



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**“Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de
Lima – 2017”**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

Julio César Canchalla Meza

ASESORA:

Mg. Lutgarda Palomino Gonzáles

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

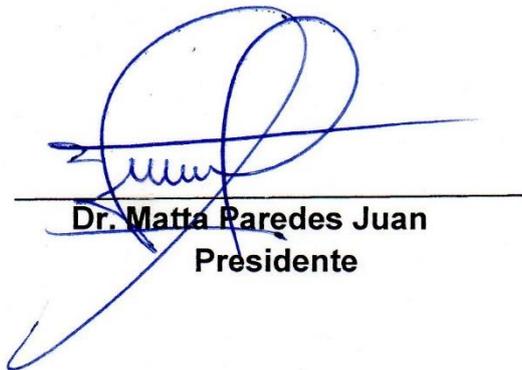
Derecho Civil

LIMA-PERÚ

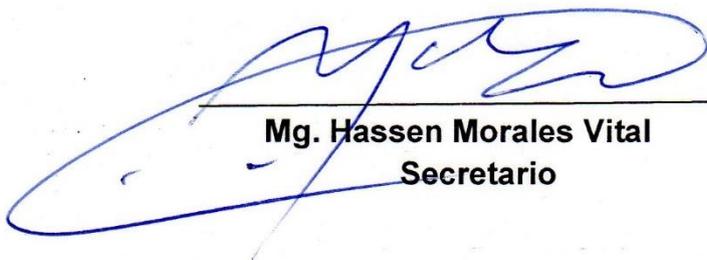
2017

PÁGINAS PRELIMINARES

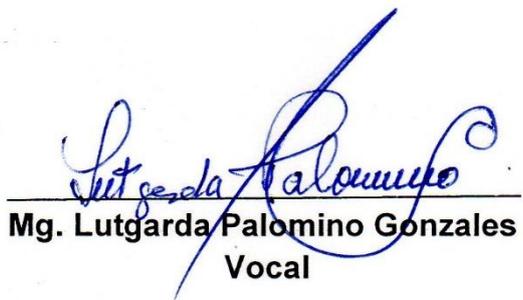
Página del Jurado



Dr. Matta Paredes Juan
Presidente



Mg. Hassen Morales Vital
Secretario



Mg. Lutgarda Palomino Gonzales
Vocal

DEDICATORIA

A Dios, por brindarme vida, salud y la fuerza para cumplir todos mis objetivos.

A mis padres, por haberme dado la oportunidad de lograr ser profesional, por estar siempre a mi lado y ayudarme a levantarme en cada tropiezo.

A mis hermanos, por su apoyo constante en el transcurso de toda mi vida académica.

AGRADECIMIENTO

A Dios, a mis padres, hermanos y familiares, que incondicionalmente me apoyaron desde un inicio.

A los Asesores y docentes de la facultad de Derecho, por su gran apoyo académico y contribución con mi persona para llevar a cabo esta investigación.

A mis compañeros, por los gratos momentos que pasamos en esta etapa.

Declaratoria de Autenticidad

Yo, Julio César Canchalla Meza, identificado con DNI N° 71590415, a efectos de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela Académico Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica.

Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

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

Lima, 01 de Diciembre, 2017.



JULIO CÉSAR CANCHALLA MEZA

Presentación

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo presento ante ustedes la Tesis titulada “Las Implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima-2017”, con la finalidad de analizar las implicancias del Derecho de Propiedad de los usuarios que acuden a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima, esto debido a que a pesar de los mecanismos empleados para contrarrestar los casos de doble venta y/o suplantación de personas en casos de transferencias de propiedad inmueble, los usuarios se ven afectados, no siendo estos mecanismos eficaces ante el acto de mala fe por estas personas que encuentran la forma de evadir el filtro que se tiene para identificar a la persona titular del bien. Lo que someto a vuestra consideración y espero reúna los requisitos necesarios de aprobación para la obtención del Título Profesional de Licenciado en Derecho.

Julio César Canchalla Meza.

ÍNDICE

PÁGINAS PRELIMINARES

Página del Jurado	iii
Dedicatoria	iv
Agradecimiento	v
Declaratoria de Autenticidad	vi
Presentación	vii
Índice	viii
Tablas y Gráficos	x

RESUMEN

xi

ABSTRACT

xii

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad Problemática	1
1.2. Trabajos Previos	3
1.3. Teorías Relacionadas al tema	5
1.4. Formulación del Problema	8
1.5. Justificación del Estudio	9
1.6. Objetivos	10

II. MÉTODO

2.1. Diseño de Investigación	13
2.2. Variables, Operacionalización	13
2.3. Población y muestra	14
2.4. Técnicas e instrumento de recolección de datos, validez y confiabilidad	15
2.5. Métodos de análisis de datos	17

2.6. Aspectos éticos	17
III. RESULTADOS	18
IV. DISCUSIÓN	22
V. CONCLUSIÓN	26
VI. RECOMENDACIONES	29
VII. REFERENCIAS	31

ANEXOS

Anexo 1: Instrumento

Anexo 2: Validación del instrumento

Anexo 3: Matriz de Consistencia

Anexo 4: Evaluación de la similitud (Turnitin)

Anexo 5: Foto referencial del SPSS.

TABLAS

TABLA N° 01: Operacionalización de Variable	14
TABLA N° 02: Validación de Expertos	15
TABLA N° 03: Criterios validados	16
TABLA N° 04: Estadística de confiabilidad.	16
TABLA N° 05: Variable - Derecho de Propiedad	19
TABLA N° 06: Dimensión 1 - Código Civil	20
TABLA N° 07: Dimensión 2 - Seguridad jurídica	21
TABLA N° 08: Dimensión 3 - Falsificación de documentos	22

GRÁFICOS

GRÁFICO N° 01: Variable - Derecho de Propiedad	19
GRÁFICO N° 02: Dimensión 1 - Código Civil	20
GRÁFICO N° 03: Dimensión 2 - Seguridad jurídica	21
GRÁFICO N° 04: Dimensión 3 - Falsificación de documentos	22

RESUMEN

La presente investigación, tuvo como objetivo principal determinar si las implicancias del derecho de propiedad afectan a los usuarios en los Registros Públicos de Lima -2017. El tipo de investigación que se utilizó fue tipo básica, de alcance descriptivo, y de diseño no experimental transeccional descriptivo. Se utilizó como población a 50 Registrados Públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima. La validez del instrumento se obtuvo mediante el juicio de los expertos y la confiabilidad mediante el coeficiente del Alpha de Cronbach 0,903. La recolección de datos se obtuvo a través de un cuestionario con 20 ítems con la escala de 5 categorías. El análisis de los datos se hizo utilizando el programa estadístico SPSS versión 22.0, pudiendo evidenciar que las implicancias del derecho de propiedad si afectan a los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017.

Palabras Clave: Implicancias, Derecho de propiedad, Código Civil, Seguridad jurídica.

ABSTRACT

The main objective of the present investigation was to determine if the implications of the property right affected users in the Public Registries of Lima -2017. The type of research that uses the basic type, of descriptive scope, and of non-experimental descriptive transectional design. 50 Public Registers of the National Superintendence of Public Registries of Lima were used as a population. The validity of the instrument was obtained through expert judgment and reliability using the Cronbach Alpha coefficient 0.903. Data collection was obtained through a questionnaire with 20 items with the scale of 5 categories. The analysis of the data was done using the statistical program SPSS version 22.0, being able to show that the implications of the property right does affect the users in the Public Registries of Lima-2017.

Keywords: Implications, Property Law, Civil Code, Legal Security.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad Problemática

En la actualidad el Derecho de Propiedad viene siendo un problema social en el cual muchas personas se ven afectadas al vulnerarse su derecho a pesar de los mecanismos o sistemas empleados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú.

Sin embargo, para abstenerse a este tipo de problemas, el país Español cuenta con un sistema registral mixto, el Francés y Alemán, el cual pone al propietario en una situación ventajosa para casos de estafa o la suplantación de identidad, ya que al ser mixto el sistema registral, este contiene elementos de ambos grupos, con ello, España brinda una importante protección de los derechos y bienes inscribibles a sus propietarios, es así que por ello puede suponer un incentivo añadido a la inversión inmobiliaria extranjera.

Por otro lado, Brasil no es la excepción, pues cuentan con un sistema registral constitutivo, se realiza por medio de folio real, tienen un proceso riguroso por el cual, el registrador realiza una depuración (calificación), velar por el derecho del propietario legítimo antes de inscribir un acto sobre otro, aplicando los principios como el trato sucesivo, especialidad, prioridad y entre otros, con el fin de corroborar que no se afectara otro derecho real.

En nuestro país, como mencionaba al inicio es un problema aún muy notorio, puesto que seguimos teniendo estos percances de la pérdida de titularidad ante nuestra propiedad por personas inescrupulosas que encuentran la forma de poder suplantar nuestra identidad, con el fin de lucrar en estos casos como es la doble venta, o incluso en más de dos oportunidades. Como ya se mencionó, los sistemas empleados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, no vienen siendo eficaces, y esto podríamos decir que es causado debido a que el código civil aun presenta imperfecciones en la cual un punto a tratarse de mucha importancia es el de la Propiedad.

Por otro lado, tenemos la seguridad jurídica que nos brinda los Registros Públicos, que, si bien es cierto, se entiende por "seguridad", por

algo que nos protege. Sin embargo, esta supuesta seguridad jurídica es fácilmente engañada por los usuarios que realizan actos de mala fe e irregularidades al tratarse de transferencias de bienes inmuebles. Podríamos hablar también de la falsificación de documentos o de la adulteración de las mismas las cuales corresponden como requisitos para una transferencia o venta, que si bien es cierto todos esperamos sea de buena fe, pero, terminamos dándonos con la sorpresa de muchos actos de mala fe por parte de la persona interesada e incluso podría incluirse la función del notario.

Entonces, entendemos que tanto nuestro código civil que se encuentra desactualizado, la seguridad jurídica que no protege lo que debería y la falsificación de documentos conllevan a estos actos de mala fe por parte de las personas interesadas en vender dicho inmueble que pueden ser de forma voluntaria, es decir, realizan actos ilícitos, como el tráfico de terrenos y la suplantación de personas cuando se trata de una venta de inmueble.

En tal sentido, el objetivo de este proyecto es identificar las causas por la que se viene vulnerando el derecho de propiedad y así, demostrar que el Código Civil actual debería de ser actualizado o modificarse con respecto a las controversias, como es por ejemplo la del artículo 949 donde nos indica que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, así mismo nos dice que la inscripción ante los Registros Públicos no es constitutiva de derechos. Además de la aplicación de documentos falsificados, donde se presenta la suplantación de personas, es allí donde se configura el acto indebido.

Debido a esto, es que la “seguridad jurídica” que brinda la SUNARP a sus usuarios es ineficiente ante estos actos de mala fe. Lo cual se puede explicar de mejor forma mencionando las distintas doctrinas que nuestra legislación ha asumido.

1.2. Trabajos previos

Antecedentes Nacionales

Tuyume (2016), “La vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe Publica Registral”, desarrollada en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, para obtener el grado de Abogado. La doble venta genera conflicto en las relaciones jurídicas debido a que cuando el propietario desea transferir su derecho a otra persona, y este pasa a ser el poseedor legítimo del bien. Siendo que el bien ya se encuentra en posesión, se vuelve a vender y haciendo uso de la mala fe el que la adquiere inscribe su derecho ante los Registros Públicos perfeccionándose la transferencia de propiedad inmueble y nombrándosele como titular legítimo ante el sistema registral, invalidando las transferencias anteriores a él.

Barrera (2015), “El sistema de transferencia de bienes inmuebles peruano y la seguridad jurídica”, desarrollada en la Universidad César Vallejo, para obtener el grado de Abogado. La publicidad registral debería ser constitutiva de derechos y así producir la configuración del derecho real y, eliminar el sistema declarativo que es el actual, de esa forma desaparecerá aquellos obstáculos que se presentan en el momento del derecho transmitido en la voluntad de las partes contratantes.

Aliaga (2012), “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”, desarrollada en la Pontificia Universidad Católica del Perú, para obtener el grado de Abogado. La finalidad del registro radica en la protección del predio, sin embargo, existe una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de propiedad inmueble, esto debido a muchos problemas directos e indirectos.

Aymé (2014), “La ineficacia de la transferencia de bienes inmuebles en el sistema registral peruano”, desarrollada en la Universidad Cesar Vallejo, para obtener el título profesional de Abogada. El sistema registral peruano viene trayendo complicaciones con respecto a las transferencias de propiedad inmueble, sobre todo en el momento de la inscripción. Por ello es

necesario emplear un sistema registral que sea constitutivo, ello se justifica por la protección del derecho real de propiedad al aplicarse dicho sistema, esto debido a que nuestro sistema declarativo es ineficiente ante este tema.

Pantoja (2011), "La seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles en el Código Civil peruano", desarrollada en la Universidad Cesar Vallejo, para obtener el título profesional de Abogada. La falta de publicidad registral conlleva a la inseguridad jurídica, esto debido a que solo los contratantes tienen el conocimiento, por ello se debería de modificar el Código Civil específicamente en el sistema de la transferencia de la propiedad y tal vez la clasificación por bienes registrables y no registrables.

Che (2016), "La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles", desarrollada en la Universidad Privada Antenor Orrego, para obtener el grado de Abogado. Un sistema dual de transferencias, que implica emplear un sistema constitutivo, exigirá el registro de la transferencia y conjuntamente con el sistema consensual los propietarios no registrados tendrán la posibilidad de hacer oponible su derecho frente a todos aquellos que no cuenten con el título de propiedad.

Lino (2015), "El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica", desarrollada en La Universidad Privada Antenor Orrego, para obtener el grado de Abogado. El notario es el responsable en temas de legalidad y procedencia del negocio jurídico, además de también hacerlo registralmente, es decir, que es su obligación realizar el estudio registral pertinente antes de la negociación con el fin de obtener la seguridad jurídica registral. La función de los Registros Públicos de bienes inmuebles radica en la protección de la propiedad a través de la publicidad registral que es otorgada para brindar una seguridad jurídica registral y así tener el derecho de propiedad sobre el bien.

Cocchella (2017), "El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro", desarrollada en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Dentro de las herramientas utilizadas por la

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, sea la Alerta Registral o la Inmovilización de partidas vienen siendo no idóneas para erradicar la gran ola delincencial de fraude inmobiliario en el Perú.

Antecedentes Internacionales

Escárez (2012), “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno”, desarrollada en la Universidad Austral de Chile. EL sistema de folio personal es obsoleto, ya que la propiedad se inscribe, pero, sin sujeción a ningún catastro y solo refiere a deslindes y de una manera muy vaga. Es por ello que se generan los conflictos.

León (2012), “Análisis de la implementación del pre-registro de la compraventa en derechos de posesión en el registro general de la propiedad”, desarrollada en la Universidad de San Carlos de Guatemala. La preinscripción de la compraventa de derechos de posesión implicaría que no se vulneren los derechos reales de las personas, y de esa forma no haya delito de estafa.

1.3. Teorías relacionadas al tema

Para poder hablar del Derecho de Propiedad, antes debemos de saber que, el Derecho Real es aquel tipo de poder que posee un individuo en relación a un objeto de manera directa e inmediata, es así que se puede decir que lo constituyen los bienes y que el derecho real está vinculado al derecho de propiedad y todo lo que se le atribuya. (Vidal, 2013, p. 5).

Según el Código Civil peruano, el artículo 923 (1984): Menciona que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien y debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

La propiedad es el poder absoluto sobre un bien, el derecho civil patrimonial más importante, el cual es necesario resaltar que conlleva una serie de garantías para su protección, además de su transferencia. Se

constituye al usar a beneficio propio, aprovechar económicamente sus frutos y prescindir del bien, ya sea por deshacerse o transferirlo. (Vidal, 2013, p. 1).

Es importante señalar que el Art. 1529° del CC. Menciona sobre la compraventa, donde el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador mediante un acto jurídico celebrado, y este debe de pagar su precio en dinero.

Es importante señalar que, según el Código Civil peruano, en el artículo 140 (1984): Menciona que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Según el Código Civil, Art. 949° la obligación de enajenar un inmueble determinado hará al acreedor propietario de este, salvo que exista alguna disposición diferente o un pacto en contrario entre las partes manifestantes.

La publicidad registral, tiene el objeto de brindar conocimiento a las personas interesadas, en el hecho de que, al realizar una compra de una propiedad, el primer paso es tener certeza al máximo de que el vendedor es el dueño legítimo y es allí en que la publicidad registral se manifiesta, brindando la información debida como, datos sobre el vendedor y sobre la propiedad, si se encuentran cargas sobre el bien o no (Amado, 2011, p. 19).

Los efectos de la inscripción dentro de nuestro sistema registral son declarativos y son pues las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues su objetivo es solo reconocer una situación de derecho pre existente. (Vivar, 1998, p. 23).

Entonces, tenemos que, en nuestro sistema registral la publicidad tiene como finalidad dar conocimientos al público en general de los hechos y situaciones del acto jurídico que se encuentra en curso y así cualquier interesado puede conocer esta información. (Gonzales, 2008, p. 123).

Por otro lado, para adquirir una casa o terreno, según nuestro sistema jurídico suele ser muy sencillo. La transferencia se configura desde la voluntad de las partes interesadas y, puede ser formalmente (contrato) o informal (verbal), es decir, no es necesario inscribirla ante los Registros

Públicos. (Chang, 2009, “Sistema de transferencia de la propiedad inmueble”, párr. 1).

Según el Código Civil en el artículo 949 (1984). Señala que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hará al acreedor propietario de ella, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Es de suma importancia señalar que el CC en el Art. 2009° hace mención a los registros públicos, pues este queda sujeto a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico en el presente Código, a sus leyes y todo reglamento especial que existiese.

El derecho registral es el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, procedimientos registrales y derechos inscribibles, se caracteriza por ser un derecho autónomo, público, limitativo y formalista. (Gonzales, 2015, p. 277)

Además, la fe pública registral no está siendo efecto alguno, y es que la falsificación de documentos es latente aun, la seguridad jurídica registral no funciona contra estos casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, a pesar de usar el biométrico por parte las Notarías y además de la Alerta Registral y la Inmovilización temporal de partidas. (Mendoza, 2013, p. 2).

Cabe indicar, según la Resolución 170-2013-SUNARP-SN, señala que la Alerta Registral es un “Servicio gratuito que le brinda la posibilidad de ser informado a través de un correo electrónico y opcionalmente vía mensaje de texto, respecto de la presentación de un título sobre aquella partida registral que sea de su interés”. De esta forma el usuario podría actuar en defensa de su legitimidad como propietario ante casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos.

Núñez. (2015), menciona respecto a la Alerta Registral, un servicio gratuito que viene siendo a ser un medio de seguridad, su objeto es notificar a la persona natural o jurídica, interesada de los títulos que se presenten

para su inscripción registral, es decir, se avisara previamente a la inscripción de algún título al titular legítimo. (“El sistema registral peruano”, párr. 9).

La inmovilización temporal de partidas de predios, es un mecanismo de seguridad por el cual se tiene como objetivo generar el cierre de manera temporal, las partidas del Registro de Propiedad Inmueble, a fin de salvaguardar los derechos inscritos de los titulares. (Núñez, 2015, “El sistema registral peruano”, párr. 10).

El Código Civil en su Art. 2022° nos habla sobre la oposición de derechos reales, aquellos que sobre inmuebles a quienes también tienen derechos sobre los mismos, es necesario que el derecho que se opone este haya sido inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Es una forma de protección al tercero,

Ley 30313°, Art. 1° el objetivo de la ley es establecer disposiciones vinculadas a la oposición al procedimiento de inscripción registral en curso, la cancelación del asiento por suplantación de identidad o falsificación de documentos que fueran presentados ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Decreto Legislativo 1232°, Art. 55°, el notario dará fe de conocer a los otorgantes intervinientes o identificarlos mediante el documento de identidad y este deberá verificarla utilizando la comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el registro Nacional de identidad y Estado Civil (RENIEC). Caso contrario se realizará la verificación y consulta en línea para corroborar las imágenes y datos.

1.4. Formulación del Problema

Problema principal:

¿Cómo afectan las implicancias del Derecho de Propiedad en los usuarios en los Registros Públicos de Lima 2017?

Problemas específicos:

¿Cómo afecta el Código Civil en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima 2017?

¿Cómo afecta la seguridad jurídica en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima 2017?

¿Cómo afecta la falsificación de documentos en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima 2017?

1.5. Justificación del estudio**Justificación práctica**

El presente trabajo se plantea debido a la problemática del Derecho de Propiedad, específicamente debido al Código Civil, la seguridad jurídica y falsificación de documentos en los Registros Públicos de Lima, en el cual tenemos casos de suplantación de personas y la pérdida del derecho de propiedad sobre sus bienes, donde el usuario que acude a registrar su bien inmueble, no se encuentra protegido de las ventas irregulares. No logrando el objetivo principal y fundamental del sistema registral con el que contamos, por ello es que se podría mencionar que se deberían de modificar o agregar algo complementario tanto al sistema registral y/o código civil. En primer lugar, el sistema registral con el que contamos, es el sistema francés, el cual como todos conocemos la inscripción de alguna compraventa es solo un acto declarativo, más no constitutivo como lo sería si fuese el sistema alemán.

Ahora, si bien es cierto en la Constitución Política del Perú en su Art. 2 menciona que es un derecho fundamental el Derecho de Propiedad, sin embargo, en el Código Civil el art. 949, nos indica que el solo hecho de enajenar un bien nos hace propietarios de ella, además de ello, de que se inscriba o no en registros públicos no cambia la situación, es más hace mención de que no es constitutivo de derechos como ya se mencionó anteriormente.

Entonces, tenemos esta problemática, que es por ello que se origina la falsificación de documentos para posteriormente configurar lo que vendría a ser la suplantación de personas o identidad en el ámbito registral inmobiliario, vulnerando el derecho fundamental de la persona, que es el de la propiedad. La seguridad jurídica registral, no es eficaz, ya que existen terceros quienes actúan de mala fe para beneficiarse a ellos mismos. Debido a esto es que lo recomendable sería, mejorar nuestra ley ya que el código civil, por ejemplo, no ha sido actualizado hace mucho tiempo, además de solucionar el tema registral.

Por ello se realiza el siguiente trabajo de investigación, para poner en conocimiento que es lo que nos falta para que el Derecho de propiedad que influye en los Registros Públicos, por no ser “Constitutivo de Derechos”, tal vez, si cambiamos ese detalle, obtengamos algún resultado favorable.

Justificación Teórica

La presente investigación se justifica basándose en las teorías del Derecho de propiedad, la fe pública registral, la publicidad registral, seguridad jurídica y el sistema de transferencias de propiedad inmueble con el que contamos, esto debido a que no parece estar funcionando bien ciertos puntos que se consideran importantes para salvaguardar los derechos de las personas. Mendoza (2013, p. 52).

Justificación Metodológica

La presente investigación tiene como instrumento metodológico el cuestionario y como técnica la encuesta, para corroborar con los resultados la validez y confiabilidad. Su enfoque es cuantitativo, de alcance descriptivo y de diseño no experimental – transeccional descriptivo.

1.6. Objetivos

Objetivo principal:

Describir cómo afectan las implicancias del Derecho de Propiedad en los usuarios en los Registros Públicos de Lima – 2017.

Objetivos específicos:

Describir cómo afecta el Código Civil en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima -2017.

Identificar cómo afecta la seguridad jurídica en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima -2017.

Describir cómo afecta la falsificación de documentos en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima -2017.

II. MÉTODO

2.1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El presente proyecto de Investigación es de **enfoque cuantitativo**, debido al uso de la recolección de datos para probar hipótesis, cuentan con base en la numeración, posteriormente el análisis estadístico, para poder comprobar patrones de comportamiento y así comprobar teorías. Hernández (2014, p. 4.).

De **alcance descriptivo**, ya que estos estudios buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis. Además, son usuales para medir y evaluar diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno o fenómenos que se van a investigar. Hernández (2014, p. 92.).

Es de **tipo básica**, debido a que es una investigación teórica, se caracteriza porque parte de un marco teórico y permanece en él. Tiene como objetivo realizar nuevas teorías o modificar las existentes. Sierra. (2009, p. 23).

La presente investigación es de diseño **no experimental, Transeccional descriptiva**. Es no experimental, porque no se va a realizar manipulación alguna de las categorías o variable, luego se analizará tan solo el fenómeno. Los diseños transeccionales descriptivos, tienen como objetivos indagar la incidencia de las modalidades sea de una o más variables en una población. Es decir, lo que busca es ubicar en las variables sea a un grupo de personas, situaciones, fenómenos, etc., y únicamente describirlos. Hernández (2014, p. 155.).

2.2. VARIABLES, OPERACIONALIZACIÓN

2.2.1 Derecho de Propiedad

El Derecho de Propiedad es el dominio sobre un objeto o bien, el cual se configura cumpliendo con las tres facultades que son: el uso, goce y disfrute de la cosa.

2.2.2. Cuadro de Operacionalización

Tabla N° 1: Operacionalización de Variable: Derecho de Propiedad

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA VALORATIVA
Derecho de Propiedad	El Derecho de Propiedad es el dominio sobre un objeto o bien, el cual se configura cumpliendo con las tres facultades que son: el uso, goce y disfrute de la cosa.	La mencionada variable será medida bajo el instrumento del cuestionario	Código civil	Protección	-Muy Satisfactorio -Satisfactorio -Aceptable - Insatisfactorio -Muy insatisfactorio
				Mejoramiento	
				Vulnerar	
				Constituir	
				Modificar	
			Seguridad Jurídica	Buena fe	
				Registro	
				Publicidad	
				Sistema	
			Falsificación de documentos	Principios registrales	
				Suplantación	
				Identidad	
				Documentación	

Fuente: Elaboración del investigador

2.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

- **Población:**

La población viene a ser una totalidad del fenómeno que se estudiara en donde cada una de las unidades reúne características en común. Tamayo (1997, p. 123).

Ramírez (1999), explicó que la muestra se denomina censal y es aquella donde todas las unidades de la población son consideradas como muestreo. (p. 89).

En el caso de la presente investigación la población se encuentra representado por 50 Registradores Públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima. En tal sentido la muestra vendría a ser la misma cantidad que la población.

n = Muestra, N = Población

50 = 50

2.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS, VALIDEZ Y CONFIABILIDAD

2.4.1. Técnica

La técnica a utilizar será la encuesta usando como instrumento el cuestionario. Con ello se medirán los sujetos informales.

2.4.2. Instrumento

El instrumento que se utiliza en el presente proyecto es el cuestionario, conformado por 20 preguntas, además de ello indicar que la investigación es de una sola variable “Derecho de Propiedad” y tres dimensiones para lo cual se ubican 6 preguntas en la dimensión “Código Civil”, 11 preguntas pertenecen a la dimensión “Seguridad Jurídica” y 3 pertenecen la última dimensión “Falsificación de documentos”.

Cabe indicar como breve concepto que, “el Cuestionario consiste en un conjunto de preguntas respecto de una o más variables a medir”. Hernández (2014).

2.4.3. Validez

La validez del instrumento a aplicar, está comprendido por expertos, tanto metodólogos como temáticos, donde cada uno de ellos brindo una calificación al instrumento de estudio.

Tabla N° 2: Validación de Expertos

N°	EXPERTOS	INSTITUCION	VALORACION DE APLICABILIDAD
01	Abog. Edgar Pimentel Moreno	UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	90%
02	Abog. Cabrera Chaupin Saba	UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	87%
03	Abog. Manuel Moises Valdivia Cotrina	UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	95%
04	Abog. Juan Pablo Aguilar Leon	UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	85%
05	Abog. Charlie Carrasco Salazar	UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO	89%
		PROMEDIO	89%

Fuente: Elaboración del investigador

Tabla N° 3: Criterios validados

VALIDADORES		Abog. Edgar Pimentel Moreno	Abog. Cabrera Chaupin Saba	Abog. Manuel Moises Valdivia Cotrina	Abog. Juan Pablo Aguilar Leon	Abog. Charlie Carrasco Salazar	PROMEDIO
CRITERIOS	CLARIDAD	90%	87%	95%	85%	89%	89%
	OBJETIVIDAD	90%	87%	95%	85%	89%	89%
	ACTUALIDAD	90%	87%	95%	85%	89%	89%
	SUFICIENCIA	90%	87%	95%	85%	89%	89%
	INTENCIONALIDAD	90%	87%	95%	85%	89%	89%
	CONSISTENCIA	90%	87%	95%	85%	89%	89%
	COHERENCIA	90%	87%	95%	85%	89%	89%
	METODOLOGIA	90%	87%	95%	85%	89%	89%
PERTINENCIA	90%	87%	95%	85%	89%	89%	

Fuente: Elaboración del investigador

2.4.4. Confiabilidad

Para verificar la confiabilidad, se usó el software IBM SPSS Statistic versión 22.0, lo cual, al realizar el análisis de fiabilidad, es decir, el Alpha de Cronbach, el resultado obtenido es de "0,903", lo que identifica que el grado de confiabilidad del instrumento es aceptable y confiable, según se muestra en la tabla N° 3.

Tabla N° 4: Estadística de confiabilidad.

Resumen del procesamiento de los casos

		N	%
Casos	Válidos	50	94,3
	Excluidos	3	5,7
	Total	53	100,0

Estadísticos de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,903	20

Fuente: Resultado SPSS / Elaboración del investigador

2.5. MÉTODO DE ANALISIS DE DATOS

El método de análisis a emplearse es el software SPSS Statistic V.22, Por el cual se procesarán los datos obtenidos mediante la encuesta, así obtener la frecuencia requerida tanto para la Confiabilidad, representación de tablas y gráficos de porcentajes.

2.6. ASPECTOS ÉTICOS

En la presente investigación se ha respetado la propiedad intelectual y los derechos de autor, en concordancia con el Decreto Legislativo N° 822, Ley sobre Derechos de Autor; teniendo en cuenta la veracidad de la información recolectada, realizando las correspondientes citas y la mención de los autores.

III. RESULTADOS

VARIABLE: DERECHO DE PROPIEDAD

DERECHO DE PROPIEDAD				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	MUY INSATISFACTORIO	11	22,0	22,0
	INSATISFACTORIO	27	54,0	76,0
	ACEPTABLE	12	24,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0

Tabla 5. Variable: Derecho de Propiedad
Fuente: Resultado SPSS / Elaboración del investigador

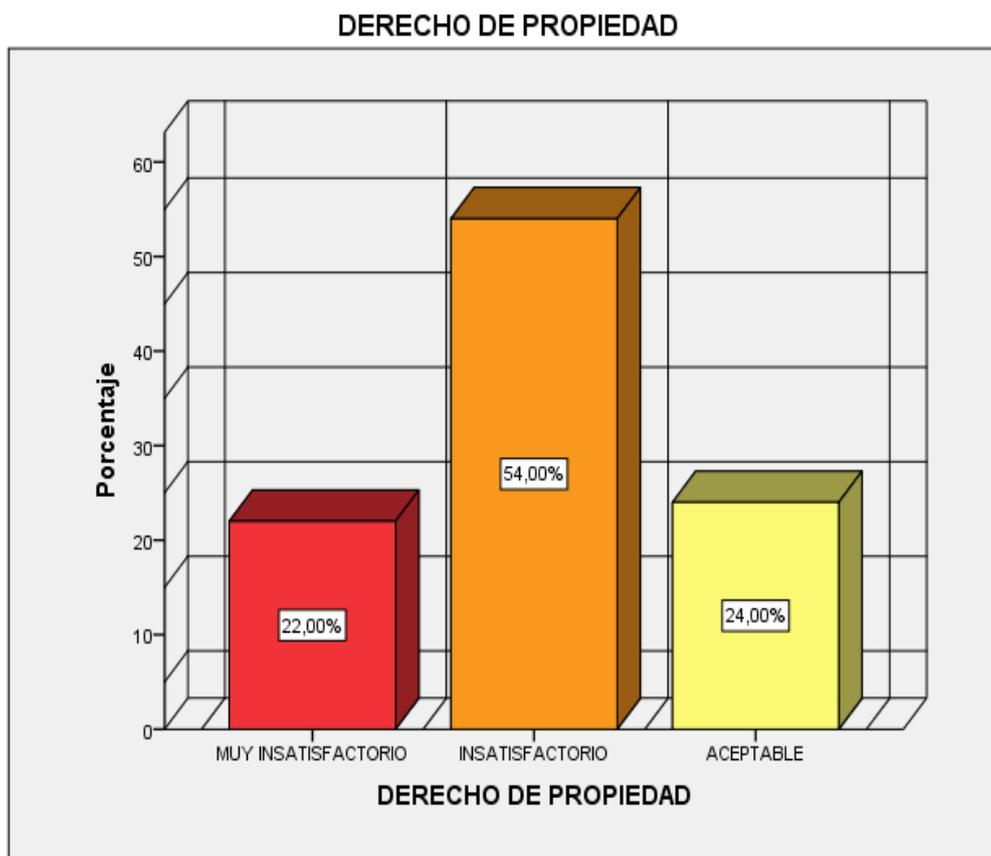


Gráfico 1. Variable: Derecho de Propiedad
Fuente: Resultado SPSS / Elaboración del investigador

INTERPRETACIÓN: En el gráfico precedente y Tabla N° 5, se puede apreciar que, de los 50 Registradores Públicos encuestados, el **54%** considera que, las Implicancias del Derecho de Propiedad afectan de una manera **INSATISFACTORIA** a los usuarios en los Registros Públicos de Lima – 2017. Por otro lado, el **22%**, indica que afecta de una manera **MUY INSATISFACTORIA**, y **24%** dice que afecta de manera **ACEPTABLE**.

DIMENSION 1: CÓDIGO CIVIL

CODIGO CIVIL				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	MUY INSATISFACTORIO	11	22,0	22,0
	INSATISFACTORIO	32	64,0	86,0
	ACEPTABLE	7	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0

Tabla 6. Dimensión 1: Código Civil

Fuente: Resultado SPSS / Elaboración del investigador

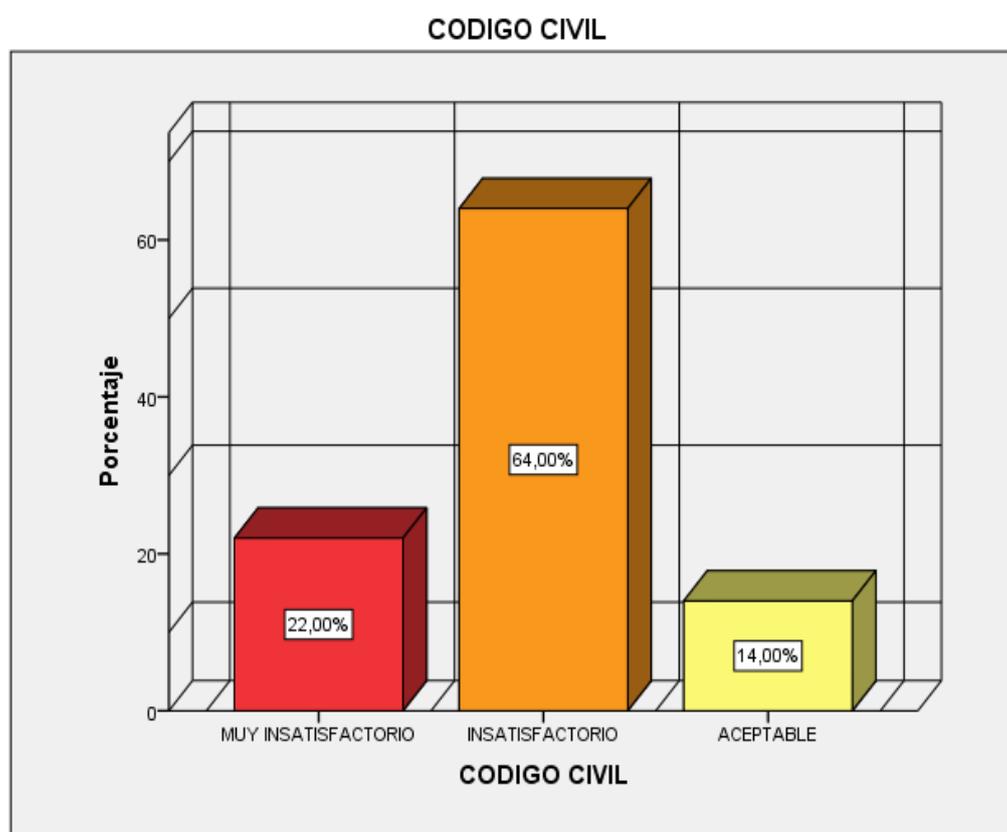


Gráfico 2. Dimensión 1: Código Civil

Fuente: Resultado SPSS / Elaboración del investigador

INTERPRETACIÓN: En el gráfico precedente y Tabla N° 6, se puede apreciar que, de los 50 Registradores Públicos encuestados, el **64%** considera que, el Código Civil en el Derecho de Propiedad afecta de una manera **INSATISFACTORIA** a los usuarios en los Registros Públicos de Lima – 2017. Por otro lado, el **22%**, indica que afecta de una manera **MUY INSATISFACTORIA**, y **14%** dice que afecta de manera **ACEPTABLE**.

DIMENSION 2: SEGURIDAD JURÍDICA

SEGURIDAD JURIDICA				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	MUY INSATISFACTORIO	11	22,0	22,0
	INSATISFACTORIO	34	68,0	90,0
	ACEPTABLE	5	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0

Tabla 7. Dimensión 2: Seguridad jurídica

Fuente: Resultado SPSS / Elaboración del investigador

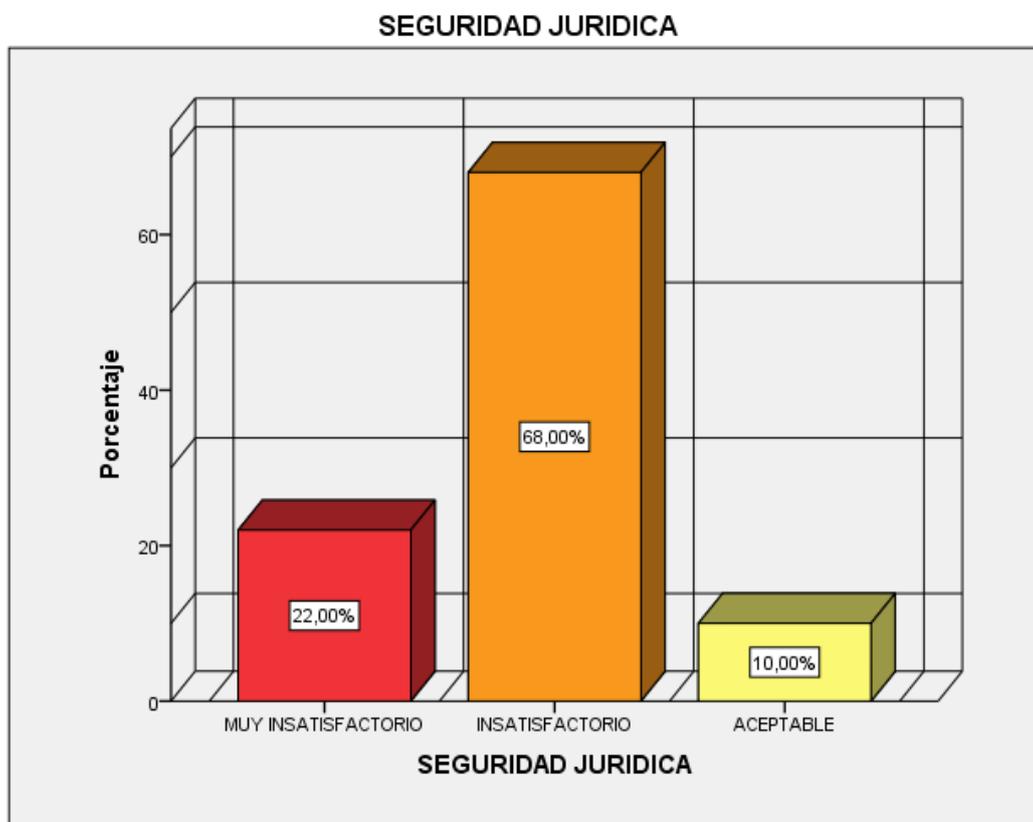


Gráfico 3. Dimensión 2: Seguridad Jurídica

Fuente: Resultado SPSS / Elaboración del investigador

INTERPRETACIÓN: En el gráfico precedente y Tabla N° 7, se puede apreciar que, de los 50 Registradores Públicos encuestados, el **68%** considera que, la seguridad jurídica en el Derecho de Propiedad afecta de una manera **INSATISFACTORIA** a los usuarios en los Registros Públicos de Lima – 2017. Por otro lado, el **22%**, indica que afecta de una manera **MUY INSATISFACTORIA**, y **10%** dice que afecta de manera **ACEPTABLE**.

DIMENSION 3: FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

FALSIFICACION DE DOCUMENTOS				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	MUY INSATISFACTORIO	15	30,0	30,0
	INSATISFACTORIO	22	44,0	74,0
	ACEPTABLE	13	26,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0

Tabla 8. Dimensión 3: Falsificación de documentos
Fuente: Resultado SPSS / Elaboración del investigador

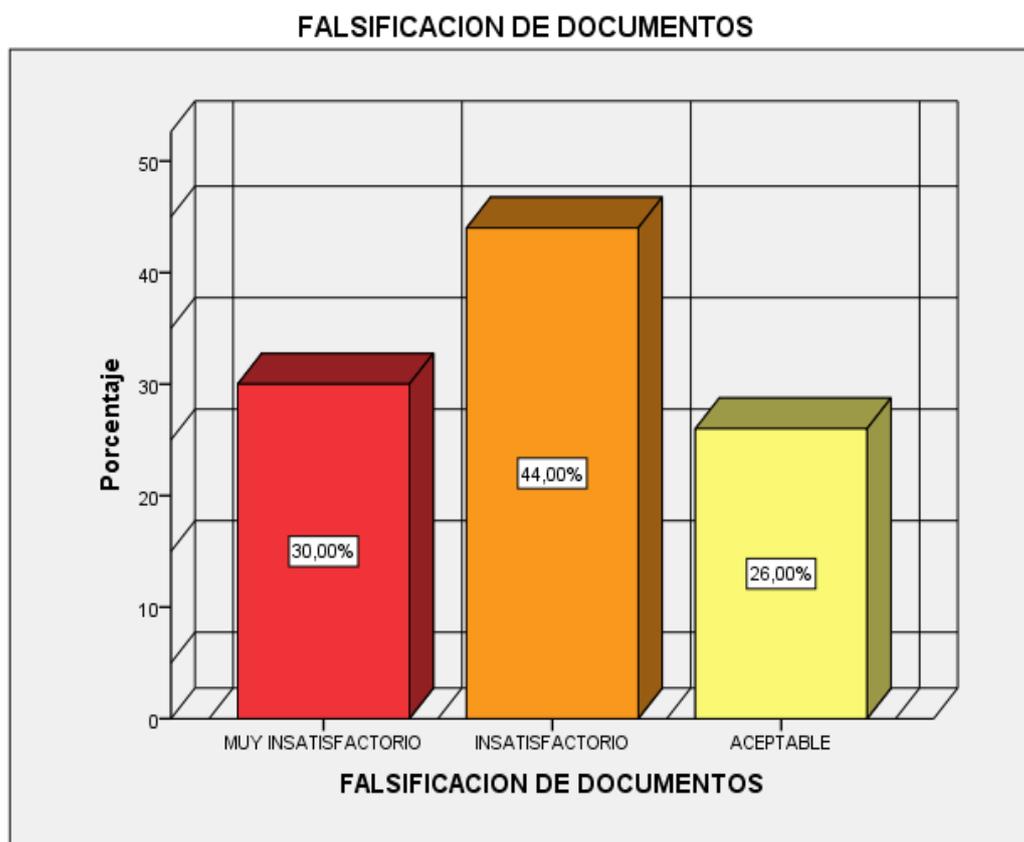


Gráfico 4. Dimensión 3: Falsificación de documentos
Fuente: Resultado SPSS / Elaboración del investigador

INTERPRETACIÓN: En el gráfico precedente y Tabla N° 8, se puede apreciar que, de los 50 Registradores Públicos encuestados, el **44%** considera que, la falsificación de documentos en el Derecho de Propiedad afecta de una manera **INSATISFACTORIA** a los usuarios en los Registros Públicos de Lima – 2017. Por otro lado, el **30%**, indica que afecta de una manera **MUY INSATISFACTORIA**, y **26%** dice que afecta de manera **ACEPTABLE**.

IV. DISCUSIÓN

Teniendo en cuenta los resultados, las evidencias demuestran un alcance satisfactorio. La validación interna de la investigación se realizó mediante un procedimiento estadístico y el uso del cuestionario para poder realizar la medición correcta de la variable, por lo cual el Alpha de Cronbach de la dio un resultado de 0.903, lo que indica que existe una consistencia y fiabilidad muy alta. Por otro lado, en la validez externa, se encuentra fundamentado por las teorías revisadas y tomadas en cuenta en la fundamentación teórica del estudio.

Es así, que, teniendo como objetivo general, describir cómo afectan las implicancias del Derecho de Propiedad en los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017, todos los encuestados quienes fueron registradores públicos pertenecientes a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima, se ha determinado que el **54%** considera que, las implicancias del Derecho de Propiedad afectan de una manera **INSATISFACTORIA** a los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017.

Es entonces, que la problemática se corrobora con el antecedente perteneciente a; Tuyume (2016) con la tesis titulada “La Vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”, en lo que se llega a concluir que los derechos de propiedad de las personas que cuentan con un título de propiedad o ya sea el registro de la misma, se ven afectadas debido a estas personas que de alguna manera consiguen evadir los diversos obstáculos que los Registros Públicos tiene, que en este caso son los requisitos para configurar la transferencia de propiedad inmueble. Uno de estos casos que llama más la atención viene a ser la suplantación de identidad o falsificación de documentación, la seguridad tampoco viene siendo eficiente y podría tratarse de un problema mucho más allá de la intervención del Código Civil o el sistema registral con el que se cuenta actualmente, además de ello la fe pública registral es otro tema que tiende a tallar mucho en este problema, pues como uno de los principios registrales tampoco cumple su finalidad.

Teniendo en cuenta la primera dimensión y a la vez el objetivo de describir cómo afecta el Código Civil en los Derechos de Propiedad de los

usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017, se realizó la medición, recibiendo como respuesta de parte de los encuestados que, el **64%** indica que el Código Civil afecta de una manera **INSATISFACTORIA** en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017. Es por ello que, Aliaga (2012) en su investigación, “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”, corrobora la teoría concluyendo en que, la finalidad del Código Civil y el Registro de predios es la de proteger los derechos del titular o el acreedor en este caso, no obstante los derechos de propiedad vienen vulnerándose, y la finalidad del registro pierde sentido, poniéndolo en términos jurídicos, se desnaturaliza el registro, puesto que no hay la seguridad que se pretende y existen diversos problemas lo cual demuestra que hay un asunto muy grave relacionado al Registro de Predios.

Así mismo, corroborando la segunda dimensión y el objetivo identificar como afecta la seguridad jurídica en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017. Se determinó que el **68%** considera que la seguridad jurídica en los Derechos de Propiedad afecta de una manera **INSATISFACTORIA** a los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017. Ante ello Pantoja (2011) con la investigación titulada “La seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles en el Código Civil peruano”, se llegó al hallazgo de que la falta de publicidad registral de la mano de los diversos mecanismos empleados por la SUNARP, conllevan a una seguridad jurídica no eficaz, esto por el sistema registral con el que contamos y otros derivados.

Además de ello, Che (2016), con su investigación titulada “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencias de inmuebles”, indica que, si contásemos de la mano con un sistema constitutivo y consensual, el propietario tendría la exigencia de registrar su predio y la vez aquel que no cuente con el registro, puede hacer oponible sus derechos ante aquellos que no tiene el título de propiedad. Sin embargo, con el sistema que contamos, es realmente poco probable que la situación cambie.

Por último, la investigadora Cocchella (2017), con su tesis, “El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro”. Pese a los mecanismos como la Alerta Registral y la Inmovilización de partidas, la gran ola delincencial inmobiliaria en el Perú continua su crecimiento, por ello se absuelve las dudas de la problemática y objetivo, de describir cómo afecta la falsificación de documentos en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017, donde de los encuestados, el **44%** nos dicen que la falsificación de documentos viene afectando de manera **INSATISFACTORIA** los derechos de propiedad de los usuarios en los Registros Públicos.

Así mismo, El D.L 1232 de la ley del notariado, hace mención a las responsabilidades del notario, como es la de identificar plenamente a las partes contratantes, solicitando su documento de identidad y verificar los datos mediante el biométrico de huella dactilar, caso contrario realizar la consulta en línea por el sistema que RENIEC brinda a estos funcionarios del notariado.

Teniendo en cuenta este decreto legislativo que modifica la ley del notario, se entiende que el notario también forma parte de estas herramientas que se supone, deberían de evitar los casos de doble venta, o retornando al tema, la falsificación de documentos y suplantación de identidad.

V. CONCLUSIÓN

- Con relación a describir cómo afectan las implicancias del Derecho de Propiedad en los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017, podremos llegar a concluir que el 54% de los registradores públicos encuestados considera que las implicancias del Derecho de Propiedad viene afectando de una manera insatisfactoria a los usuarios en los Registros Públicos, ya que se vulneran sus derechos tanto constitucionales como los ya inmersos en nuestro Código Civil, donde las personas se ven desprotegidas a pesar de la supuesta seguridad jurídica que nos brinda esta entidad, y que los medios de seguridad empleados no son eficaces debido a la falsificación de documentos, que sorprendentemente muchas personas inescrupulosas logran cruzar las barreras y obstáculos de alguna manera.
- En cuanto a describir cómo afecta el Código Civil en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017, se concluye que el 64% de los encuestados indica que el Código Civil afecta de una manera Insatisfactoria a los usuarios vulnerando sus derechos de propiedad, puesto que aún se encuentran desperfectos con relación al contenido, ya sea por el Derecho a la Propiedad o el Derecho Registral, más aun con el sistema registral con el que contamos.
- Con respecto a identificar como afecta la seguridad jurídica en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017, se puede concluir que el 68% de los encuestados considera que la seguridad jurídica si afecta insatisfactoriamente en los derechos de propiedad de los usuarios en los Registros Públicos, ya que a pesar de los mecanismos de seguridad que se vienen empleando, como por ejemplo, la Alerta Registral no está siendo eficiente, esto debido a que no es un mecanismo de manera automática, sino más bien una opción para aquellos usuarios que lo deseen.
- Con respecto en describir cómo afecta la falsificación de documentos en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017, podemos concluir que de los encuestados, el 44% menciona

que la falsificación de documentos afecta de una manera insatisfactoria en los derechos de propiedad de los usuarios que acuden a los Registros Públicos, y esto se debe a personas inescrupulosas que buscan y encuentran la forma de evitar los diversos obstáculos que implican la inscripción de un título, además de ello teniendo en cuenta que el primer filtro es el notario con quien se configura la compraventa, entonces se entiende que la Ley 30313, no es eficiente ante estos casos.

VI. RECOMENDACIONES

- Se recomienda emplear nuevos mecanismos de seguridad y/o mejorar su aplicación, además del código civil que aun presenta imperfecciones, así mejorar el servicio que se brinda los usuarios que acuden la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima.
- Se recomienda actualizar nuestro ordenamiento jurídico, tanto las leyes del código como los reglamentos especiales que existen, agregar algunas modificatorias a diversos artículos, como es el del CC Art. 949° de la transferencia de propiedad inmueble.
- Se recomienda revisar el sistema de Alerta Registral y generar el uso automático para todas las personas que cuenten con un título inscrito, además tener en cuenta la orientación a aquellos usuarios que no tienen mucho conocimiento respecto a sus derechos.
- Se recomienda revisar las imperfecciones de la Ley 30313, con la finalidad de poder erradicar estos casos de doble venta y de alguna manera reducir o eliminar las suplantaciones de identidad y/o falsificación de documentación.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Tuyume, B. (2016), en la investigación titulada: "*La vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe Pública Registral*", para obtener el título profesional de Abogada. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú.
- Barrera, C. (2015), en la tesis titulada: "*El sistema de transferencia de bienes inmuebles peruano y la seguridad jurídica*", para obtener el título profesional de Abogada, realizado en la Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú.
- Aliaga, L. (2012), en la tesis titulada. "*La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*", para obtener el título profesional de Abogado, realizado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- Aymé, D. (2014), en la investigación titulada: "*La ineficacia de la transferencia de bienes inmuebles en el sistema registral peruano*", para obtener el título profesional de Abogada. Universidad Cesar Vallejo, Lima Perú.
- Pantoja, C. (2011), en la tesis titulada: "*La seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles en el Código peruano*", para obtener el título profesional de Abogada, realizado en la Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú.
- Che, J. (2016), en la tesis titulada: "*La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*", para obtener el título profesional de Abogado, realizado en la Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú
- Lino, L. (2015), en la tesis titulada: "*El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*", para obtener el título profesional de Abogada, realizada en la Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú.
- Cocchella, R. (2017), en la investigación titulada: "*El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro*", para obtener el grado de segunda especialidad en Derecho Registral, realizado en la

Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.

- Escarez, V. (2012), en la tesis titulada: "*Deficiencias e implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el sistema registral Chileno*". Para obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales, realizado en la Universidad Austral, Valdivia, Chile.
- Leon, C. (2012), en la tesis titulada: "*Análisis jurídico de la implementación del pre-registro de la compraventa en derechos de posesión en el registro general de la propiedad*", para obtener el grado de Licenciado en ciencias jurídicas y sociales, realizado en la Universidad de San Carlos de Guatemala, Ciudad de Guatemala.
- Vidal, R. (2013). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la protección legal que brinda el sistema registral. Recuperado el 14 de noviembre de, [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Código Civil del Perú. Jurista Editores E.I.R.L., 1984.
- Núñez, L. (2008). *El Sistema Registral Peruano*, Blog de revista electrónica El Visir. Recuperado el 9 de Mayo de, <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/>
- Amado, E. (2011). *La Publicidad Registral en el Perú*. Lima: Universidad San Martín de Porres.
- Vivar, E. (1998). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Gonzales, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú. Jurista Editores E.I.R.L.
- Chang, G. (2009). Sistema peruano de transferencia de la propiedad. Blogspot. Recuperado el 9 de mayo de,

<http://guillermochangabogados.blogspot.pe/2009/12/sistema-peruano-de-transferencia-de-la.html>

- Gonzales, G. (2015). Los Derechos Reales y su inscripción registral (2da. ed.) Gaceta Jurídica S.A. Lima, Perú
- Mendoza, G. (2013). *La fe Pública Registral y la falsificación de documentos (apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición)*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2013). Alerta Registral. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/AlertaRegistral/>
- Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049. Diario oficial El Peruano, 26 de marzo del 2015
- Ley del Notariado, Decreto Legislativo N° 1232 que modifica diversos artículos y disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo N° 1049, decreto legislativo del notariado. Diario oficial El Peruano, 26 de septiembre del 2015.
- Tamayo y Tamayo, Mario. *El Proceso de la Investigación científica*. Editorial Limusa S.A. México.1997. Blog spot. Recuperado de <http://tesisdeinvestig.blogspot.pe/2011/06/poblacion-y-muestra-tamayo-y-tamayo.html>
- Ramírez, T. (1999). Como hacer un proyecto de investigación: Guía práctica/Tulio Ramírez. Caracas: Editorial Panapo.
- Hernández, S., Fernández R. y Baptista, P (2014). *Metodología de la Investigación (6ta.ed.)* México: McGraw- Hill.
- Sierra, B. (2009). *Técnicas de investigación social, teoría y ejercicios*. Madrid: Thomson.

ANEXOS

**LAS IMPLICANCIAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS REGISTROS
PUBLICOS DE LIMA – 2017**

CUESTIONARIO

Buenos días /tardes:

Tengo a bien comunicarle que la presente encuesta se está realizando con la finalidad de recopilar datos referentes **LAS IMPLICANCIAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA – 2017**, las respuestas que se obtengan de la presente encuesta serán debidamente procesadas, con el fin de contribuir a la investigación que se está realizando.

Quiero manifestarle las gracias por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que se plantean a continuación:

INSTRUCCIONES:

Marcar con un aspa (x) la alternativa que Ud. considere conveniente. Las alternativas son: Muy satisfactorio (5) – Satisfactorio (4) – Aceptable (3) - Insatisfactorio (2) – Muy Insatisfactorio (1).

DERECHO DE PROPIEDAD					
1. CODIGO CIVIL					Escala
		1	2	3	4 5
01.	¿Considera Usted que el código civil brinda la debida protección a las personas?				
02.	¿Considera Usted que el código civil debería mejorar en cuanto a los derechos de propiedad?				
03.	¿Considera Usted que el código civil vulnera los derechos que implican la inscripción registral?				
04.	¿Considera Usted que debería modificarse el código civil con respecto a la transferencia de propiedad inmueble?				
05.	¿Considera Usted que la inscripción registral debería ser constitutiva de derechos?				
06.	¿Considera Usted que los registros públicos brindan protección a sus usuarios?				
2. SEGURIDAD JURIDICA					Escala
07.	¿Considera Usted que se practica la buena fe en actos de compra venta?				
08.	¿Considera Usted que la publicidad registral es realmente eficiente en los contratos de compra venta?				
09.	¿Considera Usted que el registro de un título hace al acreedor propietario del bien?				
10.	¿Considera Usted que se debería emplear el sistema registral alemán?				
11.	¿Considera Usted que nuestro sistema registral actual es causante de los casos de doble venta o estafa?				
12.	¿Considera que los principios registrales vienen siendo eficaces ante las inscripciones de compra venta?				
13.	¿Considera Usted que el sistema registral con el que contamos es efectiva?				
14.	¿Considera Usted que el registro es necesario para demostrar la titularidad sobre un bien inmueble?				

**LAS IMPLICANCIAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS REGISTROS
PUBLICOS DE LIMA – 2017**

15.	¿Considera Usted que es necesario realizar la inscripción del título ante la superintendencia nacional de los registros públicos?					
16.	¿Considera Usted que la falta de publicidad registral es causante de la inseguridad jurídica?					
17.	¿Considera Usted que las transferencias de bienes inmuebles deberían de contar con un pre-registro de la compraventa de derechos de posesión?					
3. FALSIFICACION DE DOCUMENTOS		<i>Escala</i>				
		1	2	3	4	5
18.	¿Considera Usted la suplantación de identidad es un acto común actualmente?					
19.	¿Considera Usted que las notarías realizan su labor adecuadamente para evitar los casos de suplantación?					
20.	¿Considera Usted adecuado que las notarías deberían ser los únicos responsables con respecto a la presentación de documentos?					

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: PIMENTEL MORENO, EDGAR
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV.
- 1.3. Especialidad del validador: CIVIL Y COMERCIAL
- 1.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 1.5. Título de la investigación: **"Las Implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Público de Lima - 2017".**
- 1.6. Autor del instrumento: **Julio César Canchalla Meza**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

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

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "Derecho de Propiedad"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		
Ítem 9	✓		
Ítem 10	✓		

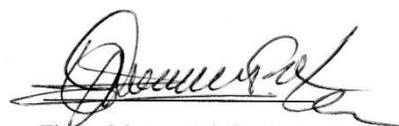
Ítem 11	✓		
Ítem 12	✓		
Ítem 13	✓		
Ítem 14	✓		
Ítem 15	✓		
Ítem 16	✓		
Ítem 17	✓		
Ítem 18	✓		
Ítem 19	✓		
Ítem 20	✓		

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

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

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

Lugar y fecha:



Firma del experto informante.

DNI. N° 09913177 Teléfono N° 534-700.

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Aguilar León, Juan Pablo
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Especialidad del validador: Civil
 1.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
 1.5. Título de la investigación: **"Las Implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Público de Lima - 2017"**.
 1.6. Autor del instrumento: **Julio César Canchalla Meza**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

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

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "Derecho de Propiedad"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		
Ítem 9	/		
Ítem 10	/		

Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		

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

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 85 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

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

Lugar y fecha:



Firma del experto informante.

DNI. N° 25783040 Teléfono N° 99 3198607

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Valdina Cotina, Manuel
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Metodólogo
- 1.3. Especialidad del validador: Maestro en Derecho.
- 1.4. Nombre del instrumento: **Cuestionario**
- 1.5. Título de la investigación: **"Las Implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Público de Lima - 2017".**
- 1.6. Autor del instrumento: **Julio César Canchalla Meza**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

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

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "Derecho de Propiedad"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		
Ítem 9	✓		
Ítem 10			

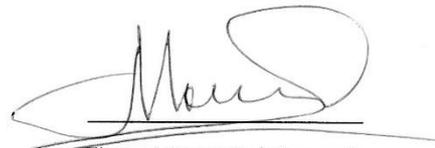
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		

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

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

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

Lugar y fecha:



Firma del experto informante.

DNI. N° 43234478 Teléfono N° 993584609

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Dr. Ernesto Corrales Salazar
 1.2. Cargo e institución donde labora: Metadólogo
 1.3. Especialidad del validador: Dr. en Derecho
 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
 1.5. Título de la investigación: "Las Implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Público de Lima - 2017".
 1.6. Autor del instrumento: Julio César Canchalla Meza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					89%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					88%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					89%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					89%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					89%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					89%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					89%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					89%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					89%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						89%

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "Derecho de Propiedad"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	/		
Ítem 2	/		
Ítem 3	/		
Ítem 4	/		
Ítem 5	/		
Ítem 6	/		
Ítem 7	/		
Ítem 8	/		
Ítem 9	/		
Ítem 10	/		

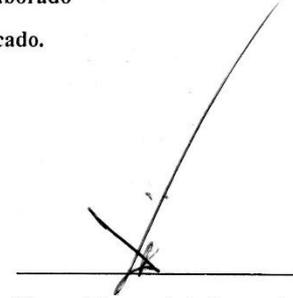
Ítem 11	/		
Ítem 12	/		
Ítem 13	/		
Ítem 14	/		
Ítem 15	/		
Ítem 16	/		
Ítem 17	/		
Ítem 18	/		
Ítem 19	/		
Ítem 20	/		

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

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 89 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

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

Lugar y fecha:



Firma del experto informante.

DNI. N° 40779023 Teléfono N° 993672655

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Cabrera Chauvin Saba
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de derecho
 1.3. Especialidad del validador: MAGISTAR
 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
 1.5. Título de la investigación: "Las Implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Público de Lima - 2017".
 1.6. Autor del instrumento: Julio César Canchalla Meza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					87
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					87
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					87
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					87
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					87
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					87
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					87
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					87
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					87
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						87

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "Derecho de Propiedad"

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	✓		
Ítem 2	✓		
Ítem 3	✓		
Ítem 4	✓		
Ítem 5	✓		
Ítem 6	✓		
Ítem 7	✓		
Ítem 8	✓		
Ítem 9	✓		
Ítem 10	✓		

Ítem 11	✓		
Ítem 12	✓		
Ítem 13	✓		
Ítem 14	✓		
Ítem 15	✓		
Ítem 16	✓		
Ítem 17	✓		
Ítem 18	✓		
Ítem 19	✓		
Ítem 20	✓		

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

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 87 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

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

Lugar y fecha:



Firma del experto informante.

DNI. N° 5342601 Teléfono N° 948808861

MATRIZ DE CONSISTENCIA
LAS IMPLICANCIAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LIMA - 2017

DISEÑO TEORICO		
Problema	Objetivo	Variable
<p>Problema General:</p> <p>¿Cómo afectan las implicancias del Derecho de Propiedad en los usuarios en los Registros Públicos de Lima 2017?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problema Especifico 1: ¿Cómo afecta el Código Civil en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima 2017? • Problema Especifico 2: ¿Cómo afecta la seguridad jurídica en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima 2017? • Problema Especifico 3: ¿Cómo afecta la falsificación de documentos en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima 2017? 	<p>Objetivo General:</p> <p>Describir cómo afectan las implicancias del Derecho de Propiedad en los usuarios en los Registros Públicos de Lima – 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objetivo Especifico 1: Describir cómo afecta el Código Civil en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima -2017. • Objetivo Especifico 2: Identificar cómo afecta la seguridad jurídica en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima -2017. • Objetivo Especifico 3: Describir cómo afecta la falsificación de documentos en los Derechos de Propiedad de los usuarios en los Registros Públicos de Lima -2017. 	<p>Derecho de Propiedad</p>

OPERACIONALIZACION DE VARIABLES					
Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones/Indicadores	Índice	Esquema del Marco
Derecho de Propiedad	El Derecho de Propiedad es el dominio sobre un objeto o bien, el cual se configura cumpliendo con las tres facultades que son: el uso, goce y disfrute de la cosa.	La mencionada variable será medida bajo el instrumento del cuestionario.	Dimensión 1:		Derecho de Propiedad Derecho Real Transferencia de Propiedad Inmueble Acto Jurídico
			Código Civil		
			Indicador: Protección	3	
			Indicador: Mejoramiento	1	
			Indicador: Vulnerar	1	
			Indicador: Constituir	1	
			Indicador: Modificar	1	
Dimensión 2:					

			Seguridad Jurídica		Los Registros Públicos Principio de Publicidad Registral Alerta Registral Inmovilización de partidas Ley 30313
			Indicador: Buena fe	1	
			Indicador: Publicidad	2	
			Indicador: Registro	2	
			Indicador: Sistema	3	
			Indicador: Principios Registrales	1	
			Indicador: Inscripción	1	
			Dimensión 2: Falsificación de Documentos		
			Indicador: Suplantación	2	
			Indicador: Documentación	1	

DISEÑO METODOLOGICO				
<ul style="list-style-type: none"> Método de la Investigación: <p>Cuantitativa</p>	<ul style="list-style-type: none"> Diseño de la Investigación: <p>Diseño no experimental Transseccional</p>	Ámbito de Investigación: <ul style="list-style-type: none"> Unidad de Análisis o Estudio: Registradores Públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Universo: Lima Población: Los Registros Públicos de Lima Muestra: 50 Registradores Públicos con las características antes descritas Técnica de Muestreo: No probabilística de tipo intencional o razonado o por juicio u opinado. 	<ul style="list-style-type: none"> Instrumento y Fuentes de Investigación: <p>El cuestionario</p>	Criterio de rigurosidad en la Investigación: <ul style="list-style-type: none"> Enfoque Cuantitativa Valides y Confiabilidad Para demostrar la valides y confiabilidad de mi instrumento hare uso de la prueba de ALPHA de CRONBACH, utilizando el programa SPSS ESTADISTICA.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

"Las Implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima - 2017"

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:
Julio César Cancacha Meza

ASESORA:
Mg. Luiganda Palomino González

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
Derecho Civil

LIMA-PERÚ
2017

Resumen de coincidencias

Se están viendo fuentes estándar

Ver fuentes en inglés (Beta)

23

Concordancias	Porcentaje
1 Entregado a Propiedad Tránsito de dominio	4 %
2 copiertes upic edu pe Fondo de inversión	1 %
3 repolitico univ.edu.pe Fondo de inversión	1 %
4 Entregado a Universidad Tránsito de dominio	1 %
5 tesis univ.edu.pe Fondo de inversión	1 %
6 Entregado a Universidad Tránsito de dominio	1 %
7 tituli con Fondo de inversión	1 %
8 sociedad univ.edu.pe Fondo de inversión	1 %
9 tesis univ.edu.pe Fondo de inversión	1 %
10 repolitico upic edu pe Fondo de inversión	1 %
11 Entregado a Universidad Tránsito de dominio	1 %

IBM SPSS Statistics Processor está listo

22:30
8/10/2017

Resultado3 [Documento3] - IBM SPSS Statistics Visor

Archivo Edición Ver Datos Transformar Insertar Formato Analizar Marketing directo Gráficos Utilidades Ventana Ayuda

Resultado

- Log
- Análisis de fiabilidad
 - Título
 - Notas
 - Conjunto de datos
 - Escala: TODAS LAS VARIABLES
 - Resumen de Estadísticos
- Log
- Descriptivos
 - Título
 - Notas
 - Conjunto de datos
 - Estadísticos desc

RELIABILITY
 /VARIABLES=item1 item2 item3 item4 item5 item6 item7 item8 item9 item10 item11 item12 item13 item14 item15 item16 item17 item18 item19 item20
 /SCALE('ALL VARIABLES') ALL
 /MODEL=ALPHA.

Análisis de fiabilidad

[Conjunto_de_datos] C:\Users\Julio\Desktop\TESIS\FREGUNTAS.sav

Escala: TODAS LAS VARIABLES

Resumen del procesamiento de los casos

Casos	Válidos	N	%
		50	94,3
	Excluidos ^a	3	5,7
	Total	53	100,0

a. Eliminación por lista basada en todas las variables del procedimiento.

Estadísticos de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.933	20

DESCRIPTIVES VARIABLES=item1 item3 item4 item5 item6 item7 item8 item9 item10 item11 item12 item13 item14 item15 item16 item17 item18 item19 item20
 /STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.

Descriptivos

[Conjunto_de_datos] C:\Users\Julio\Desktop\TESIS\FREGUNTAS.sav

IBM SPSS Statistics Processor está listo

22:30
8/10/2017

Resultado3 [Documento3] - IBM SPSS Statistics Visor

Archivo Edición Ver Datos Transformar Insertar Formato Analizar Marketing directo Gráficos Utilidades Ventana Ayuda

Resultado

- Log
- Análisis de fiabilidad
 - Título
 - Notas
 - Conjunto de datos
 - Escala: TODAS LAS VARIABLES
 - Resumen de Estadísticos
- Log
- Descriptivos
 - Título
 - Notas
 - Conjunto de datos
 - Estadísticos desc

Descriptivos

[Conjunto_de_datos] C:\Users\Julio\Desktop\TESIS\FREGUNTAS.sav

Estadísticos descriptivos

	N	Mínimo	Máximo	Media	Desv. tip.
¿Considera Usted que el código civil brinda la debida protección a las personas?	50	1	3	1,74	,633
¿Considera Usted que el código civil debería mejorar en cuanto a los derechos de propiedad?	50	1	3	1,62	,753
¿Considera Usted que el código civil vulnera los derechos que implican la inscripción registral?	50	1	3	1,84	,650
¿Considera Usted que debería modificarse el código civil con respecto a la transferencia de propiedad inmueble?	50	1	3	1,96	,699
¿Considera Usted que la inscripción registral debería ser constitutiva de derechos?	50	1	3	1,62	,725
¿Considera Usted que los registros públicos brindan protección a sus usuarios?	50	1	3	2,26	,777
¿Considera Usted que se practica la buena fe en actos de compra venta?	50	1	3	1,86	,756
¿Considera Usted que la publicidad registral es realmente eficiente en los contratos de compra venta?	50	1	3	2,28	,834

IBM SPSS Statistics Processor está listo

Resultado	Log	¿Considera Usted que el registro de un título hace al acreedor propietario del bien?	50	1	3	1,78	,708
Resultado	Log	¿Considera Usted que se debería emplear el sistema registral alemán?	50	1	3	1,76	,847
Resultado	Log	¿Considera Usted que nuestro sistema registral actual es causante de los casos de doble venta o estafa?	50	1	3	1,88	,746
Resultado	Log	¿Considera que los principios registrales vienen siendo eficaces ante las inscripciones de compra venta?	50	1	3	2,06	,913
Resultado	Log	¿Considera Usted que el sistema registral con el que contamos es efectiva?	50	1	3	1,76	,716
Resultado	Log	¿Considera Usted que el registro es necesario para demostrar la titularidad sobre un bien inmueble?	50	1	3	2,02	,742
Resultado	Log	¿Considera Usted que es necesario realizar la inscripción del título ante la superintendencia nacional de los registros públicos?	50	1	3	1,86	,783
Resultado	Log	¿Considera Usted que la falta de publicidad registral es causante de la inseguridad jurídica?	50	1	3	1,96	,903
Resultado	Log	¿Considera Usted que las transferencias de bienes inmuebles deberían de contar con un pre-registro de la compraventa de derechos de posesión?	50	1	3	2,00	,639

IBM SPSS Statistics Processor está listo

Resultado	Log	que contamos es efectiva?	50	1	3	1,76	,716
Resultado	Log	¿Considera Usted que el registro es necesario para demostrar la titularidad sobre un bien inmueble?	50	1	3	2,02	,742
Resultado	Log	¿Considera Usted que es necesario realizar la inscripción del título ante la superintendencia nacional de los registros públicos?	50	1	3	1,86	,783
Resultado	Log	¿Considera Usted que la falta de publicidad registral es causante de la inseguridad jurídica?	50	1	3	1,96	,903
Resultado	Log	¿Considera Usted que las transferencias de bienes inmuebles deberían de contar con un pre-registro de la compraventa de derechos de posesión?	50	1	3	2,00	,639
Resultado	Log	¿Considera Usted la suplantación de identidad es un acto común actualmente?	50	1	3	2,12	,918
Resultado	Log	¿Considera Usted que las notarias realizan su labor adecuadamente para evitar los casos de suplantación?	50	1	3	1,78	,582
Resultado	Log	¿Considera Usted adecuado que las notarias deberían ser los únicos responsables con respecto a la presentación de documentos?	50	1	3	1,94	,818
Resultado	Log	N válido (según lista)	50				