTON GUARDIA AGUIRRE la comisión de delito contra el PATRIMONIO - ESTAFAS en su condición de Gerente General de la Empresa Constructora Palomino S.R.L haber inducido a error al agraviado Hilario Palomino Delgado, al suscribir el contrato de separación de lote con fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y cuatro por la compra del terreno ubicado en el lote seis Mz. W Urbanización Los Jazmines III Etapa Callao, cancelando la suma de mil novecientos dólares americanos, así como de doce cuotas de ciento cincuenta y ocho dólares, haciendo un total de tres mil setecientos noventa y seis dólares; posteriormente con fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y cinco las mismas partes suscribieron el contrato individual para la ejecución de obras de redes de energía eléctrica para servicio público y domiciliario por el monto de setecientos treinta y dos dólares con cuota inicial de doscientos montos que

Evidencia 10. Resolución Juzgado Penal del Callao, delito contra el patrimonio estafa, agraviados propietarios Jazmines del Callao

EXPEDIENTE : 2403-2011
DELITO : ESTAFA
ESPECIALISTA : RAMIREZ
AGRAVIADO : HILARIO PALOMINO DELGADO y otro
INCUPLADO : CESAR HAMILTON GUARDIA AGUIRRE

RESOLUCION NUMERO UNO

AUTO APERTORIO DE INSTRUCCIÓN

Callao, veinte y siete de septiembre
Del Dos Mil once.-

AUTOS Y VISTOS, la denuncia formulada por el representante del Ministerio Público contra el ciudadano CESAR HAMILTON GUARDIA AGUIRRE por delito contra el PATRIMONIO – ESTAFA en agravio de HILARIO PALOMINO DELGADO, EDUARDO SANTIAGO DEZA MORANTE, VICENTE MIZARE ALLCCACO, FLOR DE MARIA AKIKO NAKASONE MIURA y NORMA TENGAN MATSUTAHARA y ATENDIENDO los actuados preliminares que corren con la denuncia fiscal se establece lo siguiente:-

PRIMERO.-

Se incrimina al denunciado CESAR HAMILTON GUARDIA AGUIRRE la comisión del delito contra el PATRIMONIO – ESTAFA en su condición de Gerente General de la Empresa Constructora Palermo S.R.L haber inducido a error al agraviado Hilario Palomino Delgado, al suscribir el contrato de separación de lote con fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y cuatro por la compra del terreno ubicado en el lote seis Mz. W Urbanización Los Jazmines III Etapa Callao, cancelando la suma de mil novecientos dólares americanos, así como de doce cuotas de ciento cincuenta y ocho dólares, haciendo un total de tres mil setecientos noventa y siete dólares; posteriormente con fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y cinco las mismas partes suscribieron el contrato individual para la ejecución de obras de redes de energía eléctrica para servicio público y domiciliario por el monto de setecientos treinta y dos dólares con cuota inicial de doscientos, monto que fue cancelando el primero de marzo de mil novecientos noventa y seis; así como al suscribir el doce de junio de mil novecientos noventa y seis ante el Notario doctor Juan Francisco Ausejo Roncagliolo la escritura pública de compra venta e independización que otorgaban Raúl Tengan Tengan, Juana Matsutahara Tokumoto de Tengan, Constructora Palermo S.R.L y la sucesión de herederos de Virgilia castillo Viuda de Calagua a favor de Hilario Palomino delgado, documento público en el que se aprecia que el denunciado Guardia Aguirre aparece como representante de todas las personas antes citadas, rubricando por ellos, conforme se desprende del Kardex ochenta y siete sesenta y seis numero seis veinte y uno minuta quinientos noventa y cinco, habiendo tomado conocimiento Palomino Delgado mediante la esquila de Observación del registro de Propiedad Inmueble que la referida escritura pública había sido observada y tachada, toda vez que el imputado al suscribir el documento público no contaba con las facultades expresas para disponer

del lote seis Mz. W, es decir no fue autorizado por los esposos Tengan ni por los herederos de la sucesión de Virgilia Castillo Viuda de Calagua conforme lo ha sostenido la agraviada Norma Tengan, hecho que perjudica al agraviado, toda vez que pese haber cancelado la totalidad del precio pactado por la compra del referido predio, no cuenta con la escritura respectiva, lo que motivo que invitara a las partes suscribientes del documento público cuestionado a una Audiencia de Conciliación la misma que se realizó con fecha treinta de abril del año próximo pasado, en la que no se llegó a ningún acuerdo. De similar forma el agraviado Eduardo Santiago Deza Morante quien en representación de su fallecida progenitora Julia Elvira Morante Deza formula denuncia ante la autoridad policial, sosteniendo que el denunciado Cesar Guardia Aguirre mediante contrato de fecha catorce de febrero de mil novecientos noventa y cuatro vendió el lote de terreno de la manzana I lote veinte y dos Urbanización Los Jazmines III etapa Callao por la suma de tres mil quinientos cincuenta dólares y a pesar del tiempo transcurrido y no obstante los reiterados requerimientos que le ha efectuado, hasta la actualidad no cumple con otorgarle la escritura pública ni la inscripción en los registros públicos por dicho lote de terreno. Que en el transcurso de la presente investigación a fojas ciento veinte y siete y ciento cincuenta y tres los ciudadanos Vicente Mizare y Flor de María Akiko Nakasone, pusieron en conocimiento que de igual modo adquirieron del denunciado los lotes de terreno ubicados en la manzana U lote dos y manzana W lote uno Urbanización Los Jazmines Tercera etapa Callao a quienes no se les ha entregado su título de propiedad; así como numerosos pobladores de la tercera y cuarta etapa de la referida urbanización, conforme lo señalado por el representante del Ministerio Público. Que, si bien es cierto existe fecha cierta de la comisión del delito denunciado (Hilario Palomino Huamán el doce de junio de mil novecientos noventa y seis, Eduardo Santiago Deza Morante el veinte y cinco de mayo de mil novecientos noventa y uno, Vicente Mizare Alccaco el once de noviembre de mil novecientos noventa y tres y Flor de María Akiko Nakasone Miura el once de junio de mil novecientos noventa y seis) también lo es que el mismo es continuo en el tiempo, toda vez que el imputado Cesar Guardia Aguirre ha mantenido en error a los agraviados en forma permanente, mediante engaños a través del tiempo, como es el caso específico del agravio de Hilario Palomino Delgado, al extenderle una constancia simple de fea catorce de agosto del dos mil obrante a fojas sesenta y cuatro, consignando que había cumplido con pagar el total de su lote de terreno, asimismo con fecha tres de febrero del dos mil tres le remite una carta de fojas sesenta y siete, mediante la cual le vuelve a reiterar que ya ha cancelado la totalidad de su deuda y lo invita a acercarse a sus oficinas a fin de regularizar el proceso de saneamiento e inscripción en los Registros Públicos; siendo evidente la suficiencia de elementos incriminatorios que vinculan al procesado con los hechos denunciados.

SEGUNDO.-

Los hechos denunciados se encuentran tipificados en el artículo ciento noventa y seis del Código Penal que establece un marco punitivo no menor de uno ni mayor de seis años de pena privativa de la libertad, infringiéndose razonablemente de acuerdo de los hechos glosados y de los elementos

incriminatorios que corren con la denuncia fiscal que la pena probable a imponerse por la forma circunstancias en que sucedieron los hechos denunciados no sería mayor de cuatro años de pena privativa de la libertad, no siendo necesario razonar sobre el peligro procesal.

TERCERO.- Se abre instrucción si de la denuncia y sus recaudos aparecen indicios suficientes o elementos de juicio reveladores de la existencia de un delito, que se ha individualizado a su presunto autor o partícipe, que la acción penal no ha prescrito y que no concurra una causa de extinción de la acción penal, conforme lo prevé el artículo setenta y siete del Código de Procedimientos Penales, encontrándose expedita la acción penal por no estar prescrito el hecho denunciado, estar debidamente individualizada su presunta autor y que los hechos denunciados constituyen delitos perseguibles, debiendo adoptarse una medida coercitiva personal de acuerdo con los hechos señalados anteriormente y el artículo ciento cuarenta y tres del Código de Procesal Penal. Por cuyos fundamentos y al amparo de lo dispuesto en el artículo setenta y siete del Código de Procedimientos Penales, modificado por la ley veinte y ocho mil ciento diecisiete, el Juez del Décimo Segundo Juzgado Especializado en lo Penal del Callao, resuelve: **ABRIR instrucción en VIA SUMARIA contra: CESAR HAMILTON GUARDIA AGUIRRE por delito contra el PATRIMONIO – ESTAFA en agravio de HILARIO PALOMINO DELGADO, EDUARDO SANTIAGO DEZA MORANTE, VICENTE MIZARE ALLCCACO, FLOR DE MARIA AKIKO NAKASONE MIURA y NORMA TENGAN MATSUTAHARA, dictándose mandato de COMPARECENCIA RESTRINGIDA con las siguientes reglas de conducta:** a) No variar de domicilio sin autorización judicial; b) No concurrir a lugares de dudosa reputación; c) No ingerir bebidas alcohólicas o estupefacientes; d) concurrir a las citaciones judiciales cada vez que sea requerido; bajo apercibimiento de revocarse el mandato de comparecencia restringida de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento cuarenta y cuatro del Código Procesal Penal en caso de incumplimiento de estas reglas de conducta; **EN CONSECUENCIA practíquese las siguientes diligencias:** a) RECIBASE la declaración instructiva del procesado el día veinte y seis de octubre del presente año a las diez de la mañana, y en segunda citación el día veinte y siete de octubre del presente año a la misma hora bajo apercibimiento de ser declarado reo ausente y ordenarse su captura; b) RECABESE los antecedentes penales, policiales y judiciales del procesado; c) RECIBASE la declaración preventiva de HILARIO PALOMINO DELGADO, EDUARDO SANTIAGO DEZA MORANTE, VICENTE MIZARE ALLCCACO, FLOR DE MARIA AKIKO NAKASONE MIURA y NORMA TENGAN MATSUTAHARA en primera citación el día veinte y seis de octubre del presente año a las diez y media, once, once y media, doce y doce y media del día y el día veinte y siete de octubre a la misma hora en segunda citación; d) RECIBASE la declaración testimonial de Notario Público Juan Francisco Ausejo Roncagliolo en primera citación el día veinte y siete de octubre del presente año a las doce del día y el día veinte y ocho de octubre a la misma hora en segunda citación; Al Primer y Segundo Otrósi Digo.- Téngase presente y previamente precise el monto, el bien sobre que debe recaer el embargo y sustente debidamente el pedido de acuerdo a ley por tratarse de una medida restrictiva de derechos fundamentales y programarse las

diligencias que sean necesarias para el debido esclarecimiento de los hechos, con citación y notificación de las partes procesales y aviso a la Sala Penal.

PODER JUDICIAL
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DEL CALLAO
Dr. ALEX CARRAJAL ALFERES
JUEZ
DECIMO SEGUNDO JUZGADO PENAL

PODER JUDICIAL
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DEL CALLAO
CARLOS RAMIREZ
ESPECIALISTA LEGAL
Decimo Segundo Juzgado Penal

OFICINA DE CASILLAS DE LA CORTE DEL CALLAO - SEDE PALACIO DE JUSTICIA - N° 4008
REGLAMENTO RESOLUCION 27-09-2011
DEMANDA LO SIGUIENTE
SE ADJUNTA AUTO APERTORIO DE FECHA 27-09-11



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 2-2017-I-PI/AE-UCV-LIMA/EAP DE DERECHO

Los Olivos, 03 de Abril de 2017

VISTA:

La solicitud para la designación de un profesor asesor del proyecto de investigación, presentada por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 27 del Reglamento de Grados y Títulos, las Directivas de Investigación, los Reglamentos de la Facultad de Derecho y el Plan de Estudios de la Carrera Profesional de Derecho, para la elaboración de un Proyecto de Investigación y el Desarrollo del Proyecto de Investigación se requiere de un profesor asesor, quien tendrá la responsabilidad de orientar la ejecución del trabajo y, en ningún caso, será considerado como coautor del mismo.

Que, el tema de investigación denominado **“IMPLICANCIAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017”**, presentado por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**, requiere la designación de un profesor asesor.

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes;

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- DESIGNAR al docente **DAVILA ROJAS, OSCAR MELANIO** como profesor asesor del tema de investigación cuyo título es **“IMPLICANCIAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017”**, presentado por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**.

Regístrese, comuníquese y archívese.



JIMMY ROMULO MARQUEZ MORENO

Director

Escuela Académico Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo – Filial Lima Norte

LIMA NORTE Av. Alfredo Mendiola 6232, Los Olivos. Tel.:(+511) 202 4342 Fax.:(+511) 202 4343
LIMA ESTE Av. del Parque 640, Urb. Canto Rey, San Juan de Lurigancho Tel.:(+511) 200 9030 Anx.:2510.
ATE Carretera Central Km. 8.2 Tel.: (+511) 200 9030 Anx.: 8184
CALLAO Av. Argentina 1795 Tel.:(+511) 202 4342 Anx.: 2650.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N°2-2017-I-PI/AP-UCV-LIMA/EAP DE DERECHO

Lima, 13 de junio de 2018.

VISTO:

El Acta de Sustentación N° 2-2017-I-PI-OI/EAPD/UCV/LN de fecha LUNES 03 DE JULIO DE 2017, presentado por el Jurado Evaluador designado en la Resolución Directoral N° 2-2017-I-PI/AP-UCV-LIMA/EAP DE DERECHO de fecha 30 de junio de 2017, de la Escuela Académico Profesional de Derecho, presentado por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**

CONSIDERANDO:

Que, según lo dispone el Artículo N° 20 del Reglamento N° 0389-2017/UCV de Grados y Títulos de la UCV. La universidad Otorga el Grado Académico de Bachiller a los alumnos que han aprobado los estudios de pregrado, así como la aprobación de un trabajo de investigación.

Que, mediante la Resolución Directoral N° 2-2017-I-PI/AP-UCV-LIMA/EAP DE DERECHO de fecha 30 de junio de 2017, se designó como Jurado Evaluador del Proyecto de Investigación denominado:

"IMPLICANCIAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017", a los siguientes:



| | |
|---------------|-------------------------------------|
| PRESIDENTE | : SALVATIERRA YI, RICARDO |
| SECRETARIO(A) | : LA TORRE GUERRERO, ANGEL FERNANDO |
| VOCAL | : DAVILA ROJAS, OSCAR MELANIO |

Que según se desprende del dictamen de sustentación correspondiente, el Jurado Evaluador calificó el trabajo de investigación después de la sustentación habiendo sido aprobado con el visto bueno del director académico y el Decano de la Facultad, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo N° 20 inciso 4 del Reglamento de Grados y Títulos de la UCV.

Que, de acuerdo al Informe N° 80- A-2018-AI-EPD-UCV-LN, se ha verificado que no tiene dicha Resolución

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO: EN VÍA DE REGULARIZACIÓN APROBAR el Proyecto de Investigación denominado **"IMPLICANCIAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017"** presentado por el/la alumno(a) **ABAD CORDOVA, LUIS FERNANDEZ**

Regístrese, Comuníquese y Archívese.



ESAU VARGAS HUAMAN
Coordinador Académico
Escuela Profesional de Derecho

Somos la universidad de los que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N°2-2017-I-PI/AE-UCV-LIMA/EAP DE DERECHO

Lima, 13 de junio de 2018.

VISTA:

La solicitud para la designación de Jurado Evaluador, día y hora de sustentación del proyecto de investigación, presentada por el/la alumno(a) CERON VENTURA, SONIA

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el Artículo N° 20 del Reglamento N° 0389-2017/UCV de Grados y Títulos, las Directivas de Investigación, el Reglamento de la Escuela de Derecho y el Plan de Estudios de la carrera de Derecho, corresponde al Director de la Escuela Derecho designar al Jurado Evaluador para efectos de la evaluación y sustentación del trabajo de investigación.

Que, de conformidad con el Artículo N° 20 inciso 4 del Reglamento de Grados y Títulos, el Dictamen o acta de sustentación del trabajo de investigación firmado por los miembros del jurado será con el visto bueno del Decano o director de la escuela.

Que, de acuerdo al Informe N° 80- A-2018-AI-EPD-UCV-LN, se ha verificado que no tiene dicha Resolución.

Estando a lo expuesto, en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes;

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: EN VIA DE REGULARIZACION, DESIGNAR como miembros del JURADO EVALUADOR del Proyecto de Investigación titulado: "IMPLICANCIAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017", presentada por el/la alumno(a) CERON VENTURA, SONIA, a los siguientes docentes:

PRESIDENTE : SALVATIERRA YI, RICARDO
SECRETARIO(A) : LA TORRE GUERRERO, ANGEL FERNANDO
VOCAL : DAVILA ROJAS, OSCAR MELANIO

ARTÍCULO 2°: DISPONER, que los miembros del Jurado Evaluador designado emitan un dictamen final sobre el Proyecto de Investigación presentado y concluyan el proceso de evaluación con la sustentación correspondiente.

ARTÍCULO 3°: SEÑALAR, como lugar, fecha y hora de sustentación el siguiente:

- Lugar : AULA-720 B
- Día : LUNES 03 DE JULIO DE 2017
- Hora : 3:20 PM

Regístrese, comuníquese y archívese.



ESAÚ VARGAS HUAMAN
Coordinador Académico
Escuela Profesional de Derecho
Universidad cesar Vallejo Lima Norte

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

fb/ucv.peru
@ucv_peru
#saliradelante
ucv.edu.pe

JORNADA DE INVESTIGACIÓN N° 2

ACTA DE SUSTENTACIÓN
N° 2-2017-I-PI-OI/EPD/UCV/LN

El Jurado encargado de evaluar el Trabajo de Investigación, PRESENTADO EN LA MODALIDAD DE **PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**.

Presentado por don (a):
CERON VENTURA, SONIA

Cuyo Título es: **IMPLICANCIAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017**

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el estudiante, otorgándole el calificativo de: *QUINCE*

| | | |
|-------------------------|--------------|----------|
| DESAPROBADO | 00-10 PUNTOS | (.....) |
| APROBADO POR MAYORÍA | 11-13 PUNTOS | (.....) |
| APROBADO POR UNANIMIDAD | 14-17 PUNTOS | (X.....) |
| APROBADO POR EXCELENCIA | 18-20 PUNTOS | (.....) |

Lima, LUNES 3 DE JULIO DE 2017


.....
SALVATIERRA YL, RICARDO
PRESIDENTE


.....
LA TORRE GUERRERO, ANGEL FERNANDO
SECRETARIO


.....
DAVILA ROJAS, OSCAR MELANIO
VOCAL

NOTA: En el caso de que haya nuevas observaciones en el informe, el estudiante debe levantar las observaciones para dar el pase a Resolución.

LIMA NORTE Av. Alfredo Mendiola 6232, Los Olivos. Tel.:(+511) 202 4342 Fax.:(+511) 202 4343
LIMA ESTE Av. del Parque 640, Urb. Canto Rey, San Juan de Lurigancho Tel.:(+511) 200 9030 Anx.:2510.
ATE Carretera Central Km. 8.2 Tel.: (+511) 200 9030 Anx.: 8184
CALLAO Av. Argentina 1795 Tel.:(+511) 202 4342 Anx.: 2650.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N°50 -2017-II-DPI/AP/UCV-LIMA NORTE/EP DE DERECHO

Lima, 13 junio del 2018.

VISTO:

El Acta de Sustentación N°50 -2017-II -OI/EPD/UCV/LN de fecha MIERCOLES 13 DE DICIEMBRE DE 2017, presentado por el Jurado Evaluador designado en la Resolución Directoral N° 50-2017-II-DPI/JE-UCV-LIMA/EP DE DERECHO de fecha 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017, de la Escuela Profesional de Derecho, presentado por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**.

CONSIDERANDO:

Que, según lo dispone el Artículo N° 22 del Reglamento N° 0389-2017/UCV de Grados y Títulos de la UCV. La Universidad Otorga en Nombre de la Nación el Título Profesional de Licenciado o su equivalente a los Bachilleres que han cumplido con las exigencias previstas por cada Facultad de acuerdo a la modalidad establecida y que acredita en el Titulado las competencias para el ejercicio de la Profesión.

Que, mediante la Resolución Directoral N°50-2017-II-DPI/AI-UCV-LIMA/EP DE DERECHO de fecha 30 DE NOVIEMBRE DE 2017., se designó como Jurado Evaluador del Desarrollo del Proyecto de Investigación denominado: **"IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017"** a los siguientes:

| | |
|----------------------|--|
| PRESIDENTE | : VILDOSO CABRERA, ERICK DANIEL |
| SECRETARIO(A) | : LA TORRE GUERRERO, ANGEL FERNANDO |
| VOCAL | : DAVILA ROJAS, OSCAR MELANIO |

Que según se desprende del dictamen de sustentación correspondiente, el Jurado Evaluador calificó el trabajo de investigación después de la sustentación habiendo sido aprobado con el visto bueno del director académico y el Decano de la Facultad, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo N° 22 inciso 4 del Reglamento de Grados y Títulos de la UCV.

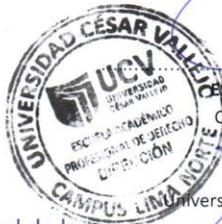
Que, de acuerdo al Informe N°80-A-2018-AI-EPD-UCV-LN, se ha verificado que no tiene dicha Resolución

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO: EN VÍA DE REGULARIZACIÓN APROBAR el Desarrollo del Proyecto de Investigación denominado **"IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017"** presentado por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**.

Regístrese, Comuníquese y Archívese.



CESAÚ VARGAS HUAMAN

Coordinador Académico

Escuela Profesional de

Derecho

Universidad cesar Vallejo Lima Norte

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N°50-2017-II-DPI/AE-UCV-LIMA /EP DE DERECHO

Lima, 13 de junio del 2018.

VISTO:

La solicitud para la designación de un profesor asesor del Desarrollo del Proyecto de Investigación, presentada por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el Artículo N° 22 del Reglamento N° 0389-2017/UCV de Grados y Títulos, las Directivas de Investigación, los Reglamentos de la Facultad de Derecho y el Plan de Estudios de la Carrera Profesional de Derecho, para la elaboración de un Proyecto de Investigación y el Desarrollo del Proyecto de Investigación se requiere de un profesor asesor, quien tendrá la responsabilidad de orientar la ejecución del trabajo y, en ningún caso, será considerado como coautor del mismo.

Que, el tema de investigación denominado **"IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017"**, presentado por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**, requiere la designación de un profesor asesor.

Que, de acuerdo al Informe N°80-A-2018-AI-EPD-UCV-LN, se ha verificado que no tiene dicha Resolución

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- EN VÍA DE REGULARIZACIÓN DESIGNAR al docente **DAVILA ROJAS, OSCAR MELANIO** como profesor asesor del tema de investigación cuyo título es **"IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017"**, presentado por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**.

Regístrese, comuníquese y archívese.



ESAÚ VARGAS HUAMAN
Coordinador Académico

Escuela Profesional de
Derecho

Universidad cesar Vallejo Lima Norte

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N°50 -2017-II-DPI/JE-UCV-LIMA/EP DE DERECHO

Lima, 13 de junio del 2018.

VISTA:

La solicitud para la designación de Jurado Evaluador, día y hora de sustentación del Desarrollo del Proyecto de Investigación, presentada por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**

CONSIDERANDO:

Que, según lo dispone el Artículo N° 22 del Reglamento N° 0389-2017/UCV de Grados y Títulos de la UCV. La Universidad Otorga en Nombre de la Nación el Título Profesional de Licenciado o su equivalente a los Bachilleres que han cumplido con las exigencias previstas por cada Facultad de acuerdo a la modalidad establecida y que acredita en el Titulado las competencias para el ejercicio de la Profesión.

Que, de conformidad con el Artículo N° 22 inciso 4 del Reglamento de Grados y Títulos, el Dictamen o acta de sustentación de la tesis será con el visto bueno del director académico en las filiales y el Decano de la Facultad en la sede central.

Que, de acuerdo al Informe N° 80-A- 2018-AI-EPD-UCV-LN, se ha verificado que no tiene dicha Resolución

Estando a lo expuesto, en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes;

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: EN VIA DE REGULARIZACION, DESIGNAR como miembros del JURADO EVALUADOR de Desarrollo del Proyecto de Investigación titulado: "IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017", presentado por el/la alumno(a) **CERON VENTURA, SONIA**, a los siguientes docentes:

PRESIDENTE : VILDOSO CABRERA, ERICK DANIEL
SECRETARIO(A) : LA TORRE GUERRERO, ANGEL FERNANDO
VOCAL : DAVILA ROJAS, OSCAR MELANIO

ARTÍCULO 2°: DISPONER, que los miembros del Jurado Evaluador designado emitan un dictamen final sobre el Desarrollo del Proyecto de Investigación presentado y concluyan el proceso de evaluación con la sustentación correspondiente.

ARTÍCULO 3°: SEÑALAR, como lugar, fecha y hora de sustentación el siguiente:

- Lugar : 725-B
- Día : MIERCOLES 13 DE DICIEMBRE DE 2017
- Hora : 02:30 03:00 PM

Regístrese, comuníquese



ESAU VARGAS HUAMAN
Coordinador Académico
Escuela Profesional de
Derecho

Somos la universidad de los que quieren salir adelante.
Universidad cesar Vallejo Lima Norte



ucv.edu.pe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 50 -2017-II-DPI/AE/UCV-LIMA NORTE/EP DE DERECHO

Lima, 13 de junio del 2018

VISTA:

La solicitud presentada por **CERON VENTURA, SONIA** con código de matrícula N° XXXXX, en su condición de estudiante de la Escuela Profesional de Derecho - Filial Lima, cuyo Proyecto de Investigación se denomina:

“IMPLICANCIAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017”, asesorado por el/la docente DAVILA ROJAS, OSCAR MELANIO, solicitando la AUTORIZACIÓN para la Modificación del Desarrollo del Proyecto de Investigación al siguiente Título:

“IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017”

CONSIDERANDO:

Que, es política de la Universidad brindar servicios óptimos y velar por los intereses de los estudiantes, así como de la Institución,

Que, habiendo sido realizada la evaluación del expediente presentado (teniendo como base los requisitos establecidos por la EAP de Derecho - Filial Lima) por la Oficina de Proyectos y Tesis,

Que, el formato de MODIFICACIÓN de Título del Desarrollo del Proyecto de Investigación revisado por el Área de Investigación autorizando la modificación del título del trabajo de investigación; y

Estando a lo dispuesto en el Art. N° 41° del Reglamento General de la Universidad César Vallejo; y teniendo en consideración que, la modificación, renuncia, inclusión o cambio del título del Desarrollo del Proyecto de Investigación está normado en el reglamento de elaboración y sustentación de Tesis de la EAP de Derecho-Filial de la Universidad César Vallejo, y;

De acuerdo al Informe N°80-A-2018-AI-EPD-UCV-LN, se ha verificado que no tiene dicha resolución

Que, el Director de la EAP de Derecho-Filial Lima, en uso de sus facultades y atribuciones;

SE RESUELVE:

Art. 1°.- DESIGNAR EN VIA DE REGULARIZACIÓN LA MODIFICACIÓN del título del Desarrollo del Proyecto de Investigación con la siguiente denominación: **“IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017”**.

Art 2°.- CERTIFICAR, dicha modificación emitiendo la nueva constancia de aprobación respectiva.

Regístrese, comuníquese y archívese.



DAÚ VARGAS HUAMAN
Coordinador Académico
Escuela -Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo - Lima Norte

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

JORNADA DE INVESTIGACIÓN N° 2

**ACTA DE SUSTENTACIÓN
N° 50-2017-II-DPI-OI/EPD/UCV/LN**

El Jurado encargado de evaluar el Trabajo de Investigación, PRESENTADO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN.

Presentado por don (a):
CERON VENTURA, SONIA

Cuyo Título es:
IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN

LOS JARDINES DEL CALLAO EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA,
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el estudiante, otorgándole el calificativo de: 16 (DIECISEIS)

| | | |
|-------------------------|--------------|---------|
| DESAPROBADO | 00-10 PUNTOS | (.....) |
| APROBADO POR MAYORÍA | 11-13 PUNTOS | (.....) |
| APROBADO POR UNANIMIDAD | 14-17 PUNTOS | (16) |
| APROBADO POR EXCELENCIA | 18-20 PUNTOS | (.....) |

Lima, MIERCOLES 13 DE DICIEMBRE DE 2017


.....
VILDOSO CABRERA, ERICK DANIEL
PRESIDENTE


.....
LA TORRE CUERRERO, ANGEL FERNANDO
SECRETARIO


.....
DAVILA ROJAS OSCAR MELANIO
VOCAL

NOTA: En el caso de que haya nuevas observaciones en el informe, el estudiante debe levantar las observaciones para dar el pase a Resolución.

Visualizador de Documentos de Turnitin - Mozilla Firefox

DAVILARJAS OSCAR MELANIO Proyecto para el 27 May 2017

Implicancias de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao

Probar el nuevo Feedback Studio

turnitin 7% Resumen de Coincidencias

1 Entregado a Universid... Trabajo de estudiante 1%

2 Entregado a Universid... Trabajo de estudiante 1%

3 www.landcoalition.org fuente de Internet 1%

4 148 231 52.200 fuente de Internet <1%

5 www.sunarp.gob.pe fuente de Internet <1%

6 Entregado a Universid... Trabajo de estudiante <1%

7 www.buenasareas.com fuente de Internet <1%

8 es.scribd.com fuente de Internet <1%

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Implicancias de la cultura registral en la urbanización los Jazmines del Callao, en el marco de la seguridad del registro de la propiedad inmueble, 2017

AUTOR
Somia Cerón Ventura

ASESOR
Dr. Oscar Melanio Dávila Rojas

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
UCV
CARETADO
OFICINA DE INVESTIGACIÓN
V.P.
EMP. DE DEBERECHO

Car. 280495

PAGINA: 1 DE 31

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

Yo, **José Jorge Rodríguez Figueroa**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor (a) de la tesis titulada

“IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017”, del estudiante **SONIA CERON VENTURA**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de **7 %** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito 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.

Lima, 17 de diciembre de 2018



 Firma



José Jorge Rodríguez Figueroa

DNI: 10729462

| | | | | | |
|---------|----------------------------|--------|--------------------|--------|---------------------------------|
| Elaboró | Dirección de Investigación | Revisó | Responsable de SGC | Aprobó | Vicerrectorado de Investigación |
|---------|----------------------------|--------|--------------------|--------|---------------------------------|



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE
JOSE JORGE RODRIGUEZ FIGUEROA

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

CERON VENTURA, SONIA

INFORME TÍTULADO:

IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA
URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA
SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017.

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE: ABOGADO (A)

SUSTENTADO EN FECHA: _____ FECHA DE SUSTENTACIÓN _____

NOTA O MENCIÓN: _____



[Handwritten signature]

FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, SONIA CERON VENTURA, estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, filial - Lima Norte; declaro que el trabajo académico titulado **"IMPLICANCIAS JURÍDICAS DE LA CULTURA REGISTRAL EN LA URBANIZACIÓN LOS JAZMINES DEL CALLAO, EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2017"**, presentada en "164" folios para la obtención del grado académico / título profesional de Abogada es de mi autoría.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de trabajos académicos.

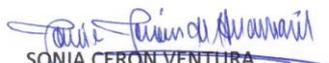
No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo.

Este trabajo de investigación no ha sido precisamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.

Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.

De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinan el procedimiento disciplinario.

Lima, 17 de diciembre de 2018


SONIA CERÓN VENTURA
DNI 06048274