



**La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:  
Maestra en Gestión Pública**

**AUTORA:**

Br. Karina Natali Crisóstomo Talla

**ASESOR:**

Dr. Abner Chávez Leandro

**SECCIÓN:**

Ciencias Empresariales

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Planificación y control financiero

**LIMA – PERÚ**

**2017**

## **Página del Jurado**

Dra. Gliria Méndez Ilizarbe

Presidente

Dra. Violeta Cadenillas Albornoz

Secretario

M. Sc. Abner Chávez Leandro

Vocal

### **Dedicatoria**

Esta investigación va dedicado a mis padres y hermanos que con su apoyo moral y sus atinados consejos que en su momento me han inculcado para concretizar mis metas y objetivos.

A mis familiares Marlen y Grecia que con su apoyo incondicional han hecho posible la culminación de mis estudios

Karina Natali.

### **Agradecimiento**

A las distinguidas autoridades, en especial al Dr. César Acuña Peralta, por darme la oportunidad de hacer realidad una meta en la Escuela de Postgrado de la Universidad César vallejo.

A la Dr. Abner Chávez Leandro, que no escatimó esfuerzos para brindarnos las orientaciones necesarias y el asesoramiento en el desarrollo de la presente tesis.

Karina Natali.

## Declaración de autoría

Yo, Karina Natali Crisóstomo Talla, estudiante de la Escuela de Postgrado, Maestría en Gestión pública, de la Universidad César Vallejo, Sede Lima Norte; declaro el trabajo académico titulado “La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017”, presentada, en 118 folios para la obtención del grado académico de Magister en Gestión pública, es de mi autoría.

Por 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 previamente 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 determinen el procedimiento disciplinario.

Lima, 26 de Setiembre del 2017

---

Br. Karina Natali Crisóstomo Talla  
DNI: 42702735

## Presentación

Señores miembros del jurado:

En cumplimiento del reglamento de grados y títulos de la Universidad César Vallejo se presenta la tesis “La Publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017”, tuvo como objetivo determinar la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad; considerando que, a la luz de la normatividad vigente, el éxito de una adquisición de un predio depende de la información que se tenga de ello, como tal, la entidad encargada de efectuar este servicio asume la responsabilidad de dar garantía a través de la publicidad registral de los mismos.

El presente informe ha sido estructurado en siete capítulos, de acuerdo con el formato proporcionado por la Escuela de post. En el capítulo I denominado introducción se presentan la realidad problemática, trabajos previos, teorías relacionados al tema, formulación del problema, justificación del estudio, hipótesis, objetivos. En el capítulo II, se describen los criterios metodológicos empleados en la investigación. En el capítulo III, se consignan los resultados tanto descriptivos como la contrastación de hipótesis. En el capítulo IV se desarrolla la discusión del resultado. En el Capítulo V se sustenta las conclusiones obtenidos en la investigación. En el capítulo VI se fundamenta las recomendaciones producto de la experiencia y la información teórica. En el capítulo VII se consigna las referencias bibliográficas utilizadas en la investigación. Finalmente, los apéndices desarrollados en la investigación.

El informe de esta investigación fue elaborado siguiendo el protocolo de la Escuela de Post grado de la Universidad y es puesto a vuestra disposición para su análisis y las observaciones que estimen pertinentes.

El autor

## Índice

	Pág.
<b>Páginas preliminares</b>	
Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice de contenido	vii
Resumen	xi
Abstract	xii
<b>I. Introducción</b>	13
1.1. Antecedentes	14
1.2. Fundamentación teórica, científica, humanista	19
1.3. Justificación	37
1.4. Problema	38
1.5. Hipótesis	40
1.6. Objetivos	41
<b>II. Marco metodológico</b>	43
2.1. Variables	44
2.2. Operacionalización de variables	45
2.3. Metodología	45
2.4. Tipo de estudio	45
2.5. Diseño de investigación	46
2.6. Población, muestra y muestreo	47
2.7. Técnica e instrumentos de recolección de datos	48
2.8. Método de análisis de datos	52
2.9. Aspectos éticos	54

	Pág.
<b>III. Resultados</b>	56
<b>IV. Discusión</b>	69
<b>V. Conclusiones</b>	73
<b>VI. Recomendaciones</b>	76
<b>VII. Referencias</b>	78
<b>VIII. Anexos</b>	82
Anexo 1: Artículo científico	83
Anexo 2: Matriz de consistencia	88
Anexo 3: instrumentos	90
Anexo 4: Validez de instrumentos	96
Anexo 5: Bases de datos	102
Anexo 6: Prints de resultados	113



## Índice de tablas

	Pág.
Tabla 1: Matriz de operacionalización de la variable publicidad registral	45
Tabla 2: Matriz de operacionalización de la variable derecho de propiedad	45
Tabla 3. Promedio de valoración de juicios de expertos del instrumento	50
Tabla 4. Estadístico de fiabilidad de la variable publicidad registral	51
Tabla 5. Estadístico de fiabilidad de la variable propiedad predial	52
Tabla 6. Coeficiente de Correlación Rho de Spearman	54
Tabla 7. Distribución de frecuencia de la publicidad registral	56
Tabla 8. Distribución de frecuencia de la publicidad registral por dimensiones	57
Tabla 9. Distribución de frecuencia de la propiedad predial	59
Tabla 10. Distribución de frecuencia de la propiedad predial por dimensiones	60
Tabla 11. Prueba de correlación entre las variables publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial	62
Tabla 12. Prueba de correlación entre las variables publicidad registral y la propiedad predial urbano.	63
Tabla 13. Prueba de correlación entre las variables publicidad registral y la propiedad predial rustico.	64
Tabla 14. Prueba de correlación entre las variables publicidad material y la propiedad predial	65
Tabla 15. Prueba de correlación entre las variables publicidad formal y la propiedad predial	66

## Índice de figuras

	Pág.
Figura 1. Niveles de publicidad registral	56
Figura 2. Niveles de publicidad material y publicidad formal	58
Figura 3. Niveles de propiedad predial	59
Figura 4. Niveles de predios urbanos y predios rústicos	61

## Resumen

En esta investigación se aborda el problema de la publicidad registral y el derecho de propiedad predial, teniendo en cuenta sus respectivas dimensiones. El objetivo fue determinar la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, 2017. Si la publicidad registral es oportuna y eficiente, difundida a través de los medios de comunicación masiva permitirá evitar la estafa, como tal lograr registrar la propiedad predial dentro de los marcos legales y garantizar la transacción comercial, por lo tanto, la responsabilidad de garantizar que no se cometa dolo recae en la entidad registradora de la propiedad de inmueble.

El tipo de investigación desarrollada se enmarcó dentro de la investigación básica, cuyo diseño fue de tipo descriptivo-correlacional. La población estuvo constituida por 140 personas usuarios de la Sunarp que registraron sus propiedades de inmuebles en el año 2017. La muestra lo constituyó 102 personas, cantidad que se determinó al aplicar la fórmula estadística y se aplicó el muestro aleatorio simple. Se empleó como técnica la encuesta y como instrumento el cuestionario que estuvo constituido por 21 ítems para la variable publicidad registral y 21 para la variable propiedad predial; el instrumento fue validado por investigadores expertos quienes determinaron su aplicabilidad y el resultado de Alpha de Cronbach determinó una alta confiabilidad.

Para determinar la relación entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad predial se empleó la prueba paramétrica Rho de Spearman a un nivel de significación del 0.05. Los resultados indicaron que existe un nivel de correlación alta ( $r_s=0,750$ ) entre ambas variables y concluyó que existe una relación significativa ( $p=0,000$ ) entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de la propiedad predial.

**Palabras Clave:** publicidad registral, propiedad predial, publicidad material, publicidad formal, predios urbanos y predios rústico.

## Abstract

This research addresses the problem of registry advertising and the right of property, taking into account their respective dimensions. The objective was to determine the relationship between the registration advertising and the acquisition of the property right in the Sunarp Ayacucho, in the year 2017. If the registration publicity is timely and efficient, diffused through the mass media will allow avoid the scam, as such to manage to register the property within the legal frameworks and guarantee the commercial transaction, therefore, the responsibility to ensure that no fraud is committed falls on the registering entity of the real estate property.

The type of research developed was framed within the basic research, whose design was descriptive-correlational type. The population was made up of 140 Sunarp users who registered their real estate properties during 2017. The sample consisted of 102 people, which was determined by applying the statistical formula and the simple random sample was applied. The survey was used as a technique and as a questionnaire was constituted by 21 items for the variable registry publicity and 21 for the property property variable; the instrument was validated by expert researchers who determined its applicability and the result of Cronbach's Alpha determined a high reliability.

To determine the relationship between registry advertising and the right to property ownership, the Spearman Rho parametric test was used at a significance level of 0.05. The results indicated that there is a high level of correlation ( $r_s = 0.750$ ) between both variables and concluded that there is a significant relation ( $p = 0.000$ ) between the publicity of the registry and the acquisition of the property right.

Keywords: advertising, property, advertising material, formal advertising, urban building and rustic properties.

## **I. Introducción**

## **1.1. Antecedentes**

### **1.1.1. Antecedentes internacionales**

Pilot (2012) realizó la investigación titulada Consideraciones entorno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble, tesis para optar el grado de magister en la Universidad Abierta Interamericana – Sede Regional Rosario, cuyo objetivo fue demostrar la importancia que cumple la publicidad registral, resaltando su importante función en el comercio jurídico y en el desarrollo del crédito, y demostrar la creciente importancia que la registración está tomando hoy en día en los estados modernos. La metodología empleada consistió en utilizar como recursos la Doctrina, los fallos jurisprudenciales, revistas especializadas, las conclusiones de congresos y diarios nacionales, la técnica utilizada fue el estudio de materiales informativos y trabajo de campo.

Finalmente, en esta investigación, las conclusiones más importantes son que la registración de los derechos reales satisface múltiples necesidades de carácter público y privado, lo cual deviene en un régimen de publicidad que da seguridad jurídica ante el tráfico inmobiliario, por último, la responsabilidad que puede acarrear el estado como consecuencia de errores, inexactitudes, omisiones o falencias de cualquier tipo que pueda originarse por motivos de incumplimiento de funciones por parte de los funcionarios del registro.

Arguedas y Piedra (2014) realizó la investigación titulada La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI). Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascaliente, tesis para optar el grado de Licenciatura en Derecho en la Universidad de Costa Rica, cuyo objetivo fue la formación del catastro nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el registro. Esta investigación se enmarcó bajo el enfoque cuantitativo de tipo descriptivo, con un método social-funcional, bibliográfico.

De las conclusiones arribas se ha podido concluir que es de imperiosa necesidad la compatibilización de la información del registro de propiedad inmueble que

refleja la realidad jurídica, y el catastro refleja la realidad física, así mismo es necesaria la implementación de una plataforma tecnológica que almacene gran información que se ira recopilando, tal Sistema será el SIRI.

Orejuela (2014) realizó la investigación titulada las negativas de inscripciones en los registros de Propiedad; acto civil o administrativo y la seguridad jurídica, tesis para optar el grado de magister en la Universidad Regional Autónoma de los Ande– UNIANDES, Santo Domingo Ecuador, cuyo objetivo fue proponer una reforma al Artículo 11 de la Ley de registro en donde se ordene que las negativas de inscripción, de los títulos legalmente defectuosos, asentados por el registrador, sean presentadas exclusivamente ante el Juez con el propósito de impedir la duplicidad de acción judicial y garantizar el principio constitucional de la seguridad jurídica. Esta investigación se enmarcó bajo el enfoque cuali-cuantitativa, con un método inductivo-deductivo, analítico-sintético e histórico-lógico; en la metodología se empleó una investigación descriptiva, explicativa, con una población de 3500 personas, de los cuales se determinó por criterios estadísticos una muestra de 97 personas; se aplicó la técnica documental, de campo, de observación directa y la encuesta, para lo cual se utilizó el instrumento del cuestionario.

Las conclusiones más importantes en esta investigación fueron que existe vulnerabilidad de la seguridad jurídica de la función registral en el proceso judicial de las demandas realizadas en contra de las negativas de inscripción asentadas por registradores de la propiedad, así mismo, la ausencia de una adecuada normatividad en la ley de registros que ordene la mono lateralidad de las demandas en contra de las negativas de inscripción, ocasiona duplicidad de acción judicial, por último, una reforma al Artículo 11 de la Ley de Registro ordenando que las negativas de inscripción asentadas por registradores de la Propiedad sean atendidas, exclusivamente, por los Jueces de lo Civil, erradicando el problema de duplicidad de acción judicial y garantizar la seguridad jurídica en los proceso judiciales-registrales.

### 1.1.2. Antecedentes nacionales

En el ámbito nacional, son pocas las investigaciones realizadas sobre las variables de estudio, las que presentan relación con las variables de estudio fueron:

Ramos (2011) realizó la investigación titulada la inscripción de los predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp y el desarrollo económico y social: Departamento de Lima, periodo 2005-2009, tesis para optar el grado de magister en la Universidad Nacional de Ingeniería, Lima Perú, de cuyo objetivo fue demostrar que las inscripciones de los Pedios en la SUNARP tiene un impacto significativo en el progreso económico y social de la región de Lima, en el tiempo 2005-2009. En la metodología se empleó una investigación explicativo, con un diseño no experimental, longitudinal y de tendencia, con un método inductivo y estadístico; la población fue la inscripción de los predios en el Lima en los periodos estudiados, siendo la muestra los datos estadísticos de las variables y de los indicadores, el instrumento de recolección de información fue la información de la Superintendencia de Banca y Seguros, banco Central de Reserva del Perú y del Instituto de estadística e Informática.

En esta investigación, las conclusiones más relevantes fueron que en un nivel de seguridad estadística de 95% la hipótesis fue verdadera, es decir existe evidencia positiva para aseverar que la inscripción de predios en la SUNARP, la inmatriculación y la transferencia influyó en el progreso económico y social del departamento de Lima durante los periodos 2005-2009.

Tarrillo, (2013), presentó la investigación titulada Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, tesis para optar el Grado de Magíster en Derecho Civil, en la Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú, El objetivo fue conocer y establecer parámetros respecto de los límites de la publicidad registral y el derecho a la intimidad, establecer del modo de interpretar nuestra débil regulación en el tema en función de salvaguardar un derecho de carácter fundamental como es el de la intimidad. En la metodología se empleó una investigación de enfoque cualitativo, estudio de caso, cuya unidad de estudio constituyó los documentos de publicidad registral, siendo las conclusiones más relevantes fueron que el



registrador en su función de calificación ya sea en los títulos o solicitudes de publicidad registral en la cual advierta algún indicio de una intromisión con la intimidad personal, en este caso deberá evaluar el interés del solicitante, el mismo que deberá estar fundamentado a fin de poder tener acceso a todos los asientos registrales y/o título archivado. Si el usuario no se encuentra conforme con la calificación del registrador este puede interponer recurso de apelación contra la decisión del registrador. El resultado de esta investigación es que para acceder al registro no se necesita acreditar un interés legítimo por cuanto su contenido es público; sin embargo, su acceso puede resultar restringido cuando se vulnera el derecho a la intimidad. En la publicidad registral en los supuestos que el acceso al registro ya sea los asientos de inscripción o los títulos archivados que le dieron merito, pueden conllevar a la afectación del derecho a la intimidad como por ejemplo el caso de un divorcio por la causal del adulterio. Ello conlleva a que el interesado debe fundamentar el interés y necesidad de acceder a los títulos archivados, la cual deberá ser analizado por el encargado del archivo a efectos de determinar la procedencia o no del acceso del título archivado.

Ferrer (2015), presentó la investigación titulada La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravamen del propietario registral no poseedor, tesis para optar el título profesional de abogado en la Universidad Privada Antenor Orrego Trujillo- Perú, el estudio tuvo como objetivo determinar si las garantías reales que haya otorgado de mala fe el propietario no poseedor afectan el derecho del poseedor que no inscribe su propiedad y demanda la prescripción adquisitiva de dominio. De acuerdo a su profundidad, esta investigación se enmarcó bajo el enfoque cuantitativo, porque se comprobó la hipótesis con base a la medición numérica y el análisis estadístico, el tipo de investigación fue descriptivo explicativo, cuyo diseño fue no experimental y documental, con un método inductivo - deductivo; la población lo conformó la normatividad, doctrina y jurisprudencia con respecto a la prescripción adquisitiva de dominio ante hipoteca a favor de un tercero realizada por el titular registral de la propiedad no poseedor, la muestra estuvo conformada por las casaciones realizadas.

En este estudio, las conclusiones más relevantes fueron que el poseedor para que pueda demandar prescripción adquisitiva de dominio debe cumplir con

los requerimientos que exige la ley para poder ser declarado propietario. El prescribiente adquirirá el predio tal cual éste se encuentre, es decir si el predio cuenta con inscripción de cargas o gravámenes el prescribiente asumirá tales cargas viéndose perjudicado en su adquisición del predio. Así mismo, el prescribiente podrá demandar ante el órgano jurisdiccional la nulidad de los gravámenes y/o hipotecas que se hayan constituidos en el lapso del proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Tuyume (2016) presentó la investigación titulada La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral, tesis para optar el título de abogado, en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo – Chiclayo – Perú, el estudio tuvo como objetivo establecer en los casos de doble venta si nuestra legislación protege: al propietario con derecho inscrito o al propietario que no tiene el derecho inscrito pero posee el bien, explicar si en nuestro sistema registral se protege al derecho de propiedad en desmedro de la posesión y formular una regulación para proteger al propietario poseedor que no inscribe su derecho en un caso de doble venta. De acuerdo a su profundidad, esta investigación se enmarcó bajo el enfoque cualitativo, de tipo estudio de casos. No está determinada la población, ni la muestra, el instrumento utilizado consintió en el análisis de normatividad, doctrina y jurisprudencia, así como el estudio de casos de Casación 204-2010 Huaura, caso de doble venta.

En este estudio, las conclusiones más relevantes fueron que nuestro ordenamiento jurídico no regula la protección del posesionario en el caso de la doble venta, esto es, si se protege al posesionario o al propietario formal y/o diligente que inscribe su derecho. El registro es público y tergiversado puesto que no publicita la situación real de la propiedad al existir una transferencia no inscrita; por ello resulta necesario la reforma del artículo 2014 del Código Civil adicionando la posesión a efectos de que el posesionario sea favorecido en su adquisición aun cuando haya existido un tercero que inscribió primero en el registro público. De esta forma estaremos protegiendo al posesionario que no tiene su derecho inscrito; sin embargo, posee el bien inmueble ante los casos de doble venta, no bastando para ello la simple información que brinda el registro.

## **1.2. Fundamentación teórica, científica, humanista**

A continuación, se presenta la fundamentación teórica que sustenta esta investigación con respecto a las variables de la publicidad registral y la adquisición del derecho a la propiedad predial desarrollados desde diferentes enfoques teóricos.

### **1.2.1 Base teórica de publicidad registral**

Toda persona tiene el derecho a recibir información de la propiedad que tiene todos los miembros de la sociedad, lo cual debe ser ejercida con libertad sobre esta información. El derecho a recibir información de los datos del contenido en los Registros Públicos, por ende, su ejercicio y sus limitaciones han de estar enmarcado dentro del marco de la ley vigente.

Al respecto, Chico y Ortiz (2010, p.251), considera que, el “principio de publicidad registral otorga una apariencia de certeza al contenido de los asientos registrales, en virtud del principio de legitimación se presumen ciertas y producen todos sus efectos jurídicos, pese a que lo publicitado en los asientos no necesariamente refleja la realidad jurídica”.

A partir de esta afirmación, se entiende que el registro es el medio por el cual se incorpora ciertos actos o derechos materiales inscribibles en un organismo y la publicidad tiene como función poner en conocimiento las situaciones jurídicas que están sustentadas en el registro del organismo pertinente, este puede exteriorizarse con plena certeza en cualquier circunstancia.

Al respecto, Gonzales (2015, p.280), define a la publicidad registral como un sistema de divulgación destinado a hacer notorio un hecho, una situación jurídica o determinadas situaciones jurídicas a efectos de proteger los derechos y la seguridad en el tráfico jurídico. Esta publicidad, es brindada por el Estado a través de la Sunarp.

A partir de esta afirmación, se entiende que la Sunarp es una institución del Estado, en donde se ingresan los diferentes actos, contratos, derechos y titularidades, para posteriormente estos actos puedan ser divulgados o ser

conocidos por todos y obtener de ellos la información contenida en los asientos registrales.

Al respecto, Salgado (2014, p.58), sostiene que la publicidad registral es la información de todos los actos jurídicos que ingresan a los registros públicos; y cuyas certificaciones pueden ser solicitadas sin justificación de causa y sin acreditar un interés legítimo.

A partir de esta afirmación, toda persona o usuario puede acercarse a la Sunarp a efectos de solicitar, previo pago de la tasa registral, una manifestación o un certificado, en la cual contenga el acto o derecho inscrito; dicha solicitud puede ser llenado por cualquier persona sin necesidad de ser el titular del derecho inscrito, así mismo puede solicitar el acto sin necesidad de justificar su interés o estar debidamente legitimado para ello; a excepción cuando se trate de actos que vulneren el derecho a la intimidad.

Así, el Fuero Registral - Sunarp (2009, p. 34), sostiene que “la publicidad de los registros, en última instancia, está referida a actos de atribución patrimonial o con connotación patrimonial, pues lo que interesa es el tráfico jurídico como mecanismo de asignación de recursos para una explotación más eficiente”.

Para lograr agilizar la actividad registral debe conjugarse el elemento personal y el lado material de la labor registral. El registrador debe tener la logística adecuada para el desarrollo eficiente, eficaz y oportuno de su labor: la inscripción; del mismo modo, los usuarios de la publicidad registral necesitan tener un acceso rápido y seguro a ella.

### **Concepto de publicidad registral**

El concepto de publicidad registral responde a la evidente necesidad de exteriorizar diversas situaciones, que pueden ser actos o derechos.

Para Amado (2011, p. 1) la publicidad registral es “la herramienta en la cual se vale el derecho para exteriorizar situaciones jurídicas del contenido patrimonial, dotándoles de una presunción iure et de iure; es decir, todo ciudadano tiene la posibilidad de acceder al contenido de los asientos registrales, y en base a ello pueden celebrar los actos que se ajusten a sus intereses”.

A partir de esta afirmación, se entiende que a través de la publicidad registral se puede conocer los diferentes actos, contratos, derechos que obran inscritos en una partida registral, extendiéndose así al conocimiento de todos.

Para Cano (1992, p.1), sostiene que “La publicidad registral, en su sentido técnico jurídico, se constituye como una herramienta a través del cual los terceros toman conocimiento del contenido de los asientos registrales que coadyuva a que puedan realizar con confianza los distintos actos que faciliten el tráfico jurídico”.

A partir de esta afirmación, se entiende que la publicidad registral en su sentido técnico jurídico es que al momento de contratar los usuarios tengan conocimiento efectivo de los contratos, actos, y/o derechos con quienes van a contratar y posteriormente poder proteger su derecho adquiriendo con ello seguridad.

Para Pau (2003, p.17), sostuvo que “a efectos de sostener una relación jurídica en la que se transfieran bienes, resulta necesario tener certeza de quien vende es el verdadero propietario, ello conlleva que, a efectos de otorgar seguridad al tráfico jurídico, el estado preste el servicio de publicidad registral a través del cual pondrá en conocimiento la situación jurídica en la que se encuentra el bien objeto de transferencia”.

A partir de esta afirmación, se colige que antes de contratar existe un grado de incertidumbre acerca si con quien estamos contratando es el propietario vendedor, en caso de una compraventa, por ejemplo, ante esta incertidumbre el estado a través de la Sunarp otorga publicidad de los contratos, actos y/o derechos inscritos, enervando la incertidumbre al momento de contratar.

También García (1998, p.42), sostiene que “por razones de seguridad jurídica aquel que adquiere en base o en confianza del contenido de los asientos registrales y luego procede a inscribirlos mantendrá su adquisición, pese a que el contenido de estos no se ajuste a la realidad jurídica”.

Sintetizando, la publicidad registral es la exhibición continuada e interrumpida de determinadas situaciones jurídicas, que organiza e instrumenta

una institución pública del estado, que a través de esta institución se exterioriza situaciones jurídicas que se incorporan en ella surtiendo plenos efectos.

### **Marco normativo de la publicidad registral**

A nivel nacional, la publicidad registral se encuentra normada en los diversos instrumentos administrativos, como la Constitución Política del Estado, el Código Civil, el TUO del RGRP y por la Ley de Procedimientos Administrativos, estos son normas constitucionales, sustantivas, reglamentarias y supletorias, respectivamente.

A nivel nacional, la norma jurídica es la Constitución Política, este es el de mayor jerarquía, se sustenta en que es un derecho constitucional solicitar a las instituciones públicas la información sobre los registros de bienes materiales, bajo tres premisas: El requerimiento debe ser efectuado por el interesado sin que se mencione la causa, asumiendo el costo que esta acción ocasione y se debe otorgar dentro del plazo legal establecido (Constitución Política del Perú, Art. 2).

En el Código Civil (art. 2012), se sustenta la norma sustantiva en que se regula la publicidad registral, el cual para muchos es considerado también como principio registral. Dicho articulado consagra la presunción, sin admitir prueba en contrario, que todos tienen conocimiento de las inscripciones.

La cruz Berdejo (1984, p.11), define a la publicidad registral como aquella situación jurídica en la cual no solo se trata de hacer cognoscible a todos, sino también es la manera que todos tengan o cuenten con un medio oficial de conocerlos.

A partir de esta información se colige que la publicidad registral es la situación jurídica de la cual puede ser divulgada, para el conocimiento de toda persona que tenga interés en ello, además podrá obtenerlo a través de un certificado informativo, llámese certificado literal, compendioso, vigencia de poder. Esta divulgación a través de estos medios oficiales señalados en el párrafo anterior tiene como finalidad la tutela de los derechos y la seguridad en el tráfico jurídico.

Cossio y Corral (1956, p. 5), sostiene que la publicidad registral es la situación jurídica que es conocida por todos, siempre y cuando el acto jurídico sea inscrito en el registro para el conocimiento de los ciudadanos, pues de lo contrario podría mantenerse en la clandestinidad o secretamente entre los contratantes.

A partir de esta información, se colige que, al celebrarse un negocio jurídico, como por ejemplo una compra venta de un bien inmueble, este debe ingresar al registro de propiedad inmueble para dar publicidad del acto jurídico celebrado entre el transmitente y adquirente; pues en nuestro sistema esta tradición no es constitutiva, es decir, puede que el acto jurídico celebrado se mantenga en secreto entre los contratantes.

Vallet de Goytisolo (1995, p.29), señala que la publicidad registral tiene como instrumento perfecto, adecuado y técnico, a la difusión cuya finalidad es la protección del derecho del titular registral, así como el negocio jurídico celebrado por los terceros contratantes.

A partir de esta afirmación, se entiende que el fundamento de la publicidad registral es la difusión de los actos y derechos que son celebrados entre los contratantes orientada a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario no solo para los contratantes sino también para los terceros adquirentes que depositan su confianza en la difusión que brinda la publicidad registral.

De todo lo antes mencionado podemos concluir que la publicidad registral es aquella divulgación o difusión de los actos que ingresan al registro. Este ingreso, llámese rogación o solicitud de inscripción, pasa a ser calificada por funcionarios del Estado ( registradores públicos), que luego de una rigurosa calificación cuyo resultado es favorable es decir que no cuentan con defectos subsanables, el título se encuentra expedito para su inscripción y a partir de esta inscripción el contenido de ello puede ser publicitados para el conocimiento de todos, publicitándose situaciones de grado relevantes que son necesarios para el conocimiento de los terceros como por ejemplo quien es el titular del predio, si el bien se encuentra afectado con hipotecas o gravamen. Lo que se busca con la publicidad es proteger a los adquirentes que hayan inscrito su propiedad, así

como también a los terceros que confían en lo que publicita la Sunarp al momento de celebrar un negocio jurídico.

Por su parte, el TUO del RGRP (Art. I y II del título preliminar) es la norma reglamentaria de la publicidad registral.

### **Artículo I del título preliminar del reglamento general de los registros públicos**

**Publicidad material.** - El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

### **Artículo II del título preliminar del reglamento general de los registros públicos**

**Publicidad formal.** - El registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtengan información del archivo registral

Así mismo, la ley del Procedimiento Administrativo General, norma supletoria, (art. iv del título preliminar), dispone que las entidades públicas deban brindar las condiciones mínimas a los usuarios para que puedan acceder a la información que administran, cuya limitación de acceso se encuentra restringida para los casos que afectan a intimidad personal y seguridad nacional.

Por último, la Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN señala que “las políticas 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, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros” (párrafo 1)

En la misma norma de la resolución señalada en el párrafo precedente se señala que el principio de publicidad registral se indicada en el párrafo precedente



se señala la inscripción. El principio de publicidad registral se aplica por regla general al contenido de la inscripción, y es este contenido de la inscripción registral la que resulta oponible a todos los actos jurídicos que tenga por objeto predios inscritos. Sin embargo, en caso el contenido del asiento registral resulte insuficiente no permita determinar de manera clara la situación jurídica de un predio, el interesado tendrá que recurrir al título archivado que dio mérito al asiento de inscripción, lo que conlleva a que la publicidad registral se extienda al título archivado. (Párrafo 3)

El principio registral de publicidad se encuentra regulado en el artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, haciendo referencia a la publicidad material, principio que establece una presunción iure et de iure al señalar que todos tienen conocimiento del asiento de inscripción. Este último enunciado no debe ser interpretado de manera literal, sino más bien bajo el enunciado de que todos podemos acceder a la información que se publica en el registro, a través de la publicidad formal.

### **Finalidad de la publicidad registral**

La publicidad registral brinda seguridad jurídica en las operaciones que se realizan en el tráfico comercial, lo cual se remonta a la Primera Ley Hipotecaria Española de 1861, así Gonzáles (2004, p.52), sostiene: “la publicidad registral tiene por objeto facilitar el tráfico jurídico en la medida que el negocio jurídico celebrado por el interesado se sustente en el contenido de los asientos registrales resultándole inoponible cualquier circunstancia que no haya tenido acogida registral y que en su oportunidad no haya podido tomar conocimiento.”

Las personas que tienen interés en realizar transacciones comerciales de diversas índoles requieren información que brinda la Sunarp, como tal esa información es de interés social de lo que archivan las entidades estatales y privadas. Para el acto comercial es de suma importancia estar al tanto de la información respecto a los bienes, a efectos de contratar con ellas, esa información la brinda la entidad pública de la Sunarp.

Entonces, la principal finalidad de la publicidad registral consiste en exteriorizar la situación jurídica del predio inscrito tales como la titularidad, extensión y

descripción del predio, cargas y gravámenes y la posible limitación en el ejercicio de la propiedad.

El proceso de registrar en el Perú pasa por circunstancias particulares en materia de organización de la información registral; tal como sostiene Llaja (2013, p.13) “que la calificación que realizan los registradores concluyen normalmente con la inscripción del título, que implica la acogida del acto rogado por el registro, extendiéndose el asiento registral respectivo. Estos asientos se sustentan en un título que vienen a constituirse en documentos sean estas escrituras públicas, partes judiciales, administrativos, etc. Estos títulos son legajados y archivados en tomos a efectos de permitir al usuario su lectura; sin embargo, este acceso puede amenazar o vulnerar el derecho a la intimidad de ser el caso, ya que en tales archivados pueden existir datos irrelevantes para efectos del tráfico jurídico”.

En los últimos años, el “boom” inmobiliario ha generado tráfico y estafas, lo que se hace necesario garantizar la propiedad a través de la publicidad registral.

### **Dimensiones de la publicidad registral**

Existen diversos criterios para dimensionar la publicidad registral, según Moisset (2004, p.189) La publicidad registral dentro de nuestro ordenamiento jurídico se manifiesta a través de dos elementos unidos de manera inescindible. La primera es la publicidad material la cual se refleja como los efectos jurídicos sustantivos que producen el contenido de los asientos al momento de celebrar un negocio jurídico (oponibilidad del acto inscrito como prioridad o derecho de preferencia respecto del acto que se inscribió en primer lugar excluyendo al del segundo lugar). La segunda, la publicidad formal viene a ser las herramientas que se dotan al ciudadano a efectos de que pueda tener conocimiento efectivo de los asientos y/o títulos archivados.

Considerando este enfoque, la publicidad registral está estructurada por dos elementos inseparables: la publicidad material y la publicidad formal.

#### **Primera dimensión: Publicidad material**

La publicidad material se sustenta en la fe pública, tal como sostiene Moisset (2004, p.189), “la publicidad material se sustenta en la fe pública que otorga el

registro, esto conlleva a la observancia del contenido de los asientos del registro al momento de celebrar un negocio jurídico que conlleva a que en las relaciones jurídicas no resulten oponibles a las partes respecto a los actos no inscritos; sin embargo, toda legislación determina los efectos sustantivos del contenidos de los asientos”.

Entonces, la publicidad material hace referencia a la inscripción registral o al hecho de inscribir un bien frente a terceros, este registro debe complementarse con la publicidad en algún medio para alcanzar eficacia. Así mismo, la publicidad material, se refiere a la posibilidad de conocer el contenido de cualquiera de los libros registrales, los cuales se hacen efectivos con la certificación del contenido, estos se encuentran en los asientos registrales y se puede adquirir por copia informativa o copia de los asientos y de los documentos depositados en los organismos públicos.

### **Constitutividad.**

Moisset (2004, p.189) señala que en el Perú las inscripciones no tienen carácter constitutivo, por cuanto la mutación jurídica real se perfecciona de manera extra registral, de ahí que el sistema fomente incentivo a la inscripción registral, tales como el de poder acceder a un crédito y en muchas ocasiones financiamiento a través de los programas sociales como techo propio, por ejemplo. Este carácter no constitutivo se justifica en el hecho de que siendo la propiedad un derecho constitucional su ejercicio no puede estar condicionado a la inscripción registral, dado que la propiedad es tomada como una manifestación de la libertad. Sin embargo, en nuestro ordenamiento jurídico existen ciertos actos que para su existencia requiere de la inscripción registral tales como la hipoteca, constitución de patrimonio familiar, y si bien la norma no lo dice de manera expresa el derecho de superficie.

### **Cognoscibilidad**

El mismo Moisset (2004, p.189), tomando el Código Civil peruano aplicables a todos los Registros, señala que “de acuerdo al artículo 2012 del Código Civil se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Ello implica que toda inscripción registral

resulta oponible a actos y negocios jurídicos que se practiquen sobre determinado bien inscrito, lo que conlleva a que, para celebrar por ejemplo un contrato de compra venta de bien inmueble inscrito el adquirente deberá recurrir al registro a efectos de informarse sobre la situación jurídica del predio, esto es, saber quién es el propietario y si al bien le afectan gravámenes o cargas y en base a ello determinar de llevar a cabo el contrato o no”.

Esto no significa, sin embargo, que no exista un derecho personal exigible, y la buena fe -que debe gobernar todas las relaciones jurídicas- exige que quienes conozcan de manera efectiva la existencia de ese derecho personal, lo respeten.

### **Protección del tráfico**

Moisset (2004, p.190), asevera que la creación de los registros obedece a fin elemental, la seguridad del tráfico que como es de advertirse tiende a ser dinámica. Para que este tráfico se desenvuelva de la mejor manera resulta necesario que la seguridad jurídica que brinda el registro se manifieste en dos vertientes: la transmisión de derechos sobre el bien registrado, y la protección del crédito.

En tal sentido, el artículo 2019 del Código Civil, regula los actos que resulta inscribibles o atendible de acogida registral, tales como la transmisión, extinción, modificación o limitación de los derechos que recaen sobre los bienes inmuebles. Esto independientemente del nomen juris que se le asigna, las condiciones cuyo acaecimiento torna en eficaz los actos jurídicos de carácter patrimonial celebradas y algunos derechos personales que resultan inscribibles por su trascendencia, tales como un contrato de opción, contrato de arrendamiento, embargo y demandas.

La publicidad material que brinda Registro cumple, pues, en este terreno, la doble función de proteger a los terceros adquirentes, y de afectar su adquisición con las cargas o gravámenes registrados con anterioridad.

Los efectos sustantivos de la publicidad conllevan a que su contenido se presuma exacto y ello conlleva a que aquel que haya basado su proceder en la

información que le ha brindado el registro una vez que inscriba su adquisición o acreencia a través del derecho de hipoteca, torna en inatacable su adquisición o acreencia, esto conforme al artículo 2014 del código civil.

## **Dimensión 2: Publicidad formal**

La publicidad formal permite hacer efectivo el conocimiento del contenido de los asientos registrales, a través de mecanismos como las solicitudes de búsqueda, certificado registral inmobiliario, vigencia de poder, copias literales que van a influir en su proceder. Este acceso al registro, sin necesidad de justificar un interés legítimo obedece a que el registro es público

Como sostiene Moisset (2004, p.191), publicidad "formal" se logra por alguno de los siguientes caminos: "el examen directo de los libros que haga el interesado; por medio de nota simple que da el Registrador; o por una certificación que expide el mismo del contenido de los Libros de Registro".

Moisset (2004, p.193), sostiene que publicidad formal del registro presenta principios rectores tales como:

### **Principio de accesibilidad.-**

El principio de accesibilidad implica que cualquier persona puede tener acceso al contenido de las inscripciones sin necesidad de tener que acreditar interés para ello (Moisset, 2004, p.196).

### **Principio de publicidad jurídica**

El registro tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Para ello, recurre a herramientas a través de las cuales los particulares antes de entablar una relación jurídica de contenido patrimonial se cercioran sobre los distintos datos que registro publicita tales como titularidad, cargas y gravámenes, extensión, área de terreno entre otros, que le ayudan a determinar si lleva o no cabo un contrato. Por otra parte, la inobservancia del contenido del registro puede frustrar las expectativas de las personas que adquiere un bien, como por ejemplo este se encuentra hipotecado. (Moisset, 2004, p.196).

### **Principio de exclusión de datos sensibles**

El asiento registral debe contener la información necesario que permita al usuario determinar la situación jurídica de un predio, evitando publicitar datos innecesarios que podrían afectar el derecho a la intimidad y que por si resulta irrelevante para la celebración de un negocio jurídico. (Moisset, 2004, p.198).

### **Principio de interés legítimo para acceder a la información de registro**

De acuerdo al reglamento general de los registros públicos la información que obra en el registro ya sea en asientos de inscripción y títulos archivados, es pública. Esto conlleva a que el interesado no tenga la necesidad de justificar su acceso al registro o acreditar un interés legítimo, salvo en los supuestos en los que en los títulos archivados puedan contener información que atente al derecho a la intimidad. (Moisset, 2004, p.198).

### **Principio de conservación del archivo**

El principio de conservación del archivo implica que los títulos que dieron merito a los asientos de inscripción son legajados e incorporados a tomos que se administra en el archivo registral. Los títulos que conforman el archivo registral se conserva dentro de la institución registral estando prohibido que las mismas salgan o sean extraídas de la institución, incluso para las diligencias que puedan ser ordenas por el poder judicial se requiere la autorización del feje de la unidad registral (Moisset, 2004, p.199).

### **Principio de tratamiento profesional de la información**

Los asientos de inscripción son confeccionados por registradores que cuenta con trayectoria y especialización en derecho registral, lo que conlleva a que su contenido publicite necesariamente actos de trascendencia jurídica (Moisset, 2004, p.203).

### **Principio de la información al titular registral de la publicidad realizada sobre su derecho**

En el Perú el servicio registral se brinda desde el 02 de enero de 1888, desde dicho año hasta la actualidad en el país han existido diversos registros, tales

como el registro de bienes muebles, inmueble, personas jurídicas, naturales las cuales se ha distribuido en varias instituciones tales como gobiernos locales. Manual de los servicios registrales.

### **Los registros públicos en el Perú**

Según el Manual Oficial de los Servicios Registrales (2010, p. 49), en el Perú existe una institución en la cual se registran actos que resultan oponibles a terceros, desde el 02 de enero del año 1888 hasta la actualidad. En ese lapso de tiempo las leyes especiales, los códigos civiles que se han sucedido han desarrollado distintos registros tales como el registro de propiedad inmueble, registro de personas naturales, propiedad vehicular, etc.

La concepción de un sistema registral se asienta en la necesidad de brindar seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario de ahí que se determine competencias por razón de territorio. A través de esta seguridad jurídica los ciudadanos van a poder realizar transacciones con la mayor seguridad y confianza.

El derecho registral es una disciplina del derecho que estudia a la publicidad registral, a través del cual el estado a través de la creación del registro busca garantizar el tráfico jurídico, al dotar de seguridad jurídica a los actos que obtienen acogida registral. Así mismo, dota de herramienta al interesado para que pueda acceder al servicio de publicidad registral, que coadyuve a tomar una decisión en confianza.

### **Creación de la superintendencia nacional de los registros públicos**

Con la dación de la N° 26366 que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP conlleva a un avance cualitativo en la organización y funcionamiento del sistema registral. El procedimiento registral se constituye como un procedimiento administrativo especial que si bien responde a criterios de simplificación administrativa y modernización de la función cuenta con principios registrales propios que identifican su naturaleza especial.

El artículo 10 de la Ley N° 26366, creó la superintendencia nacional de los registros públicos como un "organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa".

Es de señalar, sin embargo, que a la SUNARP ha dotado de autonomía a los profesionales encargados de garantizar la publicidad registral, tratando en la medida de lo posible que la información que se publicita o trate de ser acorde con la realidad jurídica.

### **1.2.2. Base teórica del derecho a la propiedad**

Al respecto, Gonzales (2015, p.24), considera que el derecho real es la atribución destinada a obtener beneficios sobre un bien inmueble y se ejerce en relación con los terceros dentro de los principios del respeto y en concordancia con el bien común. Por tanto, el propietario goza de privilegios y seguridad jurídica.

A partir de esta afirmación, el derecho real es la atribución que tiene toda persona de poder disponer, utilizar, gozar, usufructuar un determinado bien o cosa material; así como también tiene las facultades de poder disponer del bien como por ejemplo hipotecar o gravar el bien o cosa material con respecto a los terceros y dentro del marco de la ley.

Al respecto, el autor Torres (2006, p. 51), define a los derechos reales; como el poder jurídico, directo e inmediato, que tiene el propietario sobre un bien inmueble que le pertenece cuya finalidad es la satisfacción de un interés económico.

A partir de esta afirmación, se colige que la ley otorga al propietario el poder jurídico, directo e inmediato sobre un bien o cosa material, para que este pueda usarla, disfrutarla y disponer de ella. El propietario al adherirse de ese poder jurídico puede hacer valer su derecho pudiendo oponerse a cualquier interesado (erga omnes). La finalidad es obtener de ese bien inmueble satisfacciones económicas o encontrarse dentro del tráfico jurídico e incrementar su patrimonio.



Al respecto, Díez - Picazo (2007, p. 150), "...el derecho real es algo que está llamado a ingresar al registro de propiedad inmueble, y a partir de este ingreso el titular del derecho pasa a ser el titular registral...".

A partir de esta afirmación, toda persona al adquirir un bien debe formalizar su adquisición a través de su inscripción en los registros públicos, en el registro de propiedad inmueble, para que pueda gozar de protección jurídica que otorga la Sunarp, así mismo con la inscripción del bien, este es publicitado o es conocido por todos, publicitándose las características más relevantes del bien como su titularidad, cargas o gravámenes para que el tercero que contrate con el titular registral tenga conocimiento de la situación jurídica en que se encuentra el bien objeto o materia de transacción.

## **Predial**

### **Derechos reales**

Los derechos reales vienen a ser derechos subjetivos que tienen las personas respecto a los bienes susceptibles de apropiación económica. Estos derechos se constituyen como diversas facultades que la persona puede ejercer sobre un determinado bien, ya sea mueble o inmueble. Ortiz (2010, p. 20).

### **Clases de derechos reales**

El Código Civil clasifica a los derechos reales de la siguiente manera:

**Derechos reales principales:** Son aquellos cuya existencia no se supedita a la existencia de otro elemento. De ahí que se le caracterice como autónomos tales como: la posesión, la propiedad, etc.

**Derechos reales de garantía:** son derechos en los que el cumplimiento de una deuda se garantiza con la afectación de un predio, tales como la hipoteca, prenda.

El derecho real es el derecho mediante el cual se puede ejercer distintas atribuciones respecto de un bien tales como el uso, disfrute, gravamen, enajenación, entre otros, siendo el derecho de propiedad el derecho real por excelencia que implica diversas atribuciones sobre el bien.

## **Bienes**

Son aquellos objetos que son susceptibles de valoración económica y que además resulta ser objeto sobre los cuales recae el ejercicio del derecho real.

### **Clases de bienes**

**Bienes inmuebles**, son aquellos bienes que no son susceptible de desplazamiento de un lugar u otro, es decir, se caracteriza por su fijeza en la tierra. Machicado, Jorge (2013).

**Bienes muebles**, son aquellos que si son susceptible de desplazamiento de un lugar a otra ya sea por sí mismo o por una fuerza externa. Machicado, Jorge (2013).

### **Derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es el derecho que amalgama una multiplicidad de facultades que el titular puede ejercer sobre un determinado bien, de ahí que el código civil en un modo enunciativo, mas no limitativo regule que el derecho de propiedad permita al titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Vidal (2002, p. 01), señala que el código civil define a la propiedad por su contenido jurídico, esto es, por la gama de facultades que el propietario puede ejercer sobre el bien. Las facultades que establece el código civil son enunciativas por cuanto el derecho de propiedad es el derecho más completo frente a los demás derechos reales que solamente permite ejercer una que otra atribución respecto al bien por ejemplo el derecho de usufructo que permite a su titular ejercer las facultades de uso y disfrute.

El derecho de propiedad es un derecho constitucionalmente reconocido que se manifiesta como una extensión de sus libertades dado que a través del derecho de propiedad va a poder ejercer otros derechos. La constitución de 1993 establece como garantía institucional garantizar el derecho de propiedad a efectos de que el mismo resulte inviolable.

## **Concepto de predio**

La propiedad debe manifestarse sobre un objeto sobre el cual se practicará dentro de los límites establecidas en el código civil, ello conlleva a que se defina al predio como el polígono que recae sobre una superficie de la tierra dentro del cual el propietario podrá por ejemplo construir. (Código civil, p.341).

Para Torres (2014, p.32) define al predio como una extensión delimitada de terreno rustico o urbano con edificación o sin ella. El predio es el bien inmueble por excelencia por su gran connotación o relevancia económica.

A partir de esta afirmación, se colige que el predio es denominado también como bien inmueble sea este rustico o urbano de la cual permite al propietario gozar, y disponer reivindicar el bien inmueble, cuyos actos están regulados por el ordenamiento jurídico.

Para Fernández (2013, p. 20), “un predio es una extensión superficial de tierra delimitada”. Entonces, se conceptualiza a los predios como tierras o terrenos delimitados por los dueños.

Los predios vienen a ser una parte de lo que entiende por el registro de propiedad inmueble, el cual se manifiesta a través de terrenos, edificaciones y aquellos bienes que integran a estas y que pueden ser separadas del mismo sin ser alteradas o destruidas, departamentos, sótanos, estacionamientos, azoteas, depósitos entre otros.

De acuerdo al código civil el suelo, sobresuelo y subsuelo constituyen tres entidades distintas, que permitirían un titular distinto para cada una de ellas, lo cierto es que las construcciones se desarrollan sobre el suelo. Así mismo, la titularidad del subsuelo no se extiende a los recursos naturales, yacimientos entre otros que existan en su interior, por pertenecer estas al estado

## **Concepto de derecho a la propiedad predial**

Para Torres, Aníbal (2014, p.32), define a la propiedad predial como aquel poder jurídico que le permite al propietario disfrutar, utilizar, usufructuar y reivindicar un predio poder que está contemplado y tutelado por el ordenamiento jurídico.

A partir de esta afirmación, se colige que el propietario de un predio al gozar de aquel poderío jurídico que le otorga la ley no solo es propietario del suelo del cual está facultado a usarla, obtener beneficios económicos, y a disponer de ella, sino también tiene derecho al subsuelo, sobresuelo y hasta donde le sea útil al propietario como por ejemplo es también propietario de los aires.

Asimismo, Torres, sostiene que, “El predio se define como extensión delimitada de terreno rustico o urbano que puede o no contar con edificación”.

Para el jurista Avendaño (2010, p.20), señala que el código civil de 1984 define a la propiedad predial como aquellos atributos de poder usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien; sin embargo, para él los atributos solo serían 3: el de usar, disfrutar y disponer el bien, ya que la reivindicación es la persecutoriedad que puede ejercer el propietario, el usufructuario o el acreedor hipotecario de poder perseguir el bien sobre el cual recae su derecho.

A partir de esta afirmación, se entiende que el atributo de uso, es por ejemplo de vivir en ella (casa, fundo, hacienda); el de disfrutar la propiedad es a través de sus frutos como por ejemplo percibir las rentas de un contrato de arrendamiento y por último el de poder disponer del bien es por ejemplo la transferencia o enajenación del bien o dar en garantía a través de una hipoteca.

Borda, Guillermo (1996, p. 359), define a la propiedad como un derecho real y un derecho personal del que goza el propietario. Por el derecho real el propietario tiene la facultad de usar y disponer de una cosa o bien de manera directa e inmediata. El derecho personal es aquella relación jurídica que une a dos personas una de ellas llámese propietario tienen la facultad de poder exigir a la otra el cumplimiento de una determinada obligación.

A partir de esta afirmación, se colige que por el derecho real y personal existe una relación entre el bien o cosa y el titular o persona; en la cual el propietario al gozar de ese poderío otorgado por ley ninguna persona o miembros de una comunidad no puede interponerse en las atribuciones con las que cuenta el titular como el de poder usar, disfrutar y disponer de una cosa, debiendo por el contrario respetar los derechos de los titulares o propietarios.

## **Dimensiones de la variable adquisición del derecho a la propiedad predial**

De acuerdo a la Resolución del Tribunal N° 5562 - 2003 y Resolución del Tribunal N° 515 - 2012 los predios se clasifican en predio urbano y predio rústico.

### **Primera dimensión: Predio urbano**

Es aquel que se ubica dentro de un determinado radio al que se le denomina a zona de expansión urbana y se caracteriza por contar con los servicios básicos como agua, desagüe, electricidad; cuyo destino es de servir de vivienda, industria, comercio entre otros. (D. Leg. N° 994, 2008).

### **Segunda dimensión: Predio rústico**

Los predios rústicos son aquellos que a diferencia de los predios urbanos están destinados a la actividad agropecuaria, por ende, no cuenta con los servicios básicos, así mismo puede comprenderse como predio rustico que si bien está ubicado en zona de expansión urbana no se ha efectuado su cambio de uso mediante mecanismo del acto administrativo de habilitación urbana. (Reglamento del Decreto Legislativo 1089, 2008).

Es importante tomar en consideración esta definición ya que ella no incluye, como en el caso del decreto legislativo 667, a los predios rurales como aquellos dedicados al uso agrícola, pecuario o forestal, lo que representa un importante cambio, ya que la consideración del decreto legislativo 667 sobre áreas forestales producía constantes confusiones que generaban el cambio de uso de la vocación del suelo. (Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA)

### **Tierras eriazas**

Las tierras ubicadas dentro del territorio nacional que no son explotadas para fines agrarios por falta o exceso de agua.

## **1.3. Justificación**

### **Justificación teórica**

La investigación realizada permitió incrementar los conocimientos acerca de la publicidad registral y el derecho a la propiedad predial, así como cada una de las

dimensiones de las variables estudiadas. Cabe resaltar que a pesar que estos temas han sido ampliamente desarrollados en otros países y en nuestro medio, a nivel de entidades públicas, aún son escasas las referencias de investigaciones acerca del tema planteado, más aún son casi nulas la información bibliográfica a nivel nacional. Lo expuesto evidencia que no se cuenta con información teórica por lo que se trató de construir a partir de las diferentes teorías que tengan que ver con la publicidad registral y el derecho a la propiedad predial sobre los bienes inmuebles o predios. Como tal, la teoría desarrollada servirá como fuente para futuras investigaciones

### **Justificación práctica**

El aporte más significativo a la presente investigación son los resultados y conclusiones a que se arribaron, esto permitirá a los funcionarios y directivos de la entidad pública registral comprender los diferentes componentes de la publicidad registral, desarrollar las dimensiones que la componen y conocer la relación que tienen cada una de estas con el servicio de registro de los predios y su importancia de estos con la propiedad. La información proporcionada por este trabajo de investigación les dotará, además, de datos reales que podrán ser empleados en el desarrollo de un diagnóstico eficiente y plantear en función de éste, estrategias adecuadas para promover el desarrollo de un buen servicio de publicidad registral y el derecho a la propiedad de predios.

Los instrumentos que se emplearon en esta investigación, podrán ser usados como instrumentos de autoevaluación objetiva, porque están adecuadamente fundamentados y validados empíricamente o en futuras investigaciones para profundizar en estudios que empleen estas variables de estudio en otros contextos del ámbito estatal.

## **1.4 Problema**

### **Realidad problemática**

El desborde popular acaecido a partir de los años 60 con la migración, y el crecimiento poblacional ha conllevado a una necesidad tan latente como es el

derecho de toda persona a contar con una vivienda. De por si en una sociedad informal donde el estado no provee de las garantías necesarias para que el ser humano se pueda desarrollar con dignidad ha conllevado a que existan múltiples conflictos de propiedad, aún sin resolver por el sistema de administración de justicia.

Frente a ello, resulta necesario la existencia de un servicio o tutelado y brindado por el Estado como es el de la publicidad registral, de ahí que en estos últimos años haya cobrado notable importancia el servicio de publicidad brindado por la Sunarp que permite el crecimiento económico al garantizar seguridad en la adquisición y el crédito que permite a su vez el tráfico jurídico.

Cabe preguntarse ahora si el registro es de acceso a todo ciudadano, sin distinto de clases sociales o solamente se encuentra reducido a un grupo que cuenta con capacidad económica adquisitiva. Así mismo, resulta necesario determinar si con la inscripción de mi adquisición basada en la información brindada por el registro, esta se ha de tornar en inatacable o es posible que resulte despojado de mi adquisición.

La publicidad brindada por el registro busca cautelar a todo aquel que base su proceder en la información del registro, de la siguiente forma: a) Si "a" es propietario de un bien y ha inscrito su derecho en el registro como tal no podrá ser despojado del bien sin su consentimiento salvo expropiación; b) Si "a" ha adquirido un bien a título oneroso de persona que figuraba en el registro como propietario del bien, una vez que inscriba su derecho en el registro, mantendrá su adquisición a pesar de que el de su transferente se rescinda, anule o resuelva por causas que constaban en el registro, y de las que él no ha tomado conocimiento en su oportunidad.

Finalmente, tomando en cuenta la importancia del registro en el tráfico jurídico resulta admisible preguntarse si las adquisiciones de bienes inmuebles que se practica en el Perú se sujeta al conocimiento previo de la situación jurídica que ostenta en el registro o las adquisiciones se realizan con la sola confianza de la información que proporciona la contra parte.

### **1.4.1 Problema general**

¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017?

### **1.4.2. Problemas específicos:**

#### **Problema específico 1**

¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición de predios urbanos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017?

#### **Problema específico 2**

¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición de predios rústicos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017?

#### **Problema específico 3**

¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad material y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017?

#### **Problema específico 4**

¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad formal y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017?.

## **1.5. Hipótesis**

### **1.5.1 Hipótesis general**

Existe una relación positiva y significativa entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

### **1.5.2. Hipótesis específica**

#### **Hipótesis específica. 1**

Existe una relación positiva y significativa entre la publicidad registral y la adquisición de predios urbanos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.



### **Hipótesis específica 2**

Existe una relación positiva y significativa entre la publicidad registral y la adquisición de predios rústicos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

### **Hipótesis específica 3**

Existe una relación positiva y significativa entre la publicidad material y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

### **Hipótesis específica 4**

Existe una relación positiva y significativa entre la publicidad formal y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

## **1.6 Objetivos**

### **1.6.1 Objetivo general**

Determinar la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

### **1.6.2 Objetivos específicos:**

#### **Objetivo específico 1:**

Identificar la relación que se va a demostrar entre la publicidad registral y la adquisición de predios urbanos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

#### **Objetivo específico 2:**

Identificar la relación que se va a demostrar entre la publicidad registral y la adquisición de predios rústicos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

#### **Objetivo específico 3:**

Identificar la relación que se va a demostrar entre la publicidad material y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

**Objetivo específico 4:**

Identificar la relación que se va a demostrar entre la publicidad formal y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

## **II. Marco metodológico**

## **2.1. Variables**

Variable de estudio, al respecto Hernández, Fernández y Baptista (2014), lo define como “una propiedad que puede fluctuar y cuya variación es susceptible de medirse u observarse” (p.93).

En la presente investigación se establecieron como primera variable a la publicidad registral, la misma que se presenta las dimensiones publicidad material y publicidad formal; como segunda variable de estudio a propiedad predial con sus dimensiones predios rústicos y predios urbanos

### **Definición conceptual**

#### **Variable 1: Publicidad registral.**

“La publicidad de los registros, en última instancia, está siempre referida a actos de atribución patrimonial o con connotación patrimonial, pues lo que interesa es el tráfico jurídico como mecanismo de asignación de recursos para una explotación más eficiente”. (Fuero Registral- Sunarp, 2009, p. 34).

#### **Variable 2: Propiedad predial.**

El predio (del lat. Praedium: finca o fundo), denominado también finca, fundo, heredad, hacienda, propiedad territorial, es una extensión delimitada de terreno rústico o urbano, con edificación o sin ella. El predio es el bien inmueble por excelencia. Tiene gran relevancia económica. (Torres, 2014, p. 32).

## **2.2. Operacionalización de las variables**

### **2.2.1. Definición operacional**

#### **Variable 1: Publicidad registral**

Esta variable se midió a través de dos dimensiones, siete indicadores y veintiuno ítems; para la recolección de la información se realizó a través de la técnica encuesta, con una ficha de cuestionario tipo Likert

#### **Variable 2: Propiedad predial**

Esta variable se midió a través de dos dimensiones, seis indicadores y veintiún ítems; para la recolección de la información se realizó a través de la

técnica de la encuesta y una ficha de cuestionario tipo Likert

## 2.2.2 Operacionalización de variables

**Tabla 1**

*Matriz de operacionalización de la variable publicidad registral*

Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición y valor	Niveles e intervalo
Publicidad material	Constitutividad	1, 2, 3		
	Cognoscibilidad	4, 5, 6		
Publicidad formal	Principio de publicidad jurídica.	7, 8, 9	1 = Muy deficiente	1=Deficiente
	Principio de exclusión de datos sensibles	10, 11, 12	2 = Deficiente	2= Poco eficiente
	Principio de Interés legítimo para acceder a la información	13, 14, 15	3 = Poco eficiente	3= Eficiente
	Principio de conservación de archivo	16, 17, 18	4 = Eficiente	
	Principio de tratamiento profesional de la información	19, 20, 21	5 = Muy eficiente	

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 2**

*Matriz de operacionalización de la variable propiedad predial*

Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición y valor	Niveles e intervalo
Predios urbanos	Zona Urbana	1, 2, 3, 4		
	Expansión urbana	5, 6, 7, 8	1 = Muy bajo	1= Bajo
Predios rústicos	Eriazo	9, 10, 11	2 = Bajo	2= Medio
	Rural agrícola	12,13,14,15	3 = Medio	3= Alto
	Rural ganadera	16, 17, 18	4 = Alto	
	Rural forestal	19, 20, 21	5 = Muy alto	

Fuente: Elaboración propia.

## 2.3 Metodología

En la investigación científica la metodología es un procedimiento general para lograr de manera precisa el objetivo de la investigación.

## 2.4. Tipo de estudio

Esta investigación, según las características hipotéticas deductivas, presenta los siguientes tipos de estudio:

Por el enfoque hipotético deductivo, la presente investigación se ubica dentro de la investigación cuantitativa. Al respecto Hernández, Fernández y Baptista (2014), señala “que mediante el diseño cuantitativo se busca representar propensiones, reconocer asimetrías, calcular efectos y a través de ellos acreditar si la hipótesis es verdadera” (p. 36)

A partir de esta afirmación, se colige que a través del diseño cuantitativo se ha de determinar en qué porcentaje la publicidad que brinda el registro resulta determinante al momento de celebrar un negocio jurídico que tiene por objeto a un inmueble, con que frecuencias se realiza y que tipo de publicidad es la que más se utiliza esto a efectos de establecer patrones, tendencias y las diferencias de supuestos que puedan presentarse.

Según el nivel de investigación es de nivel descriptivo correlacional, al respecto Hernández *et. al* (2014) sostiene que mediante los estudios correlacionales se busca establecer la vinculación existente entre los distintos conceptos, la incidencia de uno de ellos con respecto a la otra, y las variaciones que pueden presentarse en determinadas circunstancias (p.92).

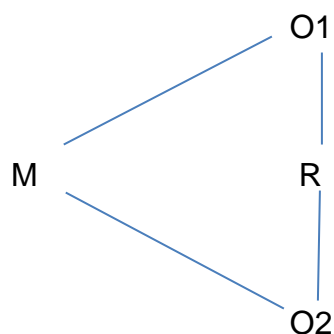
Las vinculaciones existentes entre conceptos, categorías u otros deben presentarse en un determinado escenario delimitado por espacio y tiempo. Las investigaciones cuantitativas correlacionales evalúan la incidencia de una variable respecto a otra, para posteriormente determinar su correlación. (Hernández, *et. al*), 2014, p. 93)

La investigación que se llevó a cabo en este estudio es de tipo descriptiva porque se analizó cómo es y cómo se manifiesta la percepción que los usuarios tienen de la publicidad registral y de la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho. A su vez, es correlacional porque se evaluó la relación que existe entre las dos variables de estudio con el fin de conocer el nivel comportamiento entre ellos

## 2.5 Diseño de investigación

En la literatura sobre investigación es posible encontrar diferentes clasificaciones de los tipos de diseños. Según Hernández, Fernández y Baptista (2014) reflexiona que, en la investigación no experimental, el investigador no manipula las variables; esto conlleva a que el investigador se limite a retratar los fenómenos tal como se presentan en la realidad, y ello constituye su objeto de estudio (p.149).

El esquema que le corresponde a este tipo de investigación es:



Donde:

M : Muestra

O1 y O2: Observaciones obtenidas de cada una de las variables

R : Indica la posible relación entre las variables.

## 2.6. Población, muestra y muestreo

### 2.6.1. Población de estudio

La población de estudio estuvo conformado por 140 usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, quienes recurren a esta entidad para gestionar, registrar u obtener una publicidad de sus predios.

### 2.6.2 Muestra de estudio

Bernal (2010), sostiene que “la muestra es un fragmento de la población que se escoge al azar a efectos de conseguir información que coadyuve en el avance del estudio, para luego proceder a la medición y observación de las variables que vienen a constituir el objeto de estudio”. (p. 189)

Para esta investigación el tamaño de la muestra se calculó mediante

la fórmula:

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

Donde:

n = Muestra

Z = 1.96

p = 0.50 (50%)

q = 0.50

N = Tamaño del universo = 140

e = 0.05 (5%) de error.

El tamaño de la muestra de la presente investigación resultó ser 102 pobladores usuarios de la Sunarp Ayacucho.

### 2.6.3 Muestreo

Por la naturaleza de la muestra se aplicó el muestreo aleatorio simple. El muestreo aleatorio simple “es aquel en que cada unidad que compone la población, tiene la posibilidad de ser escogido para conformar la muestra. De ahí que cada unidad sea escogida al azar”. Huilcañahui (2010, p. 7).

### 2.7 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La selección de la técnica y de los instrumentos se realizará después de efectuar la operacionalización de variables. Como consecuencia de este proceso se determinó la siguiente técnica e instrumento.

#### Técnicas de recolección de datos:

Encuesta.

#### Instrumentos

Como consecuencia de este proceso se determinó utilizar una Ficha de Cuestionario Tipo Likert, para los usuarios que realizan sus trámites en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.



### 2.7.1 Técnicas de recolección de datos

La selección de la técnica se determinó en concordancia con el tipo de investigación, como tal se determinó utilizar la técnica de Encuesta

### 2.7.2. Instrumentos de recolección de datos

Por las características de la presente investigación se determinó utilizar una Ficha de Cuestionario Tipo Likert.

El formato de un típico elemento de Likert con 5 niveles de respuesta sería:

#### Para la variable 1: Publicidad registral

Muy deficiente (MD)	1
Deficiente (D)	2
Poco eficiente (PE)	3
Eficiente (E)	4
Muy eficiente (ME)	5

#### Para la variable 2: Registro predial

Muy bajo (MB)	1
Bajo (B)	2
Medio (M)	3
Alto (A)	4
Muy alto (MA)	5

#### Ficha técnica de la variable: Publicidad registral

Nombre del instrumento: Ficha de Cuestionario de Publicidad registral

Autora : Br. Karina Natali Crisóstomo Talla

Año : 2017

Tipo de instrumento : Ficha de cuestionario

Objetivo : Determinar el nivel de relación entre las variables

Ámbito de aplicación : Sunarp Ayacucho

N° de ítems : 21 preguntas

Forma de Administración: Individual.

Duración : 40 minutos

### Ficha técnica de la variable: Propiedad predial

Nombre del instrumento: Ficha de Cuestionario de Propiedad predial

Autora : Br. Karina Natali Crisóstomo Talla

Año : 2017

Tipo de instrumento : Ficha de cuestionario

Objetivo : Determinar el nivel de relación entre las variables

Ámbito de aplicación : Sunarp Ayacucho

Nº de ítems : 21 preguntas

Forma de Administración: Individual.

Duración : 40 minutos

### Validez del Instrumento

El proceso de validación del instrumento de investigación se realizó mediante la opinión de juicio de expertos, en la presente investigación fueron tres, quienes respondieron al cuestionario de consulta que indaga sobre la validez del instrumento propuesto. Los profesionales fueron docentes universitarios e investigadores de la UCV, quienes tienen la solvencia moral y profesional para realizar dicha acción.

Al respecto Hernández (2014) sostiene “que un constructo viene a ser una variable que ha sido sometida a análisis y que ocurre dentro de una hipótesis. Es una particularidad de difícil definición que sin embargo de su relación con otras variables es posible determinar su existencia”. (p. 203).

**Tabla 3**

*Promedio de valoración de juicios de expertos del instrumento*

Expertos informantes	Indicadores			Opinión de Aplicabilidad	
	Pertinencia Sí / No	Relevancia Sí / No	Claridad Sí /No	Aplicable	Aplicable después de corregir / No aplicable
Juez 1: Dr. Abner Chávez Leandro	Sí	Sí	Sí	aplicable	
Juez 2: Dr. Alejandro Ramírez Ríos	Sí	Sí	Sí	aplicable	
Juez 3: Mgtr. David Villa Calderón	Sí	Sí	Sí	aplicable	
Resultado	Sí	Sí	Sí	aplicable	

*Fuente:* Elaboración propia

Luego de consolidar la opinión de los expertos, el resultado de la calificación es aplicable, por lo tanto, el instrumento está bien estructurado con ítems válidos y es confiable para su aplicación. En efecto, su aplicación fue pertinente y los resultados fueron los esperados ya que midió los indicadores estructurados previamente en la presente tesis.

### **Confiabilidad del instrumento**

Para determinar la confiabilidad de los instrumentos, fichas de cuestionario tipo Likert, se aplicó una prueba piloto a 20 usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho (promedio representativo del 20% de la población censal), con los cuales se elaboró una base de datos, en seguida se aplicó el coeficiente de alfa de Cronbach del software estadístico SPSS 21. El resultado de la prueba de confiabilidad según el estadista utilizado son los siguientes:

#### **Para la variable publicidad registral**

**Tabla 4**

#### ***Estadístico de fiabilidad de la variable Publicidad registral***

Alfa de Cronbach	N° de elementos
,958	21

#### **Inferencia:**

En función de los resultados de alfa de Cronbach cuyo valor es 0.958, se estableció que el instrumento tenía una alta confiabilidad, puesto que es mayor que 0.60, según el baremo de estimación, razón por la cual se aceptó la aplicación de dicho instrumento.

“La confiabilidad se refiere al grado en que su aplicación de un instrumento repetida al mismo sujeto produce iguales resultados” Hernández Fernández y Baptista (2006, p.277).

## Para la variable Propiedad predial

**Tabla 5**

### Estadístico de fiabilidad de la variable Propiedad predial

Alfa de Cronbach	N° de elementos
,889	21

#### Inferencia:

Tomando en cuenta los resultados de alfa de Cronbach cuyo valor es 0.889, se estableció que el instrumento tenía una alta confiabilidad, puesto que es mayor que 0.60, según el baremo de estimación, razón por la cual se aceptó la aplicación de dicho instrumento.

#### 2.8. Método de análisis de datos

La información que se obtuvo se procesó en el paquete estadístico (SPSS); este software almacena los datos, realiza los cálculos y proporciona información relevante para el estudio.

Análisis descriptivo, consiste en describir el comportamiento de las variables.

Análisis inferencial, consiste en el análisis e interpretación de los resultados acorde con los objetivos de la investigación.

Al respecto Pascual y García, (1993) aseveran “que, utilizando el método lógico hipotético deductivo, el investigador en una primera oportunidad formula una propuesta a la que se denomina hipótesis, y posteriormente tomando inferencias lógicas deductivas llega a ciertas conclusiones que han de ser sometidas a experimentos a efectos de determinar su veracidad”. (pp.9-43)

Análisis ligados a las hipótesis, cada una de las hipótesis formuladas ha sido objeto de verificación. Se aplicó la Rho de Spearman para determinar la relación (prueba de hipótesis) de la variable 1 (Publicidad registral) y la variable 2 (propiedad predial).

**Estadística de contraste de Hipótesis.** La hipótesis de trabajo fue procesada a través del software estadístico SPSS 21, analizado Rho de Spearman, por ser una prueba no paramétrica que permite medir la correlación de datos cuantitativos continuos de la respuesta que se obtuvieron del instrumento aplicado.

Para el análisis estadístico de Rho de Spearman se utilizó la fórmula:

$$r_s = 1 - \frac{6 \sum d_i^2}{n(n^2 - 1)}$$

Donde:

$r_s$  : Correlación de Rho de Spearman

$d_i$  : Frecuencia

observada  $n$  :

Frecuencia esperada

$d_i$  :  $r_{x_i} - r_{y_i}$  es la diferencia entre los rangos de 1 e

2.  $i$  : 1,2, ...,n

Criterios para contrastar la hipótesis:

$H_0$  :  $r_s = 0$

$H_a$  :  $r_s \neq 0$

Es decir:

$p \geq 0,05$ , se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna.  $p < 0,05$ , se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.

**Tabla 6*****Coefficiente de correlación Rho de Spearman***

Valores	Interpretación
0.91 a - 1.00	Correlación negativa muy alta
0.71 a - 0.90	Correlación negativa alta
0.41 a - 0.70	Correlación negativa moderada
0.21 a - 0.40	Correlación negativa baja
0.00 a - 0.20	Correlación prácticamente nula
0.00 a 0.20	Correlación prácticamente nula
0.21 a 0.40	Correlación baja
0.41 a 0.70	Correlación moderada
0.71 a 0.90	Correlación alta
0.91 a 1.00	Correlación muy alta

Fuente: Bisquerra (2009), *Metodología de la Investigación Educativa*.

**2.9. Aspectos éticos**

Durante el desarrollo de la presente investigación se tuvo presente las siguientes consideraciones éticas:

Se ha cumplido con los criterios establecidos por el diseño de investigación cuantitativa de la Universidad César Vallejo, el cual sugiere a través de su formato el camino a seguir en el proceso de investigación. Asimismo, se ha cumplido con respetar la autoría de la información bibliográfica, por ello se hace referencia de los autores con sus respectivos datos de editorial y la parte ética que éste conlleva.

Así también, se ha solicitado el apoyo directo a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho para realizar el proyecto de investigación y el desarrollo de la misma; seguidamente se les comprometió a los usuarios de esta institución para ser parte de la presente investigación, durante la aplicación de la ficha de cuestionario de encuesta, informándoles que se guardar absoluta reserva respecto a los resultados.

### **III. Resultados**

### 3.1. Resultados descriptivos

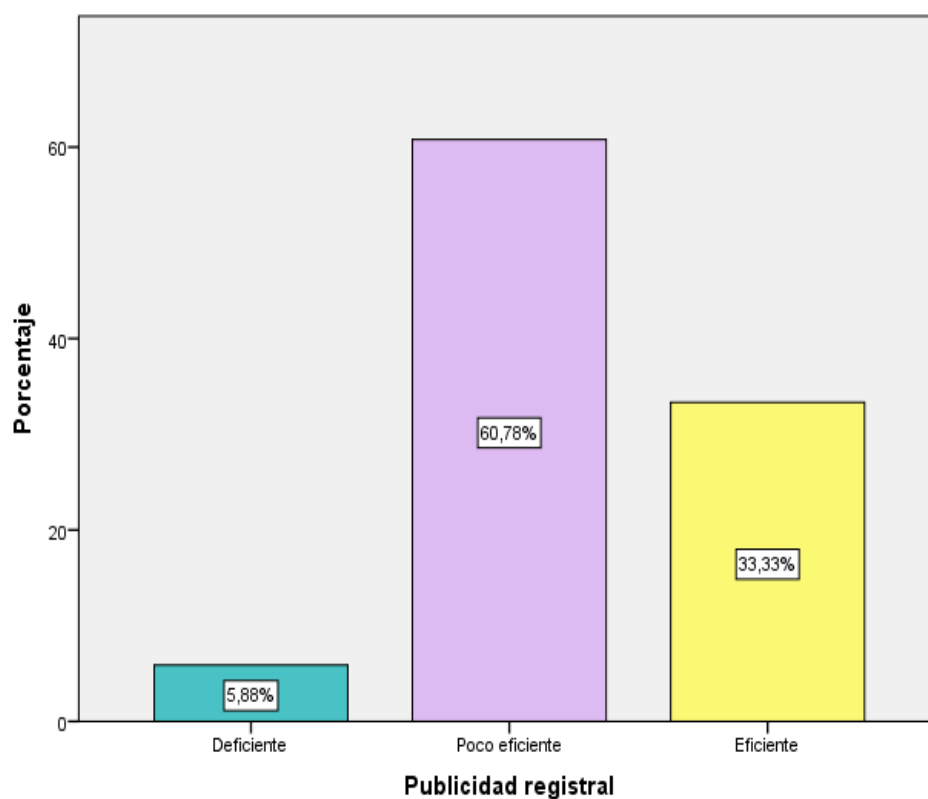
#### 3.1.1. Variable: Publicidad registral

Tabla 7

*Distribución de frecuencias de la publicidad registral de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017*

	Frecuencia	Frecuencia (fi)	Porcentaje válido (%)
Válido	Deficiente	6	5,9
	Poco eficiente	62	60,8
	Eficiente	34	33,3
	Total	102	100,0

*Fuente.* Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017



*Fuente:* Resultado del SPSS 21.

*Figura 1.* Niveles de Publicidad registral



**Interpretación:** Según la tabla 7 y la fig. 1, los encuestados que constituye el 100% de la muestra: el 61 % respondieron “Poco eficiente”, el 33 % “Eficiente” y un escaso 6 % “Deficiente”. Entonces se concluye que el 94 % de los clientes usuarios de la Sunarp Ayacucho consideran que la publicidad registral que desarrolla esta entidad es eficiente. La publicidad registral constituye la última finalidad y esencial de los Registros Públicos, el cual se sustenta a través del Certificado Registral Inmobiliario que tiene como objetivo supremo otorgar seguridad jurídica a los usuarios. La Sunarp Ayacucho permite eficientemente los accesos a la verificación de los contenidos de las partidas registrales a todos los usuarios.

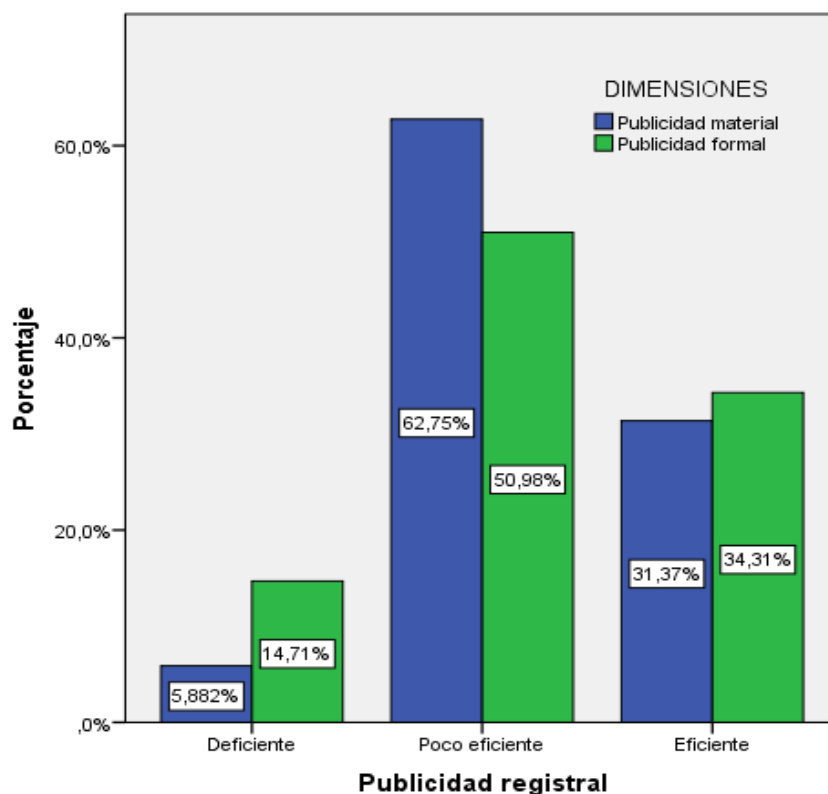
### 3.1.2. Dimensiones: Publicidad material y publicidad formal

Tabla 08

*Distribución de frecuencias de la publicidad registral por dimensiones de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017*

Dimensiones		Frecuencia	Porcentaje válido
Frecuencia		(fi)	(%)
Publicidad material	Deficiente	6	5,9%
	Poco eficiente	64	62,7%
	Eficiente	32	31,4%
Publicidad formal	Deficiente	15	14,7%
	Poco eficiente	52	51,0%
	Eficiente	35	34,3%

*Fuente.* Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017



*Fuente:* Resultado del SPSS 21.

*Figura 2.* Niveles de publicidad material y publicidad formal

**Interpretación:** Según la tabla 08 y la fig. 2, los encuestados que constituye el 100% de la muestra: el 63 % respondieron “Poco eficiente”, el 31 % “Eficiente” y el 6 % “Deficiente”. Entonces se concluye que el 94 % de los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, consideran que la publicidad material es eficiente, puesto que a través de esta publicidad se otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. Así mismo respecto a la publicidad formal de los encuestados que constituye el 100% de la muestra: el 51 % respondieron “Poco eficiente”, el 34 % “Eficiente” y el 15 % “Deficiente”. Entonces se concluye que más de la mitad de los encuestados consideran que la publicidad formal en la Sunarp Ayacucho es eficiente, porque los Certificados que emite esta entidad permite que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general, obtenga información del archivo registral, lo cual está sustentado en los Libros de Registro, permitiendo seguridad jurídica. Cuando el usuario requiere información de los mismos no tiene dificultad en obtenerlos.

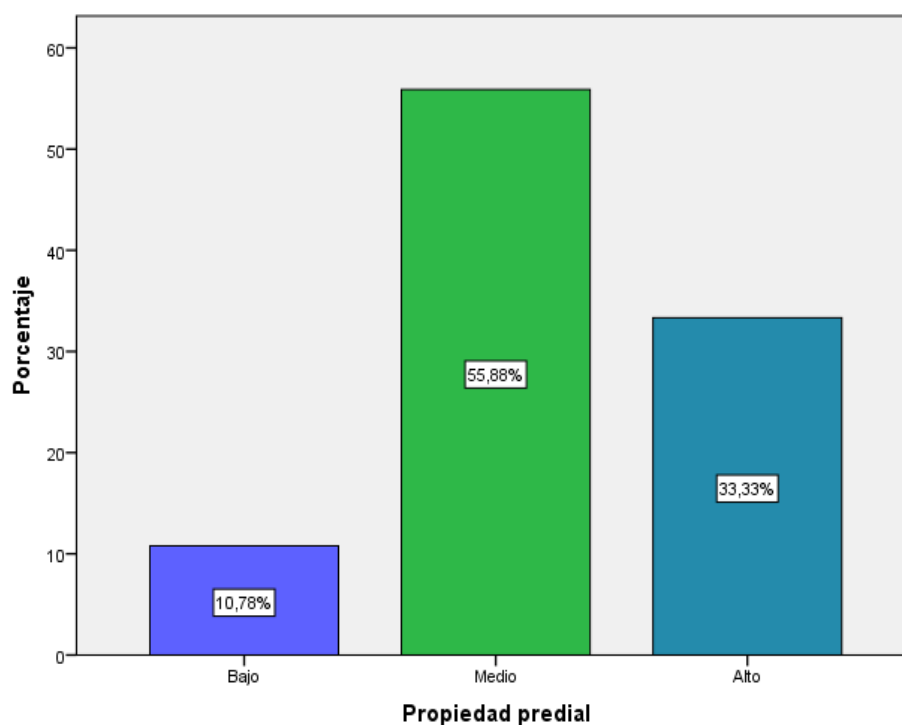
### 3.1.3. Variable: Propiedad predial

Tabla 09

*Distribución de frecuencias de la propiedad predial de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

	Frecuencia	Frecuencia (fi)	Porcentaje válido (%)
Válido	Bajo	11	10,8
	Medio	57	55,9
	Alto	34	33,3
	Total	102	100,0

*Fuente.* Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017



*Fuente:* Resultado del SPSS 21.

*Figura 3.* Niveles de Propiedad predial

**Interpretación:** Según la tabla 09 y la fig. 3, los encuestados que constituye el 100% de la muestra: el 56 % respondieron “Medio”, el 33 % “Alto” y un escaso 11 % “Bajo”. Entonces se concluye que el 89 % de los encuestados sostuvieron que el derecho de la propiedad predial que certifica la Sunarp Ayacucho es alto, lo que significa que los bienes inmuebles (terrenos, casas edificios, departamentos, etc.) se encuentran debidamente inscritos y con ello permite que se pueda conocer la titularidad del predio a través de la publicidad que otorga el registro.

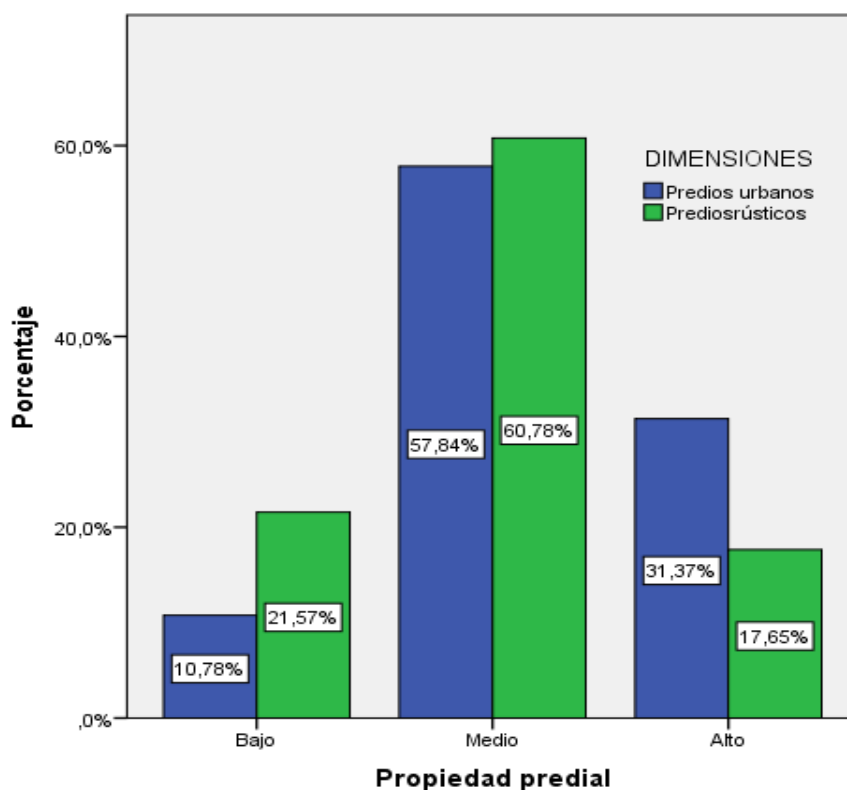
### 3.1.4. Propiedad predial por dimensiones

Tabla 10

*Distribución de frecuencias de la propiedad predial por dimensiones de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017*

Dimensiones		Frecuencia	Porcentaje válido
Frecuencia		(fi)	(%)
Predios urbanos	Bajo	11	10,8%
	Medio	59	57,8%
	Alto	32	31,4%
Predios rústicos	Bajo	22	21,6%
	Medio	62	60,8%
	Alto	18	17,6%

*Fuente.* Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.



*Fuente:* Resultado del SPSS 21.

*Figura 4.* Niveles de Predios urbanos y predios rústicos.

**Interpretación:** Según la tabla 10 y la fig. 4, los encuestados que constituye el 100% de la muestra: respecto a los predios urbanos el 58 % respondieron “Medio”, el 31 % “Alto” y el 11% “Bajo”. Entonces se concluye que el 89 % de los encuestados, consideran que los predios urbanos son menos engorrosos por que se realiza en poco tiempo contribuyendo con ello a la formalización de la ciudad. Respecto a los predios rústicos los encuestados que constituye el 100% de la muestra: el 61 % respondieron “Medio”, el 18 % “Alto” y el 22 % “Bajo”. Entonces se concluye que el 79 % de los encuestados, sostiene que la inscripción de los predios rústicos en el año 2017 fue alto; debido a que éstos predios se encuentran en una zona de expansión urbana donde aún no se ha efectuado el cambio de uso.

### 3.2. Resultados correlacionales

#### 3.2.1 Publicidad registral y propiedad predial

##### Hipótesis general

H0. No existe relación positiva y significativa entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, 2017

H1. Existe relación positiva y significativa entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, 2017

Tabla 11

*Prueba de correlación entre las variables publicidad registral y la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV, Ayacucho 2017.*

Correlaciones			Publicidad registral	Propiedad predial
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coefficiente de correlación	1,000	,809**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Propiedad predial	Coefficiente de correlación	809**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

**Interpretación:** Los resultados del análisis estadístico dan cuenta de la existencia de una correlación alta ( $r_s = 0,809$ ) entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp de Ayacucho, durante el año 2017.

Como el valor de probabilidad  $p = 0,000$  es menor que el valor crítico  $\alpha = 0.05$ , se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por lo tanto, se concluye que, para un riesgo del 5% y un 95% de confiabilidad, la publicidad

registral tiene relación significativa con la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp de Ayacucho, durante el año 2017.

### 3.2.2. Publicidad registral y predios urbanos

#### Hipótesis específica 1

H0. No existe relación positiva y significativa entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial urbano en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017

H1. Existe relación positiva y significativa entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial urbano en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Tabla 12

*Prueba de correlación entre las variables publicidad registral y la propiedad predial urbano en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

Correlaciones			Publicidad registral	Propiedad urbano
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coeficiente de correlación	1,000	,889**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Propiedad urbano	Coeficiente de correlación	,889**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

**Interpretación:** Los resultados del análisis estadístico dan cuenta de la existencia de una correlación alta ( $r_s = 0,889$ ) entre la publicidad registral y la adquisición de predios urbanos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Como el valor de probabilidad  $p = 0,000$  es menor que el valor crítico  $\alpha = 0.05$ , se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por lo tanto, se

concluye que, para un riesgo del 5% y un 95% de confiabilidad, la publicidad registral tiene relación significativa con la adquisición de predios urbanos en la Sunarp Ayacucho, en el año 2017.

### 3.2.3. Publicidad registral y predios rústicos

#### Hipótesis específica 2

H0. No existe relación positiva y significativa entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial rustico en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017

H1. Existe relación positiva y significativa entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial rustico en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017

Tabla 13

*Prueba de correlación entre las variables publicidad registral y la propiedad predial rustico en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

<b>Correlaciones</b>			Publicidad registral	Predios rústicos
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coeficiente de correlación	1,000	,575**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Predios rústicos	Coeficiente de correlación	,575**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

**Interpretación:** Los resultados del análisis estadístico dan cuenta de la existencia de una correlación moderada ( $r_s = 0,575$ ) entre la publicidad registral y la adquisición de predios rústicos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Como el valor de probabilidad  $p = 0,000$  es menor que el valor crítico  $\alpha = 0.05$ ,



se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por lo tanto, se concluye que, para un riesgo del 5% y un 95% de confiabilidad, la publicidad registral tiene relación significativa con la adquisición de predios rústicos en la Sunarp Ayacucho, en el año 2017.

### 3.2.4. Publicidad material y propiedad predial

#### Hipótesis específica 3

**H<sub>0</sub>:** No existe relación positiva y significativa entre la publicidad material y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

**H<sub>1</sub>:** Existe relación positiva y significativa entre la publicidad material y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Tabla 14

*Prueba de correlación entre las variables publicidad material y la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

Correlaciones			Publicidad material	Propiedad predial
Rho de Spearman	Publicidad material	Coefficiente de correlación	1,000	0,796
		Sig. (bilateral)	.	,000
	N	102	102	
	Propiedad predial	Coefficiente de correlación	0,796**	1,000
Sig. (bilateral)		,000	.	
N		102	102	

**Interpretación:** Los resultados del análisis estadístico dan cuenta de la existencia de una correlación alta ( $r_s = 0,796$ ) entre la publicidad material y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV

Ayacucho, 2017.

Como el valor de probabilidad  $p = 0,000$  es menor que el valor crítico  $\alpha = 0.05$ , se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por lo tanto, se concluye que, para un riesgo del 5% y un 95% de confiabilidad, la publicidad material tiene relación significativa con la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp Ayacucho, en el año 2017.

### 3.2.5. Publicidad formal y propiedad predial

#### Hipótesis específica 4

**H<sub>0</sub>:** No existe relación positiva y significativa entre la publicidad formal y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

**H<sub>a</sub>:** Existe relación positiva y significativa entre la publicidad formal y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Tabla 15

*Prueba de correlación entre las variables publicidad formal y la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

<b>Correlaciones</b>			Publicidad formal	Propiedad predial
Rho de Spearman	Publicidad formal	Coefficiente de correlación	1,000	,580**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Propiedad predial	Coefficiente de correlación	,580**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

**Interpretación:** Los resultados del análisis estadístico dan cuenta de la

existencia de una correlación moderada ( $r_s = 0,580$ ) entre la publicidad formal y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Como el valor de probabilidad  $p = 0,000$  es menor que el valor crítico  $\alpha = 0.05$ , se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por lo tanto, se concluye que, para un riesgo del 5% y un 95% de confiabilidad, la publicidad formal tiene relación significativa con la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp Ayacucho, en el año 2017.

## **IV. Discusión**

## Discusión

Con respecto a los resultados de las investigaciones internacionales tienen relación con las variables de estudio cuyos resultados permiten contrastar con lo obtenido en la presente tesis son el de Pilot (2012), quien desarrolló la investigación titulada consideraciones en torno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble, cuyo objetivo fue demostrar la importancia que cumple la publicidad registral, resaltando su importante función en el comercio jurídico y en el desarrollo del crédito, y demostrar la creciente importancia que la registración está tomando hoy en día en los estados modernos. Este resultado coincide plenamente con los resultados obtenidos en la presente investigación, de acuerdo a la tabla 9 y fig. 3 el 89% los usuarios de la Sunarp Ayacucho consideran que la publicidad de los registros tiene como objetivo supremo otorgar seguridad jurídica a los usuarios.

Con relación a la investigación desarrollado por Arguedas y Piedra (2014), realizo la investigación titulada la nueva perspectiva registral de la propiedad de inmueble, a partir del sistema de información del registro inmobiliario, cuyo objetivo fue la formación del catastro nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el registro; resultado que tiene plena coincidencia con la presente investigación, tal como se muestra en la tabla 7 y la fig. 1, el 94 % los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho consideran que la publicidad registral establece la última finalidad y esencial de los Registros Públicos, el cual se sustenta a través del Certificado Registral Inmobiliario.

Con relación a la investigación desarrollada por Orejuela (2014) realizó la investigación titulada las negativas de inscripciones en los registros de Propiedad; acto civil o administrativo y la seguridad jurídica, cuyo objetivo fue proponer una reforma al Artículo 11 de la Ley de registro en donde se ordene que las negativas de inscripción, de los títulos legalmente defectuosos, asentados por el registrador, sean presentadas exclusivamente ante el Juez con el propósito de impedir la duplicidad de acción judicial y garantizar el principio constitucional de la seguridad jurídica. Las conclusiones más importantes en esta investigación fueron que existe vulnerabilidad de la seguridad jurídica de la función registral en el proceso judicial de las demandas realizadas en contra de las negativas de

inscripción asentadas. Sin embargo, las conclusiones arribadas por el investigador no tienen coincidencia con la presente investigación, puesto que en nuestro sistema se garantiza la seguridad jurídica a través de la publicidad registral el cual según se muestra de la tabla 7, figura 1, en donde el 94 % de los clientes usuarios de la Sunarp Ayacucho consideran que la publicidad registral que brinda la Sunarp es eficiente. La publicidad registral constituye la última finalidad y esencial de los Registros Públicos, el cual se sustenta a través del Certificado Registral Inmobiliario que tiene como objetivo supremo otorgar seguridad jurídica a los usuarios.

A nivel nacional, Ramos (2011) realizó la investigación titulada la inscripción de los predios en la superintendencia nacional de los registros públicos – Sunarp, cuyas conclusiones fueron que la inscripción de predios en la SUNARP, la inmatriculación y la transferencia influyó en el desarrollo económico y social del departamento de Lima durante los periodos 2005-2009; resultado que tiene mucha relación con la presente investigación, porque la inscripción de los predios sean estos urbanos o rústicos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho en el contexto socioeconómico da estabilidad y prosperidad, tal como se observa en la tabla 10 y la fig. 4.

De igual modo, este trabajo coincide la investigación titulada Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, desarrollado por Tarrillo, (2013), quien señaló que la publicidad formal no se extiende necesariamente a todos los datos del asiento, sino tan sólo a la parte necesaria, a juicio del registrador, para satisfacer el interés del solicitante; así en la tabla 08 y la fig. 2, se concluye que a través de la publicidad formal permite que todo usuario tenga acceso al conocimiento efectivo del contenido de las partidas y adquiera información del archivo registral.

En cuanto a los estudios de Ferrer (2015), realizó la investigación titulada la prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravamen del propietario registral no poseedor, las conclusiones más relevantes fueron que el poseedor para que pueda demandar prescripción adquisitiva de dominio debe cumplir con

los requerimientos que exige la ley para poder ser declarado propietario, resultado que no tiene relación con los resultados de esta tesis, por cuanto la presente tesis abarca sobre predios inscritos y no sobre propietarios poseedores que deben recurrir a la prescripción adquisitiva de dominio para que puedan inscribir su predio.

Finalmente, Tuyume (2016), presento la investigación titulada la vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral, llegó a la conclusión que el sistema registral peruano protege el derecho de la propiedad en desmedro de la posesión, resultado que tiene similitud con la presente tesis porque los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho sostuvieron que el derecho de propiedad predial que certifica la Sunarp es alto, lo que significa que los bienes inmuebles se encuentran garantizados a través de la normatividad vigente, tal como se visualiza en la tabla 10 y la fig. 4.

## **V. Conclusiones**



## Conclusiones

- Primera.** Con respecto a la hipótesis general, se concluye que sí existe un nivel de correlación alta entre las variables publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Zona XIV Ayacucho; por lo tanto, el acceso a la publicidad registral nos permite conocer la titularidad de los predios que se encuentran debidamente inscritos.
- Segunda.** Con respecto a la primera hipótesis específica, se concluye que sí existe una relación significativa, entre la Publicidad registral y la adquisición de predios urbanos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017; por lo tanto, los predios urbanos tienen mayor acceso al registro por ser estos menos engorrosos y se inscriben en poco tiempo. Asimismo, al acceder estos predios al registro se otorga una publicidad más eficiente y en toda su extensión.
- Tercera.** Con respecto a la segunda hipótesis específica se concluye que sí existe una relación significativa, entre la Publicidad registral y la adquisición de predios rústicos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017; por lo tanto, el acceso al registro de estos predios rústicos se mejorará el nivel de vida de los pobladores ya que pueden acceder a créditos hipotecarios, y celebrar actos jurídicos patrimoniales.
- Cuarta.** Con respecto a la tercera hipótesis específica se concluye que sí existe una relación significativa, entre la publicidad material y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017; por lo tanto, se concluye que los efectos del contenido de los asientos registrales inciden, en las personas al momento de adquirir bienes, esto implica que la oponibilidad se ciñe a lo que se encuentra registrada.
- Quinta.** Con respecto a la cuarta hipótesis específica se concluye que sí existe una relación significativa, entre la publicidad formal y variable adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017; por lo tanto, si las herramientas que permite el

acceso al registro reduzcan sus costos posibilitara que más usuarios accedan al contenido del registro.

## **VI. Recomendaciones**

## Recomendaciones

- Primera.** No basta con otorgar la Certificación de la Propiedad Predial, sino la mejor forma de prevenir una situación conflictiva en los fueros jurídicos es desarrollar una política de publicidad de los bienes adquiridos, para ello se debe utilizar la tecnología de punta; así mismo, la entidad pública debe otorgar todas las facilidades informativas a los interesados en adquirir una propiedad.
- Segunda.** En cuanto al registro de propiedad urbano, se recomienda reforzar la interoperabilidad entre las instituciones públicas sean estas las municipalidades, Gobiernos Regionales y la Sunarp, facilitando e incorporando de una manera más eficiente y rápida las inscripciones ubicados en las zonas urbanas y rústicos
- Tercera.** El certificado de la propiedad predial debe alcanzar a las comunidades nativas. En la actualidad la propiedad en esta zona rural es muy restringida; sin embargo, no podemos negar los cambios de los patrones tradicionales de manejo y uso de los territorios tradicionales, a partir de las políticas de titulación rural desarrolladas en el Perú en los últimos años. La Sunarp debe desarrollar políticas de manejo interno en los diferentes pueblos amazónicos, considerando que son muy variados y complejos.
- Cuarta.** Los servicios de la publicidad registral deberían reducir su costo a efectos de que todos los usuarios tengan la posibilidad de adquirir información del servicio que brinda la Sunarp.
- Quinta.** Los usuarios al celebrar un acto jurídico recurren a la publicidad que otorga la Sunarp; sin embargo, esta publicidad llamase certificado registral inmobiliario (CRI) publicita actos, derechos y titularidades en el momento de expedición. Ante ello, se recomienda que estas publicidades sean otorgadas por un determinado tiempo, para que así los usuarios tengan la seguridad, que mientras formalicen sus actos (ya sean en notarias y/o municipalidades), tengan la seguridad que están contratando con el titular registral.

## **VII. Referencias**

## Referencias

- Amado, E. (2011). *La publicidad registral en el Perú*. USMP Facultad de Derecho.
- Arguedas, I. y Piedra, J. (2014). *La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascaliente, tesis para optar el Grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica.*
- Avendaño, F (2010) *en código civil comentado*. Tomo V. 3ª Ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación*. 3º ed. Colombia: Editorial Pearson.
- Borda A. Guillermo “*Manual de Derecho Civil Parte General*”, Ed. Abelardo Perrot, Bs Aires, 1996.pp. 359-363.
- Cano, C. (1992). *Manual de Derecho Hipotecario*. 2da edición. Madrid: S.L. CIVITAS EDIC.
- Chico y Ortiz, J. “*Los principios hipotecarios de la fe pública y buena fe en la legislación hipotecaria de 1994*” N°625, Madrid, España, 2010, p.251.
- Código civil, Décimo Sexta Edición Oficial. Marzo 2015. Distribución gratuita Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, p.341.
- Cossío y Corral, A. (1956). “*Instituciones de Derecho Hipotecario*” 2da Edición. Bosch. Barcelona.
- Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.
- Decreto Legislativo N° 994-2008
- Diez – Picazo, L (2007). *Fundamentos del derecho civil patrimonial III*. Madrid-España: CIVITAS S.A.
- Fernández, J (2013). *El derecho real de superficie como modalidad del derecho de propiedad*. Cuaderno de trabajo de CICAJ N° 5 Nueva Serie.
- Ferrer, D. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por*

*gravamen del propietario registral no poseedor*, tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú.

Fuero Registral – Sunarp (2009)

García, G. (1998). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I. Madrid.

Gonzales, G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Lima – Perú: Gaceta jurídica S.A.

Gonzales, G. (2004). *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. 2da Edición. Lima: Jurista Editores, 2004.

Hernández, R.; Fernández C. y Baptista, P. (2006). *Metodología de la investigación*. 4ª edición. México: McGraw-Hill.

Hernández, R.; Fernández C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. 6ª ed. México: McGraw-Hill.

Huillcañahui, M, *Diseño y Ejecución de Proyectos de Investigación*, 2010.

La Cruz Berdejo, J. (1984) "*Derecho inmobiliario registral*". Bosch. Barcelona, 2da edición.

Llaja, C,I. (2013). *El derecho a la intimidad y la publicidad registral*

Machicado, J, "*Bienes Muebles E Inmuebles*", Apuntes Jurídico, 2013  
<http://jorgemachicado.blogspot.com/2013/08/bbb.html> Consulta:  
Viernes, 22 Septiembre de 2017.

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

Orejuela, B. (2014). *Las negativas de inscripciones en los registros de Propiedad; acto civil o administrativo y la seguridad jurídica*, tesis para optar el Grado de Cuarto Nivel de Magíster en derecho Notarial y Registral, Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ecuador.

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

Pascual, J., Frías D. y García, F. (1993). *Manual de psicología experimental*. España, Ariel, S.A.

Pau, A. (2003). *Antonio Curso de Práctica Registral*. Madrid: Pontificia Universidad Católica de Comillas.

Pilot, D. (2012). *Consideraciones entorno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble*, tesis para optar el Título de Abogado, Universidad Abierta Interamericana, Argentina.

Ramos, A. (2011). *La inscripción de los predios en la superintendencia nacional de los registros públicos – Sunarp y el desarrollo económico y social: Departamento de Lima, periodo 2005-2009*, tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Gestión y Desarrollo en Universidad Nacional de Ingeniería, Lima, Perú.

Reglamento del Decreto Legislativo 1089.

Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN

Resolución Tribunal N° 5562-2003

Resolución Tribunal 515-2012

Resolución Ministerial N° 0581-2015-MINAGRI, 2015.

Salgado, A (2014). *Manual de derecho registral*: CADILLO Editorial imprenta S.R.L.

Tarrillo, D. (2013). *Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad*, tesis para optar el Grado de Magíster en Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú.

Torres, A. (2006) *Derechos reales*. Lima: Moreno.

Torres, A. (2014). *Revista jurídica “Docentia et Investigatio”* Facultad de Derecho y Ciencia Política U.N.M.S.M. Vol. 16 – N° 2, 31-47-2014.

Tuyume, B. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*, tesis para optar el Título de Abogado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo de Chiclayo, Perú.

Vallet de Goytisolo, Juan (1995). *“Técnicas de conocimiento, publicidad, conservación y seguridad jurídica”*. Libro homenaje a José María Chico y Ortiz. Colegio de registradores y Marcial Pons. Madrid.



Vidal, R (2002). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*, p. 01.

## **VIII. Anexos**

## Anexo 1: Artículo científico

TESIS DE MAESTRIA

### **La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.**

Br. Karina Natali Crisóstomo Talla

#### RESUMEN

En esta investigación se aborda el problema de la publicidad registral y el derecho de propiedad predial, teniendo en cuenta sus respectivas dimensiones. El objetivo fue determinar la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, 2017. Si la publicidad registral es oportuna y eficiente, difundida a través de los medios de comunicación masiva permitirá evitar la estafa, como tal lograr registrar la propiedad predial dentro de los marcos legales y garantizar la transacción comercial, por lo tanto, la responsabilidad de garantizar que no se cometa dolo recae en la entidad registradora de la propiedad de inmueble.

El tipo de investigación desarrollada se enmarcó dentro de la investigación básica, cuyo diseño fue de tipo descriptivo-correlacional. La población estuvo constituida por 140 personas usuarios de la Sunarp que registraron sus propiedades de inmuebles en el año 2017. La muestra lo constituyó 102 personas, cantidad que se determinó al aplicar la fórmula estadística y se aplicó el muestro aleatorio simple. Se empleó como técnica la encuesta y como instrumento el cuestionario que estuvo constituido por 21 ítems para la variable publicidad registral y 21 para la variable propiedad predial; el instrumento fue validado por investigadores expertos quienes determinaron su aplicabilidad y el resultado de Alpha de Cronbach determinó una alta confiabilidad.

Para determinar la relación entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad predial se empleó la prueba paramétrica Rho de Spearman a un nivel de significación del 0.05. Los resultados indicaron que existe un nivel de correlación alta ( $r_s=0,750$ ) entre ambas variables y concluyó que existe una relación significativa ( $p=0,000$ ) entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de la propiedad predial.

Palabras Clave: publicidad registral, propiedad predial, publicidad material, publicidad formal, predios urbanos y predios rústico.

#### ABSTRACT

This research addresses the problem of registry advertising and the right of property, taking into account their respective dimensions. The objective was to determine the relationship between the registration advertising and the acquisition of the property right in the Sunarp Ayacucho, in the year 2017. If the registration publicity is timely and efficient, diffused through the mass media will allow avoid the scam, as such to manage to register the property within the legal frameworks and guarantee the commercial transaction, therefore, the responsibility to ensure that no fraud is committed falls on the registering entity of the real estate property.

The type of research developed was framed within the basic research, whose design was descriptive-correlational type. The population was made up of 140 Sunarp users who registered their real estate properties during 2017. The sample consisted of 102 people, which was determined by applying the statistical formula and the simple random sample was applied. The survey was used as a technique and as a questionnaire was constituted by 21 items for the variable registry publicity and 21 for the property property variable; the instrument was validated by expert researchers who determined its applicability and the result of Cronbach's Alpha determined a high reliability.

To determine the relationship between registry advertising and the right to property ownership, the Spearman Rho parametric test was used at a significance level of 0.05. The results indicated that there is a high level of correlation ( $r_s = 0.750$ ) between both variables and concluded that there is a significant relation ( $p = 0.000$ ) between the publicity of the registry and the acquisition of the property right.

Keywords: advertising, property, advertising material, formal advertising, urban building and rustic properties.

## La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

### INTRODUCCION

El objetivo fue demostrar la importancia que cumple la publicidad registral, resaltando su importante función en el comercio jurídico y en el desarrollo del crédito, y demostrar la creciente importancia que la registración está tomando hoy en día en los estados modernos. La metodología empleada consistió en utilizar como recursos la Doctrina, los fallos jurisprudenciales, revistas especializadas, las conclusiones de congresos y diarios nacionales, la técnica utilizada fue el estudio de materiales informativos y trabajo de campo.

Finalmente, en esta investigación, las conclusiones más importantes son que la registración de los derechos reales satisface múltiples necesidades de carácter público y privado, lo cual deviene en un régimen de publicidad que da seguridad jurídica ante el tráfico inmobiliario, por último, la responsabilidad que puede acarrear el estado como consecuencia de errores, inexactitudes, omisiones o falencias de cualquier tipo que pueda originarse por motivos de incumplimiento de funciones por parte de los funcionarios del registro.

### MATERIALES Y METODOS

En la investigación científica la metodología es un procedimiento general para lograr de manera precisa el objetivo de la investigación.

Esta investigación, según las características hipotéticas deductivas, presenta los siguientes tipos de estudio:

Por el enfoque hipotético deductivo, la presente investigación se ubica dentro de la investigación cuantitativa. Al respecto Hernández, Fernández y Baptista (2014), señala "que mediante el diseño cuantitativo se busca representar propensiones, reconocer asimetrías, calcular efectos y a través de ellos acreditar si la hipótesis es verdadera" (p. 36)

Según el nivel de investigación es de nivel descriptivo correlacional, al respecto Hernández et. al (2014) sostiene que mediante los estudios correlacionales se busca establecer la vinculación existente entre los distintos conceptos, la incidencia de uno de ellos con respecto a la otra, y las variaciones que pueden presentarse en determinadas circunstancias (p.92).

Las vinculaciones existentes entre conceptos, categorías u otros deben presentarse en un determinado escenario delimitado por espacio y tiempo. Las investigaciones cuantitativas correlacionales evalúan la incidencia de una variable respecto a otra, para posteriormente determinar su correlación. (Hernández, et. al), 2014, p. 93)

Para determinar la confiabilidad de los instrumentos, fichas de cuestionario tipo Likert, se aplicó una prueba piloto a 20 usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho (promedio representativo del 20% de la población censal), con los cuales se elaboró una base de datos, en seguida se aplicó el coeficiente de alfa de Cronbach del software estadístico SPSS 21.

### RESULTADOS

los encuestados que constituyen el 100% de la muestra: el 61 % respondieron "Poco eficiente", el 33 % "Eficiente" y un escaso 6 % "Deficiente". Entonces se concluye que el 94 % de los clientes usuarios de la Sunarp Ayacucho consideran que la publicidad registral que desarrolla esta entidad es eficiente. La publicidad registral constituye la última finalidad y esencial de los Registros Públicos, el cual se sustenta a través del Certificado Registral Inmobiliario que tiene como objetivo supremo otorgar seguridad jurídica a los usuarios. La Sunarp Ayacucho permite eficientemente los accesos a la verificación de los contenidos de las partidas registrales a todos los usuarios.

*Distribución de frecuencias de la publicidad registral de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017*

	Frecuencia	Frecuencia (fi)	Porcentaje válido (%)
	Deficiente	6	5,9
Válido	Poco eficiente	62	60,8
	Eficiente	34	33,3
	Total	102	100,0

Los encuestados que constituye el 100% de la muestra: el 63 % respondieron "Poco eficiente", el 31 % "Eficiente" y el 6 % "Deficiente". Entonces se concluye que el 94 % de los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, consideran que la publicidad material es eficiente, puesto que a través de esta publicidad se otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. Así mismo respecto a la publicidad formal de los encuestados que constituye el 100% de la muestra: el 51 % respondieron "Poco eficiente", el 34 % "Eficiente" y el 15 % "Deficiente". Entonces se concluye que más de la mitad de los encuestados consideran que la publicidad formal en la Sunarp Ayacucho es eficiente, porque los Certificados que emite esta entidad permite que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general, obtenga información del archivo registral, lo cual está sustentado en los Libros de Registro, permitiendo seguridad jurídica. Cuando el usuario requiere información de los mismos no tiene dificultad en obtenerlos.

Dimensiones			
	Frecuencia	Frecuencia (fi)	Porcentaje válido (%)
Publicidad material	Deficiente	6	5,9%
	Poco eficiente	64	62,7%
	Eficiente	32	31,4%
Publicidad formal	Deficiente	15	14,7%
	Poco eficiente	52	51,0%
	Eficiente	35	34,3%

*Fuente. Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017*

## La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Los encuestados que constituye el 100% de la muestra: el 56 % respondieron "Medio", el 33 % "Alto" y un escaso 11 % "Bajo". Entonces se concluye que el 89 % de los encuestados sostuvieron que el derecho de la propiedad predial que certifica la Sunarp Ayacucho es alto, lo que significa que los bienes inmuebles (terrenos, casas edificios, departamentos, etc.) se encuentran debidamente inscritos y con ello permite que se pueda conocer la titularidad del predio a través de la publicidad que otorga el registro.

	Frecuencia	Frecuencia (fi)	Porcentaje válido (%)
Válido	Bajo	11	10,8
	Medio	57	55,9
	Alto	34	33,3
	Total	102	100,0

Fuente. Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017

Los encuestados que constituye el 100% de la muestra: respecto a los predios urbanos el 58 % respondieron "Medio", el 31 % "Alto" y el 11% "Bajo". Entonces se concluye que el 89 % de los encuestados, consideran que los predios urbanos son menos engorrosos por que se realiza en poco tiempo contribuyendo con ello a la formalización de la ciudad. Respecto a los predios rústicos los encuestados que constituye el 100% de la muestra: el 61 % respondieron "Medio", el 18 % "Alto" y el 22 % "Bajo". Entonces se concluye que el 79 % de los encuestados, sostiene que la inscripción de los predios rústicos en el año 2017 fue alto; debido a que éstos predios se encuentran en una zona de expansión urbana donde aún no se ha efectuado el cambio de uso.

Dimensiones			
	Frecuencia	Frecuencia (fi)	Porcentaje válido (%)
Predios urbanos	Bajo	11	10,8%
	Medio	59	57,8%
	Alto	32	31,4%
Predios rústicos	Bajo	22	21,6%
	Medio	62	60,8%
	Alto	18	17,6%

Fuente. Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Los resultados del análisis estadístico dan cuenta de la existencia de una correlación alta ( $r_s = 0,809$ ) entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp de Ayacucho, durante el año 2017.

Como el valor de probabilidad  $p = 0,000$  es menor que el valor crítico  $= 0,05$ , se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por lo tanto, se concluye que, para un riesgo del 5% y un 95% de confiabilidad, la publicidad registral tiene relación significativa con la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp de Ayacucho, durante el año 2017.

Correlaciones			Publicidad registral	Propiedad predial
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coefficiente de correlación	1,000	,809**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Propiedad predial	Coefficiente de correlación	,809**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Los resultados del análisis estadístico dan cuenta de la existencia de una correlación alta ( $r_s = 0,889$ ) entre la publicidad registral y la adquisición de predios urbanos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Como el valor de probabilidad  $p = 0,000$  es menor que el valor crítico  $= 0,05$ , se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por lo tanto, se concluye que, para un riesgo del 5% y un 95% de confiabilidad, la publicidad registral tiene relación significativa con la adquisición de predios urbanos en la Sunarp Ayacucho, en el año 2017.

Correlaciones			Publicidad registral	Propiedad urbano
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coefficiente de correlación	1,000	,889**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Propiedad urbano	Coefficiente de correlación	,889**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Los resultados del análisis estadístico dan cuenta de la existencia de una correlación moderada ( $r_s = 0,575$ ) entre la publicidad registral y la adquisición de predios rústicos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Como el valor de probabilidad  $p = 0,000$  es menor que el valor crítico  $= 0,05$ , se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por lo tanto, se concluye que, para un riesgo del 5% y un 95% de confiabilidad, la publicidad registral tiene relación significativa con la adquisición de predios rústicos en la Sunarp Ayacucho, en el año 2017.

Correlaciones			Publicidad registral	Predios rústicos
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coefficiente de correlación	1,000	,575**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Predios rústicos	Coefficiente de correlación	,575**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

## La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Los resultados del análisis estadístico dan cuenta de la existencia de una correlación alta ( $r_s = 0,796$ ) entre la publicidad material y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

Como el valor de probabilidad  $p = 0,000$  es menor que el valor crítico  $= 0,05$ , se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna. Por lo tanto, se concluye que, para un riesgo del 5% y un 95% de confiabilidad, la publicidad material tiene relación significativa con la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp Ayacucho, en el año 2017.

		Correlaciones	
		Publicidad material	Propiedad predial
Rho de Spearman	Publicidad material	1,000	0,796
			,000
		102	102
Propiedad predial	Propiedad predial	0,796**	1,000
		,000	
		102	102

### DISCUSION

Con respecto a los resultados de las investigaciones internacionales tienen relación con las variables de estudio cuyos resultados permiten contrastar con lo obtenido en la presente tesis son el de Pilot (2012), quien desarrolló la investigación titulada consideraciones en torno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble, cuyo objetivo fue demostrar la importancia que cumple la publicidad registral, resaltando su importante función en el comercio jurídico y en el desarrollo del crédito, y demostrar la creciente importancia que la registración está tomando hoy en día en los estados modernos. Este resultado coincide plenamente con los resultados obtenidos en la presente investigación, de acuerdo a la tabla 9 y fig. 3 el 89% los usuarios de la Sunarp Ayacucho consideran que la publicidad de los registros tiene como objetivo supremo otorgar seguridad jurídica a los usuarios.

Con relación a la investigación desarrollado por Arguedas y Piedra (2014), realizó la investigación titulada la nueva perspectiva registral de la propiedad de inmueble, a partir del sistema de información del registro inmobiliario, cuyo objetivo fue la formación del catastro nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el registro; resultado que tiene plena coincidencia con la presente investigación, tal como se muestra en la tabla 7 y la fig. 1, el 94 % los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho consideran que la publicidad registral establece la última finalidad y esencial de los Registros Públicos, el cual se sustenta a través del Certificado Registral Inmobiliario.

Con relación a la investigación desarrollada por Orejuela (2014) realizó la investigación titulada las negativas de inscripciones en los registros de Propiedad; acto civil o administrativo y la seguridad jurídica, cuyo objetivo fue proponer una reforma al Artículo 11 de la Ley de registro en donde se ordene que las negativas de inscripción, de los títulos legalmente defectuosos, asentados por el registrador, sean presentadas exclusivamente ante el Juez con el propósito de impedir la duplicidad de acción judicial y garantizar el principio constitucional de la seguridad jurídica. Las conclusiones más importantes en esta investigación fueron que existe vulnerabilidad de la seguridad jurídica de la función registral en el proceso judicial de las demandas realizadas en contra de las negativas de inscripción asentadas. Sin embargo, las conclusiones arribadas por el investigador no tienen coincidencia con la presente investigación, puesto que en nuestro sistema se garantiza la seguridad jurídica a través de la publicidad registral el cual según se muestra de la tabla 7, figura 1, en donde el 94 % de los clientes usuarios de la Sunarp Ayacucho consideran que la publicidad registral que brinda la Sunarp es eficiente. La publicidad registral constituye la última finalidad y esencial de los Registros Públicos, el cual se sustenta a través del Certificado Registral Inmobiliario que tiene como objetivo supremo otorgar seguridad jurídica a los usuarios.

A nivel nacional, Ramos (2011) realizó la investigación titulada la inscripción de los predios en la superintendencia nacional de los registros públicos – Sunarp, cuyas conclusiones fueron que la inscripción de predios en la SUNARP, la inmatriculación y la transferencia influyó en el desarrollo económico y social del departamento de Lima durante los periodos 2005-2009; resultado que tiene mucha relación con la presente investigación, porque la inscripción de los predios sean estos urbanos o rústicos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho en el contexto socioeconómico da estabilidad y prosperidad

De igual modo, este trabajo coincide la investigación titulada Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad, desarrollado por Tarrillo, (2013), quien señaló que la publicidad formal no se extiende necesariamente a todos los datos del asiento, sino tan sólo a la parte necesaria, a juicio del registrador, para satisfacer el interés del solicitante.

Finalmente, Tuyume (2016), presento la investigación titulada la vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral, llegó a la conclusión que el sistema registral peruano protege el derecho de la propiedad en desmedro de la posesión, resultado que tiene similitud con la presente tesis porque los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho sostuvieron que el derecho de propiedad predial que certifica la Sunarp es alto, lo que significa que los bienes inmuebles se encuentran garantizados a través de la normatividad vigente, tal como se visualiza en la tabla 10 y la fig. 4.

La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.

#### RECOMENDACIONES

No basta con otorgar la Certificación de la Propiedad Predial, sino la mejor forma de prevenir una situación conflictiva en los fueros jurídicos es desarrollar una política de publicidad de los bienes adquiridos, para ello se debe utilizar la tecnología de punta; así mismo, la entidad pública debe otorgar todas las facilidades informativas a los interesados en adquirir una propiedad.

En cuanto al registro de propiedad urbano, se recomienda reforzar la interoperabilidad entre las instituciones públicas sean estas las municipalidades, Gobiernos Regionales y la Sunarp, facilitando e incorporando de una manera más eficiente y rápida las inscripciones ubicados en las zonas urbanas y rústicos

El certificado de la propiedad predial debe alcanzar a las comunidades nativas. En la actualidad la propiedad en esta zona rural es muy restringida; sin embargo, no podemos negar los cambios de los patrones tradicionales de manejo y uso de los territorios tradicionales, a partir de las políticas de titulación rural desarrolladas en el Perú en los últimos años. La Sunarp debe desarrollar políticas de manejo interno en los diferentes pueblos amazónicos, considerando que son muy variados y complejos.

Los servicios de la publicidad registral deberían reducir su costo a efectos de que todos los usuarios tengan la posibilidad de adquirir información del servicio que brinda la Sunarp.

Los usuarios al celebrar un acto jurídico recurren a la publicidad que otorga la Sunarp; sin embargo, esta publicidad llamase certificado registral inmobiliario (CRI) publicita actos, derechos y titularidades en el momento de expedición. Ante ello, se recomienda que estas publicidades sean otorgadas por un determinado tiempo, para que así los usuarios tengan la seguridad, que mientras formalicen sus actos (ya sean en notarias y/o municipalidades), tengan la seguridad que están contratando con el titular registral.

#### REFERENCIAS

- Amado, E. (2011). La publicidad registral en el Perú. USMP Facultad de Derecho
- Arguedas, I. y Piedra, J. (2014). La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascaliente, tesis para optar el Grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica.
- Avendaño, F (2010) en código civil comentado. Tomo V. 3ª Ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Bernal, C. (2010). Metodología de la Investigación. 3º ed. Colombia: Editorial Pearson.
- Borda A. Guillermo "Manual de Derecho Civil Parte General", Ed. Abelardo Perrot, Bs Aires, 1996.pp. 359-363.
- Cano, C. (1992). Manual de Derecho Hipotecario. 2da edición. Madrid: S.L. CIVITAS EDIC.
- Chico y Ortiz, J. "Los principios hipotecarios de la fe pública y buena fe en la legislación hipotecaria de 1994" N°625, Madrid, España, 2010, p.251.
- Código civil, Décimo Sexta Edición Oficial. Marzo 2015. Distribución gratuita Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, p.341.
- Cossío y Corral, A. (1956). "Instituciones de Derecho Hipotecario" 2da Edición. Bosch. Barcelona.
- Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA.
- Decreto Legislativo N° 994-2008
- Diez – Picazo, L (2007). Fundamentos del derecho civil patrimonial III. Madrid-España: CIVITAS S.A.
- Fernández, J (2013). El derecho real de superficie como modalidad del derecho de propiedad. Cuaderno de trabajo de CICAJ N° 5 Nueva Serie.
- Ferrer, D. (2015). La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravamen del propietario registral no poseedor, tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú.
- Fuero Registral – Sunarp (2009)
- García, G. (1998). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo I. Madrid.

### Anexo 2: Matriz de Consistencia

**TÍTULO: Publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.**

**AUTORA:** Br. Karina Natali Crisóstomo Talla

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES			
<p><b>Problema general</b> ¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. zona XIV Ayacucho, 2017?</p> <p><b>Problemas Específicos</b> ¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición de predios urbanos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017? ¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición de predios rústicos en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017? ¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad material y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017? ¿Cuál es la relación que existe entre la publicidad formal y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp, zona XIV Ayacucho, 2017?</p>	<p><b>Objetivo general:</b> Determinar la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. zona XIV Ayacucho, 2017.</p> <p><b>Objetivos específicos:</b> Identificar la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición de predios urbanos en la Sunarp. zona XIV Ayacucho, 2017. Identificar la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición de predios rústicos en la Sunarp, zona XIV Ayacucho, 2017. Identificar la relación que existe entre la publicidad material y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017. Identificar la relación que existe entre la publicidad formal y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.</p>	<p><b>Hipótesis general:</b> Existe relación significativa entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. zona XIV Ayacucho, 2017.</p> <p><b>Hipótesis específicas:</b> Existe relación significativa entre la publicidad registral y la adquisición de predios urbanos en la Sunarp. zona XIV Ayacucho, 2017. Existe relación significativa entre la publicidad registral y la adquisición de predios rústicos en la Sunarp, Zona XIV Ayacucho, 2017. Existe relación significativa entre la publicidad material y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017. Existe relación significativa entre la publicidad formal y la adquisición del derecho de la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.</p>	<b>Variable 1: Publicidad registral</b>			
			<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Ítems</b>	<b>Escala</b>
			Publicidad material	Constitutividad Cognoscibilidad	1, 2, 3 4, 5, 6	Escala de Likert Calificación de:
			Publicidad formal	Principio de publicidad jurídica. Principio de exclusión de datos sensibles Principio de Interés legítimo para acceder a la información Principio de conservación de archivo Principio de tratamiento profesional de la inform	7, 8, 9 10, 11, 12 13, 14, 15 16, 17, 18 19, 20, 21	1 = Muy deficiente 2 = Deficiente 3 = Poco eficiente 4 = Eficiente 5 = Muy eficiente
			<b>Variable 2: Propiedad predial</b>			
			<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Ítems</b>	<b>Escala</b>
			Predios urbanos	Zona urbana Expansión urbana	1, 2, 3, 4 5, 6, 7, 8	Escala de Likert Calificación de:
			Predios rústicos	Eriazo Rural agrícola Rural ganadera Rural forestal	9, 10, 11 12,13,14,15 16,17, 18 19, 20, 21	1 = Muy bajo 2 = Bajo 3 = Medio 4 = Alto 5 = Muy alto



TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	POBLACIÓN Y MUESTRA	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	ESTADÍSTICA A UTILIZAR
<p><b>TIPO:</b> Por el enfoque es de tipo cuantitativo, básico; por el nivel de la investigación es de tipo descriptivo correlacional, dado que está interesada en la determinación del grado de relación existente entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial.</p> <p><b>DISEÑO:</b> La investigación es de diseño no experimental, transversal; según Hernández, Fernández y Baptista (2010) no experimental porque no se realiza manipulación de liberada de las variables y transversal porque recopila datos en un determinado momento</p> <p><b>MÉTODO:</b> Desde el enfoque cuantitativo se utilizará el método hipotético deductivo. Al respecto, Díaz y Fernández, (2010, p. 53), sostiene que al hacer uso del método lógico hipotético deductivo el investigador primero formula una hipótesis y después, a partir de inferencias lógicas deductivas, arriba a conclusiones particulares.</p>	<p><b>POBLACIÓN:</b> La población lo constituyeron 140 personas, usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.</p> <p><b>TIPO DE MUESTRA:</b> El muestreo probabilístico, aleatorio simple</p> <p><b>TAMAÑO DE MUESTRA:</b> La muestra lo constituyeron 102 personas, usuarios de la Sunarp., Zona XIV Ayacucho, 2017</p> <p>Para su determinación se aplicará la siguiente fórmula:</p> $n = \frac{(Z)^2 \cdot (p \cdot q \cdot N)}{(E)^2 (N-1) + (Z)^2 \cdot p \cdot q}$	<p><b>Variable 1:</b> Publicidad registral</p> <p><b>Técnicas:</b> Encuesta</p> <p><b>Instrumentos:</b> Cuestionario de pregunta de acuerdo con la Escala de Likert</p> <p><b>Autora:</b> Br. Karina Natali Crisóstomo Talla <b>Año:</b> 2017 <b>Monitoreo:</b> Dr. Abner Chávez Leandro</p> <p><b>Ámbito de Aplicación:</b> personas, usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017</p> <p><b>Forma de Administración:</b> Propia</p> <hr/> <p><b>Variable 2:</b> Propiedad predial</p> <p><b>Técnicas:</b> Encuesta</p> <p><b>Instrumentos:</b> Cuestionario de pregunta de acuerdo con la Escala de Likert</p> <p><b>Autora:</b> Br. Karina Natali Crisóstomo Talla <b>Año:</b> 2017 <b>Monitoreo:</b> Dr. Abner Chávez Leandro</p> <p><b>Ámbito de Aplicación:</b> personas, usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017</p> <p><b>Forma de Administración:</b> Propia</p>	<p><b>DESCRIPTIVA:</b> Se utilizó el software MICROSOFT EXCEL para la elaboración de la base de datos y para las tablas y figuras estadísticas el software estadístico SPSS en su versión 21,</p> <p><b>INFERENCIAL:</b> Se realizó el análisis e interpretación de los resultados acorde con los objetivos de la investigación</p> <p><b>DE PRUEBA</b> Se utilizó el software estadístico SPSS en su versión 21, para la confiabilidad del instrumento de investigación Alfa de Cronbach y para la prueba de hipótesis se utilizó el estadista Pearson, por medio de la cual se realizó la tasación de la hipótesis y se determinó las conclusiones.</p>

## Anexo 3: Instrumentos de investigación



**FICHA DE CUESTIONARIO**  
**Variable 1: Publicidad registral**

Estimado Sr. (a):

..... Agradezco su

valiosa colaboración.

Es grato dirigirme a usted, para hacerle llegar el presente cuestionario, que tienen por finalidad obtener información sobre la **“La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, 2017”**.

Hacemos de conocimiento que esta encuesta es **anónimo** y los resultados que se obtengan serán de uso exclusivo para la investigación.

**INSTRUCCIONES:** Marca con una (x) la alternativa que más se acerque a su opinión, de acuerdo a lo indicado, es importante que sus respuestas sean totalmente honestas.

**Escala de Valoración:**

1	2	3	4	5
<b>MUY DEFICIENTE</b>	<b>DEFICIENTE</b>	<b>POCO EFICIENTE</b>	<b>EFICIENTE</b>	<b>MUY EFICIENTE</b>

Nº	ITEM	RESPUESTAS				
		1 MD	2 D	3 PE	4 E	5 ME
1	En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho existe planificación para ejecutar la publicidad material de los predios como un valor adicional. Según tu criterio esto es					
2	La publicidad material de los bienes materiales (predios) en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho es					
3	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas. Según tu criterio esto es					

4	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario. Según tu criterio esto es					
5	La publicidad material que difunde la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho busca ser de fácil comprensión. Según tu criterio es					
6	La tecnología que utiliza la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho para desarrollar la publicidad, según tu criterio es					
7	La publicidad formal que difunde la Sunarp. v de Ayacucho, según tu criterio, se ajusta al principio jurídico vigente en el país de manera					
8	La publicidad formal de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho de acuerdo al principio jurídico debe proteger a los interesados para conocer los bienes prediales. Según tu criterio esto es					
9	La publicidad formal que desarrolla la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho por el principio jurídico debe ser de fácil acceso. Según tu criterio esto es					
10	La publicidad formal de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho aplica el principio de exclusión de datos sensible para proteger a los propietarios de los predios. Según tu criterio esto es					
11	Los usuarios de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho conocen el principio de exclusión de datos sensibles de manera					
12	Por el principio de exclusión de datos, la publicidad formal de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho protege el predio registrado					
13	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho por el principio de interés legítimo para acceder la información brinda todas las facilidades a los usuarios. Según tu criterio esto es					
14	Considerando el principio de interés legítimo para acceder a la información, la Sunarp. Zona XIV de. Zona XIV de Ayacucho hace uso de todo medio de comunicación. Según tu criterio esto es					
15	Cuando el interesado recurre a la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho para solicitar información de los predios públicos, lo obtiene.					
16	En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho. por el principio de conservación de archivo la información registrada es					

17	Ud. como usuario de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, teniendo en cuenta el principio de conservación de archivo, considera que la publicidad registral que difunde es					
18	El personal de los archivos de registros públicos en la Sunarp. Zona XIV de Aayacucho, tienen la obligación de garantizar la privacidad documentaria. Según tu criterio esto es					
19	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, por el principio profesional de la información, los servicios de la publicidad registra, según tu criterio es					
20	El tratamiento profesional de la información del personal de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho es					
21	En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho la publicidad registral de los bienes materiales (predios), por el principio profesional de la información busca satisfacer a los usuarios. Según tu criterio esto es					

**FICHA DE CUESTIONARIO**  
**Variable 2: Propiedad Predial**

Estimado Sr. (a): .....

Agradezco su valiosa colaboración.

Es grato dirigirme a usted, para hacerle llegar el presente cuestionario, que tienen por finalidad obtener información sobre la **“La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, 2017”**.

Hacemos de conocimiento que esta encuesta es **anónimo** y los resultados que se obtengan serán de uso exclusivo para la investigación.

**INSTRUCCIONES:** Marca con una (x) la alternativa que más se acerque a su opinión, de acuerdo a lo indicado, es importante que sus respuestas sean totalmente honestas.

**Escala de Valoración:**

1	2	3	4	5
MUY BAJO	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALT

Nº	ITEM	RESPUESTAS				
		1 MB	2 B	3 M	4 A	5 MA
1	En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho se registran la propiedad de los predios urbanos. Según tu criterio, los servicios que brinda es					
2	En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho los registros de la propiedad de los predios urbanos se ejecuta de acuerdo a las leyes vigentes. Según tu criterio, estos son					
3	Ud. registra la propiedad de su terreno o vivienda en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho para garantizar su					

	transacción comercial. Según tu criterio, estos registros son					
4	El valor del certificado de propiedad de los bienes inmuebles que otorga la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho son					
5	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho inscribe los predios de la expansión urbana de manera					
6	El tiempo que demora la inscripción de los predios de expansión urbana en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho es					
7	La inscripción de la expansión urbana en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho se ajusta a las normas legales vigentes de manera					
8	La inscripción de los predios de expansión urbana en al Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite el desarrollo social y económico de la comunidad de manera					
9	La inscripción de los predios eriazos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite dar poder de los mismos de manera					
10	La inscripción de los terrenos eriazos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho contribuye al ordenamiento urbanístico de la comunidad de manera					
11	La inscripción de los terrenos eriazos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho se realiza dentro del marco de la ley vigente. Según tu criterio estos es					
12	La inscripción de los predios de las zonas agrícolas en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite a los campesinos dar poder de los mismos de manera					
13	La inscripción de los terrenos de las zonas agrícolas en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho contribuye a la formalización de las comunidad de manera					
14	La inscripción de los predios rurales agrícolas en al Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite el desarrollo social y económico de los campesino de manera					
15	La inscripción de los predios rurales agrícolas en al Sunarp. Zona XIV de Ayacucho contribuye a proteger las estafas de los traficantes de terreno de manera					
16	La inscripción de los predios rurales ganaderos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite mejorar su condición de vida familiar, de manera					

17	La inscripción de los predios rurales ganaderos en al Sunarp. Zona XIV de Ayacucho contribuye a la formalización de los campesinos de manera					
18	La inscripción de los predios de los terrenos rurales ganaderos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho se realiza dentro del marco de la ley vigente. Según tu criterio estos es					
19	La inscripción de los predios rurales forestales en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite a la comunidad proteger la deforestación de los mismos de manera					
20	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite la inscripción de los predios rurales forestales dentro del marco de las leyes vigentes de manera					
21	La inscripción de los predios rurales forestales en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite el desarrollo sostenido de la flora y fauna y la biodiversidad natural, de manera					

**Anexo 4: VALIDEZ DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE PUBLICIDAD REGISTRAL**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Claridad <sup>1</sup>		Pertinencia <sup>2</sup>		Relevancia <sup>3</sup>		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
	<b>PUBLICIDAD MATERIAL</b>							
1	En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho existe planificación para ejecutar la publicidad material de los predios como un valor adicional. Según tu criterio esto es							
2	La publicidad material de los bienes materiales (predios) en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho es							
3	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas. Según tu criterio esto es							
4	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario. Según tu criterio esto es							
5	La publicidad material que difunde la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho busca ser de fácil comprensión. Según tu criterio es							
6	La tecnología que utiliza la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho para desarrollar la publicidad, según tu criterio es							
	<b>PUBLICIDAD FORMAL</b>	Sí	No	Sí	No	Sí	No	
7	La publicidad formal que difunde la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, según tu criterio, se ajusta al principio jurídico vigente en el país de manera							
8	La publicidad formal de la Sunarp. Zona XIV de acuerdo al principio jurídico debe proteger a los interesados para conocer los bienes prediales. Según tu criterio esto es							



<b>9</b>	La publicidad formal que desarrolla la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho por el principio jurídico debe ser de fácil acceso. Según tu criterio esto es							
<b>10</b>	La publicidad formal de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho aplica el principio de exclusión de datos sensible para proteger a los propietarios de los predios. Según tu criterio esto es							
<b>11</b>	Los usuarios de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho conocen el principio de exclusión de datos sensibles de manera							
<b>12</b>	Por el principio de exclusión de datos, la publicidad formal de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho protege el predio registrado							
<b>13</b>	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho por el principio de interés legítimo para acceder la información brinda todas las facilidades a los usuarios. Según tu criterio esto es							
<b>14</b>	Considerando el principio de interés legítimo para acceder a la información, la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho hace uso de todo medio de comunicación. Según tu criterio esto es							
<b>15</b>	Cuando el interesado recurre a la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho para solicitar información de los predios públicos, lo obtiene.							
<b>16</b>	En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho por el principio de conservación de archivo la información registrada es							
<b>17</b>	Ud. como usuario de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, teniendo en cuenta el principio de conservación de archivo, considera que la publicidad registral que difunde es							
<b>18</b>	El personal de los archivos de registros públicos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, tienen la obligación de garantizar la privacidad documentaria. Según tu criterio esto es							
<b>19</b>	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho, por el principio profesional de la información, los servicios de la publicidad registra, según tu criterio es							
<b>20</b>	El tratamiento profesional de la información del personal de la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho es							

21	En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho la publicidad registral de los bienes materiales (predios), por el principio profesional de la información busca satisfacer a los usuarios. Según tu criterio esto es							
----	--	--	--	--	--	--	--	--

Observaciones (precisar si hay suficiencia): \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:    Aplicable [  ]        Aplicable después de corregir [  ]        No aplicable [  ]

.....de.....del 2017 Apellidos

y nombre s del juez evaluador: ..... DNI:..... Especialidad

del evaluador:.....

<sup>1</sup> **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

<sup>2</sup> **Pertinencia:** Si el ítem pertenece a la dimensión.

<sup>3</sup> **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

**Anexo: 4 VALIDEZ DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE PROPIEDAD PREDIAL**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Claridad <sup>1</sup>		Pertinencia <sup>2</sup>		Relevancia <sup>3</sup>		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
	<b>PREDIOS URBANOS</b>							
1	Cuando En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho se registran la propiedad de los predios urbanos. Según tu criterio, los servicios que brinda es							
2	En la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho los registros de la propiedad de los predios urbanos se ejecuta de acuerdo a las leyes vigentes. Según tu criterio, estos son							
3	Ud. registra la propiedad de su terreno o vivienda en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho para garantizar su transacción comercial. Según tu criterio, estos registros son							
4	El valor del certificado de propiedad de los bienes inmuebles que otorga la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho son							
5	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho inscribe los predios de la expansión urbana de manera							
6	El tiempo que demora la inscripción de los predios de expansión urbana en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho es							
7	La inscripción de la expansión urbana en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho se ajusta a las normas legales videntes de manera							
8	La inscripción de los predios de expansión urbana en al Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite el desarrollo social y económico de la comunidad de manera							
9	La inscripción de los predios eriazos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite dar poder de los mismos de manera							
	<b>PREDIOS RÚSTICOS</b>	Sí	No	Sí	No	Sí	No	
10	La inscripción de los terrenos eriazos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho contribuye al ordenamiento urbanístico de la comunidad de manera							

11	La inscripción de los terrenos eriazos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho se realiza dentro del marco de la ley vigente. Según tu criterio estos es						
12	La inscripción de los predios de las zonas agrícolas en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite a los campesinos dar poder de los mismos de manera						
13	La inscripción de los terrenos de las zonas agrícolas en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho contribuye a la formalización de las comunidad de manera						
14	La inscripción de los predios rurales agrícolas en al Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite el desarrollo social y económico de los campesino de manera						
15	La inscripción de los predios rurales agrícolas en al Sunarp. Zona XIV de Ayacucho contribuye a proteger las estafas de los traficantes de terreno de manera						
16	La inscripción de los predios rurales ganaderos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite mejorar su condición de vida familiar, de manera						
17	La inscripción de los predios rurales ganaderos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho contribuye a la formalización de los campesinos de manera						
18	La inscripción de los predios de los terrenos rurales ganaderos en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho se realiza dentro del marco de la ley vigente. Según tu criterio estos es						
19	La inscripción de los predios rurales forestales en la Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite a la comunidad proteger la deforestación de los mismos de manera						
20	La Sunarp. Zona XIV de Ayacucho permite la inscripción de los predios rurales forestales dentro del marco de las leyes vigentes de manera						
21	La inscripción de los predios rurales forestales en la Sunarp de Ayacucho permite el desarrollo sostenido de la flora y fauna y la biodiversidad natural, de manera						

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** \_\_\_\_\_

Opinión de aplicabilidad:    Aplicable [ ]        Aplicable después de corregir [ ]        No aplicable [ ]

.....de.....del 2017 Apellidos

y nombre s del juez evaluador: ..... DNI:.....

Especialidad del evaluador:.....

<sup>1</sup> **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

<sup>2</sup> **Pertinencia:** Si el ítem pertenece a la dimensión.

<sup>3</sup> **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



5 5 3 3 4 5 5 5 5 4 5 5 5 5 4 5 5 5 5 5 4 4 4 4 4 3 3 3 4 4 4 3 3 4 5 4 5 5 5 5 5

20

**Anexo 5: Variables publicidad registral**

VARIABLE	V1=Publicidad registral																					TOTAL D1 Detec	Niv D1 Material	TOTAL D2 Formal	Niv D2 Formal	SUMA V1	Niv V1 Publ Reg
Dimension	Publicidad material						Publicidad formal																				
Ítems	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21						
1	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	24	2	62	2	86	2
2	5	5	4	5	5	5	4	3	5	4	5	4	5	4	5	5	4	5	5	5	4	29	3	67	3	96	3
3	4	5	4	5	4	5	4	4	5	5	5	5	4	4	4	5	4	5	4	5	4	27	3	67	3	94	3
4	4	4	5	4	5	5	5	5	4	5	4	4	4	5	4	4	5	4	5	5	5	27	3	68	3	95	3
5	3	5	3	4	4	4	4	5	4	4	4	4	3	3	3	5	3	4	4	4	4	23	2	58	1	81	2
6	4	4	4	5	4	3	3	4	4	4	5	4	5	4	4	4	4	5	4	3	3	24	2	60	2	84	2
7	5	3	4	4	4	4	4	4	5	4	4	5	3	5	5	3	4	4	4	4	4	24	2	62	2	86	2
8	4	5	5	4	4	4	4	4	4	5	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	26	3	65	3	91	3
9	4	5	4	5	4	4	5	3	4	4	4	4	5	4	4	5	4	5	4	4	5	26	3	64	3	90	3
10	4	5	4	5	4	3	4	4	4	5	5	4	5	5	4	5	4	5	4	3	4	25	2	65	3	90	3
11	5	5	5	4	3	4	4	4	5	4	4	5	3	3	5	5	5	4	3	4	4	26	3	62	2	88	2
12	4	4	4	4	4	5	3	5	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	5	3	25	2	61	2	86	2
13	3	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	4	4	5	3	3	3	3	3	4	4	19	1	58	1	77	1
14	4	4	5	4	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	25	2	59	2	84	2
15	5	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4	5	4	5	5	5	5	4	4	4	4	27	3	66	3	93	3
16	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	5	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	24	2	64	3	88	2
17	4	4	5	5	4	3	5	5	4	4	4	5	4	3	4	4	5	5	4	3	5	25	2	64	3	89	3

18	4	5	4	4	3	4	4	3	4	5	4	4	3	4	4	5	4	4	3	4	4	24	2	59	2	83	2
19	5	3	4	4	4	4	4	5	5	4	5	5	5	5	5	3	4	4	4	4	4	24	2	66	3	90	3
20	4	4	5	5	4	4	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	5	5	4	4	4	26	3	64	3	90	3
21	4	5	4	5	5	5	3	5	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	5	5	3	28	3	64	3	92	3
22	3	4	3	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	4	22	2	59	2	81	2
23	4	4	5	4	4	4	5	5	5	4	5	4	4	5	4	4	5	4	4	4	5	25	2	67	3	92	3
24	4	3	5	5	4	3	4	5	4	4	4	4	4	3	4	3	5	5	4	3	4	24	2	60	2	84	2
25	5	4	4	4	3	4	4	3	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	3	4	4	24	2	60	2	84	2
26	5	4	5	4	4	4	4	5	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	4	4	26	3	65	3	91	3
27	4	5	5	3	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4	5	5	3	4	4	4	25	2	63	2	88	2
28	3	4	4	4	4	4	3	4	4	3	5	4	4	5	3	4	4	4	4	4	3	23	2	58	1	81	2
29	5	4	4	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	5	4	4	4	5	4	4	26	3	61	2	87	2
30	4	3	3	5	4	4	4	5	4	3	4	5	4	5	4	3	3	5	4	4	4	23	2	61	2	84	2
31	4	4	5	4	4	3	4	5	5	4	4	4	4	5	4	4	5	4	4	3	4	24	2	63	2	87	2
32	5	4	4	4	3	4	4	5	4	4	5	4	4	5	5	4	4	4	3	4	4	24	2	63	2	87	2
33	4	5	4	5	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	5	4	4	5	26	3	64	3	90	3
34	3	4	5	4	3	4	4	5	4	4	4	4	4	5	3	4	5	4	3	4	4	23	2	61	2	84	2
35	5	4	4	3	4	4	3	5	5	4	4	4	3	3	5	4	4	3	4	4	3	24	2	58	1	82	2
36	5	5	5	4	4	3	4	5	4	5	5	5	4	5	5	5	5	4	4	3	4	26	3	67	3	93	3
37	4	4	5	5	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	26	3	63	2	89	3
38	4	4	3	4	3	4	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	3	4	3	4	4	22	2	60	2	82	2
39	5	4	4	3	4	4	3	5	5	4	4	4	3	3	5	4	4	3	4	4	3	24	2	58	1	82	2
40	5	5	5	4	4	3	4	5	4	5	5	5	4	5	5	5	5	4	4	3	4	26	3	67	3	93	3
41	4	4	5	5	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	26	3	63	2	89	3



42	4	4	3	4	3	4	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	3	4	3	4	4	22	2	60	2	82	2	
43	4	5	4	3	5	4	4	3	4	3	3	4	4	4	4	5	4	3	5	4	4	25	2	58	1	83	2	
44	5	4	5	5	4	4	5	5	5	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	5	27	3	68	3	95	3	
45	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	5	3	3	4	4	5	4	4	4	3	4	24	2	59	2	83	2
46	3	3	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	4	5	3	3	4	4	4	3	4	21	1	59	2	80	1	
47	5	4	3	4	4	4	3	5	4	4	4	4	4	5	5	4	3	4	4	4	3	24	2	60	2	84	2	
48	4	5	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4	4	4	26	3	62	2	88	2	
49	4	4	5	4	3	4	4	5	5	4	5	4	5	4	4	4	5	4	3	4	4	24	2	64	3	88	2	
50	5	5	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	5	5	5	4	3	4	4	4	25	2	61	2	86	2	
51	4	3	4	4	4	3	5	5	4	4	4	5	4	5	4	3	4	4	4	3	5	22	2	63	2	85	2	
52	4	5	5	4	4	4	4	5	5	5	4	4	4	3	4	5	5	4	4	4	4	26	3	64	3	90	3	
53	3	4	5	5	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	3	4	5	5	3	4	3	24	2	57	1	81	2	
54	5	5	5	4	4	4	4	4	5	4	4	4	5	5	5	5	5	4	4	4	4	27	3	66	3	93	3	
55	4	4	4	4	4	5	3	4	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	4	5	3	25	2	59	2	84	2	
56	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	5	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	25	2	63	2	88	2	
57	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	4	4	5	4	3	4	3	4	3	4	21	1	56	1	77	1	
58	5	5	5	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	4	4	5	28	3	68	3	96	3	
59	5	4	4	4	5	4	4	5	5	4	4	5	5	5	5	4	4	4	5	4	4	26	3	67	3	93	3	
60	3	5	4	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	3	5	4	4	4	3	4	23	2	58	1	81	2	
61	4	4	4	4	4	4	3	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	3	24	2	61	2	85	2	
62	5	4	5	4	4	4	5	5	4	5	5	5	4	4	5	4	5	4	4	4	5	26	3	68	3	94	3	
63	4	3	3	3	3	3	3	5	4	4	4	4	4	5	4	3	3	3	3	3	3	19	1	55	1	74	1	
64	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	24	2	64	3	88	2	
65	5	5	5	4	4	4	5	5	5	4	4	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	27	3	67	3	94	3	

66	3	5	4	4	3	5	4	3	4	4	5	4	3	4	3	5	4	4	3	5	4	24	2	59	2	83	2
67	4	5	4	4	4	4	3	3	4	3	4	3	4	4	4	5	4	4	4	4	3	25	2	56	1	81	2
68	5	3	5	5	4	4	4	5	5	4	4	4	4	5	5	3	5	5	4	4	4	26	3	65	3	91	3
69	4	4	4	3	4	3	4	3	4	4	5	4	5	5	4	4	4	3	4	3	4	22	2	60	2	82	2
70	4	4	3	4	5	4	5	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	4	5	4	5	24	2	66	3	90	3
71	3	5	5	4	4	3	5	4	4	4	4	4	4	4	3	5	5	4	4	3	5	24	2	62	2	86	2
72	5	4	4	5	4	4	4	5	5	4	5	4	4	5	5	4	4	5	4	4	4	26	3	66	3	92	3
73	4	4	4	4	4	4	3	5	4	5	4	3	4	5	4	4	4	4	4	4	3	24	2	60	2	84	2
74	4	3	5	4	4	4	4	5	4	4	4	4	5	5	4	3	5	4	4	4	4	24	2	63	2	87	2
75	4	5	4	3	4	4	4	4	5	4	4	4	4	5	4	5	4	3	4	4	4	24	2	62	2	86	2
76	5	4	4	5	3	3	4	5	4	5	5	5	4	4	5	4	4	5	3	3	4	24	2	64	3	88	2
77	4	4	3	4	4	4	4	3	4	4	4	5	4	4	4	4	3	4	4	4	4	23	2	59	2	82	2
78	3	4	5	4	4	4	5	5	3	3	4	4	4	5	3	4	5	4	4	4	5	24	2	62	2	86	2
79	5	5	5	4	4	3	4	5	4	5	5	5	4	5	5	5	5	4	4	3	4	26	3	67	3	93	3
80	4	4	5	5	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	26	3	63	2	89	3
81	4	4	3	4	3	4	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	3	4	3	4	4	22	2	60	2	82	2
82	4	5	4	3	5	4	4	3	4	3	3	4	4	4	4	5	4	3	5	4	4	25	2	58	1	83	2
83	5	4	5	5	4	4	5	5	5	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	5	27	3	68	3	95	3
84	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	5	3	3	4	4	5	4	4	4	3	4	24	2	59	2	83	2
85	3	3	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	4	5	3	3	4	4	4	3	4	21	1	59	2	80	1
86	5	4	3	4	4	4	3	5	4	4	4	4	4	5	5	4	3	4	4	4	3	24	2	60	2	84	2
87	4	5	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4	4	4	26	3	62	2	88	2
88	4	3	5	4	5	4	4	3	4	3	3	4	4	4	4	3	5	4	5	4	4	25	2	58	1	83	2
89	4	5	4	3	4	4	5	5	5	4	4	4	4	5	4	5	4	3	4	4	5	24	2	65	3	89	3

90	5	4	4	5	4	3	4	4	4	4	5	3	4	5	5	4	4	5	4	3	4	25	2	62	2	87	2
91	4	4	3	4	4	3	4	5	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	4	22	2	59	2	81	2	
92	3	4	5	4	4	4	3	5	4	4	4	4	4	5	3	4	5	4	4	4	3	24	2	60	2	84	2
93	4	4	3	4	3	4	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	3	4	3	4	4	22	2	60	2	82	2
94	4	5	4	3	5	4	4	3	4	3	3	4	4	4	4	5	4	3	5	4	4	25	2	58	1	83	2
95	5	4	5	5	4	4	5	5	5	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	5	27	3	68	3	95	3
96	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	5	3	3	4	4	5	4	4	4	3	4	24	2	59	2	83	2
97	3	3	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	4	5	3	3	4	4	4	3	4	21	1	59	2	80	1
98	5	4	3	4	4	4	3	5	4	4	4	4	4	5	5	4	3	4	4	4	3	24	2	60	2	84	2
99	4	5	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4	4	4	26	3	62	2	88	2
100	4	3	5	4	5	4	4	3	4	3	3	4	4	4	4	3	5	4	5	4	4	25	2	58	1	83	2
101	4	5	4	3	4	4	5	5	5	4	4	4	4	5	4	5	4	3	4	4	5	24	2	65	3	89	3
102	5	4	4	5	4	3	4	4	4	4	5	3	4	5	5	4	4	5	4	3	4	25	2	62	2	87	2

**Anexo 5: Variable de la propiedad predial**

VARIABLE	V2=Propiedad predial																					TOTAL D1 P. Urb	Niv D1 P. Urb	TOTAL D2 P. Rust	Niv D2 P. Rust	SUMA V1	Niv V1 P. Pred
Dimension	Predios urbanos								Predios rústicos																		
Ítems	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21						
1	5	4	4	4	5	4	4	5	4	4	5	5	5	4	4	5	4	4	4	5	4	35	3	57	3	92	3
2	5	5	4	5	5	5	4	3	5	5	5	4	5	4	5	5	5	4	5	5	5	36	3	62	3	98	3
3	4	5	4	5	4	5	4	4	4	4	5	5	4	5	5	4	5	4	5	4	5	35	3	59	3	94	3
4	4	4	5	4	5	5	5	5	4	4	4	4	5	4	5	4	4	5	4	5	5	37	3	57	3	94	3
5	3	5	3	4	4	4	4	5	3	5	4	4	5	4	4	3	5	3	4	4	4	32	2	52	2	84	2
6	4	4	4	5	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	5	4	5	35	3	55	2	90	3
7	5	3	4	4	4	4	4	4	4	3	5	5	4	4	4	5	3	4	4	4	4	32	2	53	2	85	2
8	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	4	4	5	5	4	4	4	34	2	57	3	91	3
9	4	5	4	5	4	4	5	3	4	4	4	4	4	5	5	4	5	4	5	4	4	34	2	56	2	90	3
10	4	5	4	5	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	5	4	3	33	2	53	2	86	2
11	5	5	5	4	5	4	4	4	4	4	5	5	4	5	5	5	5	5	4	5	4	36	3	60	3	96	3
12	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	5	35	3	56	2	91	3
13	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	3	3	3	3	3	4	27	1	48	1	75	1
14	4	4	5	4	4	4	4	3	4	4	3	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4	32	2	54	2	86	2
15	5	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4	5	5	4	5	5	5	5	4	4	4	36	3	58	3	94	3
16	4	4	4	4	4	4	4	5	4	3	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4	33	2	54	2	87	2
17	4	4	5	5	4	3	5	5	4	5	4	5	5	5	4	4	4	5	5	4	3	35	3	57	3	92	3
18	4	5	4	4	3	4	4	3	3	4	4	4	4	4	5	4	5	4	4	3	4	31	2	52	2	83	2
19	5	3	4	4	4	4	4	5	4	4	5	5	4	4	5	5	3	4	4	4	4	33	2	55	2	88	2
20	4	4	5	5	4	4	4	5	4	5	4	4	5	5	4	4	4	5	5	4	4	35	3	57	3	92	3
21	4	5	4	5	5	5	3	5	4	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	5	5	36	3	57	3	93	3
22	5	4	3	4	4	4	4	4	3	4	4	5	5	4	5	5	4	3	4	4	4	32	2	54	2	86	2
23	4	4	5	4	4	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	35	3	55	2	90	3

24	4	3	5	5	4	3	4	5	4	3	4	4	5	4	4	4	3	5	5	4	3	33	2	52	2	85	2
25	5	4	4	4	3	4	4	3	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	3	4	31	2	53	2	84	2

26	5	4	5	4	4	4	4	5	4	5	4	4	5	5	5	5	4	5	4	4	4	35	3	58	3	93	3	
27	4	5	5	3	4	4	4	5	5	4	5	4	4	4	4	4	5	5	3	4	4	34	2	55	2	89	2	
28	3	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	30	1	52	2	82	2	
29	5	4	4	4	5	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	4	4	4	5	4	34	2	53	2	87	2
30	4	3	3	5	4	4	4	5	4	4	4	5	4	3	5	4	3	3	5	4	4	32	2	52	2	84	2	
31	4	4	5	4	4	3	4	5	3	4	5	4	5	4	4	4	4	5	4	4	3	33	2	53	2	86	2	
32	5	4	4	4	3	4	4	5	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	4	3	4	33	2	53	2	86	2	
33	4	5	4	5	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4	4	35	3	55	2	90	3	
34	3	4	5	4	3	4	4	5	3	4	4	5	4	4	4	3	4	5	4	3	4	32	2	51	2	83	2	
35	5	4	4	3	4	4	3	5	4	4	5	4	4	4	4	5	4	4	3	4	4	32	2	53	2	85	2	
36	5	5	5	4	4	3	5	5	3	4	4	5	4	5	5	5	5	5	4	4	3	36	3	56	2	92	3	
37	4	4	5	5	4	4	4	5	4	5	4	4	5	4	4	4	4	5	5	4	4	35	3	56	2	91	3	
38	4	4	3	4	3	4	4	5	3	5	4	4	5	4	3	4	4	3	4	3	4	31	2	50	1	81	2	
39	5	4	4	3	4	4	3	5	4	4	5	4	4	4	4	5	4	4	3	4	4	32	2	53	2	85	2	
40	5	5	5	4	4	3	4	5	3	4	4	5	4	5	4	5	5	5	4	4	3	35	3	55	2	90	3	
41	4	4	5	5	4	4	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	35	3	55	2	90	3	
42	4	4	3	4	3	4	4	5	3	5	4	4	5	4	3	4	4	3	4	3	4	31	2	50	1	81	2	
43	4	5	4	3	5	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	5	4	3	5	4	32	2	52	2	84	2	
44	5	4	5	5	4	4	5	5	4	4	5	4	5	4	4	5	4	5	5	4	4	37	3	57	3	94	3	
45	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	3	4	3	4	4	5	4	4	4	3	32	2	50	1	82	2	
46	3	3	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	5	4	4	3	3	4	4	4	3	30	1	50	1	80	1	
47	5	4	3	4	4	4	3	5	4	5	4	4	4	4	3	5	4	3	4	4	4	32	2	52	2	84	2	
48	4	5	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	5	4	4	33	2	54	2	87	2	
49	4	4	5	4	3	4	4	5	4	4	5	4	4	5	4	4	4	5	4	3	4	33	2	54	2	87	2	

50	5	5	4	3	3	4	4	4	4	5	4	3	4	4	5	5	5	4	3	3	4	32	2	53	2	85	2
51	4	3	4	4	4	3	5	5	3	4	4	5	4	3	3	4	3	4	4	4	3	32	2	48	1	80	1
52	4	5	5	4	4	4	4	5	4	4	5	4	5	4	4	4	5	5	4	4	4	35	3	56	2	91	3
53	3	4	5	5	3	4	3	3	4	5	4	4	4	4	4	3	4	5	5	3	4	30	1	53	2	83	2
54	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	5	4	5	5	5	4	4	4	35	3	58	3	93	3
55	4	4	4	4	4	5	3	4	4	4	4	3	5	4	4	4	4	4	4	4	5	32	2	53	2	85	2
56	4	5	4	4	4	4	4	5	3	4	4	4	3	4	4	4	5	4	4	4	4	34	2	51	2	85	2
57	4	3	4	3	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	5	4	3	4	3	4	3	28	1	50	1	78	1
58	5	5	5	5	4	4	5	5	4	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	4	38	3	59	3	97	3
59	5	4	4	4	5	4	4	5	4	4	5	5	4	4	4	5	4	4	4	5	4	35	3	56	2	91	3
60	3	5	4	4	4	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	3	5	4	4	4	3	30	1	50	1	80	1
61	4	4	4	4	4	4	3	5	4	5	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	32	2	55	2	87	2
62	5	4	5	4	4	4	5	5	4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	4	36	3	56	2	92	3
63	4	3	3	3	3	3	3	5	4	3	4	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	27	1	45	1	72	1
64	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	5	4	4	5	4	4	4	4	4	4	32	2	55	2	87	2
65	5	5	5	5	4	4	5	5	5	4	5	4	4	4	4	5	5	5	5	4	4	38	3	58	3	96	3
66	3	5	4	4	3	5	4	3	4	4	4	4	3	3	4	3	5	4	4	3	5	31	2	50	1	81	2
67	4	5	4	4	4	4	3	3	4	5	4	3	4	4	4	4	5	4	4	4	4	31	2	53	2	84	2
68	5	3	5	5	4	4	4	5	4	4	5	4	5	5	5	5	3	5	5	4	4	35	3	58	3	93	3
69	4	4	4	3	4	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	29	1	49	1	78	1
70	4	4	3	4	5	4	5	5	4	4	4	5	4	4	5	4	4	3	4	5	4	34	2	54	2	88	2
71	3	5	5	4	4	3	5	3	4	4	4	4	3	4	4	3	5	5	4	4	3	32	2	51	2	83	2
72	5	4	4	5	4	4	4	5	4	5	5	4	4	4	4	5	4	4	5	4	4	35	3	56	2	91	3
73	4	4	4	4	4	4	3	5	4	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	32	2	50	1	82	2

74	4	3	5	4	4	4	4	5	3	4	4	4	5	4	3	4	3	5	4	4	4	33	2	51	2	84	2
75	4	5	4	3	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	5	4	3	4	4	32	2	54	2	86	2
76	5	4	4	5	3	3	4	5	4	4	4	5	4	4	3	5	4	4	5	3	3	33	2	52	2	85	2
77	4	4	3	4	4	4	4	3	3	4	4	5	4	5	4	4	4	3	4	4	4	30	1	52	2	82	2
78	3	4	5	4	4	4	5	5	4	4	3	4	4	4	4	3	4	5	4	4	4	34	2	51	2	85	2
79	5	5	5	4	4	3	4	5	3	4	4	5	4	5	4	5	5	5	4	4	3	35	3	55	2	90	3
80	4	4	5	5	4	4	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	35	3	55	2	90	3
81	4	4	3	4	3	4	4	5	3	5	4	4	5	4	3	4	4	3	4	3	4	31	2	50	1	81	2
82	4	5	4	3	5	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	5	4	3	5	4	32	2	52	2	84	2
83	5	4	5	5	4	4	5	5	4	4	5	4	5	4	4	5	4	5	5	4	4	37	3	57	3	94	3
84	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	3	4	3	4	4	5	4	4	4	3	32	2	50	1	82	2
85	3	3	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	5	4	4	3	3	4	4	4	3	30	1	50	1	80	1
86	5	4	3	4	4	4	3	5	4	3	4	4	4	4	3	5	4	3	4	4	4	32	2	50	1	82	2
87	4	5	4	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	3	4	4	31	2	52	2	83	2
88	5	4	4	5	4	3	4	4	4	4	4	4	5	4	4	5	4	4	5	4	3	33	2	54	2	87	2
89	4	4	4	4	4	3	4	5	4	4	3	3	4	3	4	4	4	4	4	4	3	32	2	48	1	80	1
90	4	3	5	4	4	4	3	5	4	4	4	4	5	4	4	4	3	5	4	4	4	32	2	53	2	85	2
91	4	5	4	3	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	3	4	5	4	3	4	4	31	2	52	2	83	2
92	5	4	4	5	4	4	5	5	4	5	4	4	4	4	4	5	4	4	5	4	4	36	3	55	2	91	3
93	4	4	3	4	3	4	4	5	3	5	4	4	5	4	3	4	4	3	4	3	4	31	2	50	1	81	2
94	4	5	4	3	5	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	5	4	3	5	4	32	2	52	2	84	2
95	5	4	5	5	4	4	5	5	4	4	5	4	5	4	4	5	4	5	5	4	4	37	3	57	3	94	3
96	4	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	3	4	3	4	4	5	4	4	4	3	32	2	50	1	82	2
97	3	3	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	5	4	4	3	3	4	4	4	3	30	1	50	1	80	1

98	5	4	3	4	4	4	3	5	4	3	4	4	4	4	3	5	4	3	4	4	4	32	2	50	1	82	2
99	4	5	4	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	5	4	3	4	4	31	2	52	2	83	2	
100	5	4	4	5	4	3	4	4	4	4	4	4	5	4	4	5	4	4	5	4	3	33	2	54	2	87	2
101	4	4	4	4	4	3	4	5	4	4	3	3	4	3	4	4	4	4	4	3	32	2	48	1	80	1	
102	4	3	5	4	4	4	3	5	4	4	4	4	5	4	4	4	3	5	4	4	4	32	2	53	2	85	2

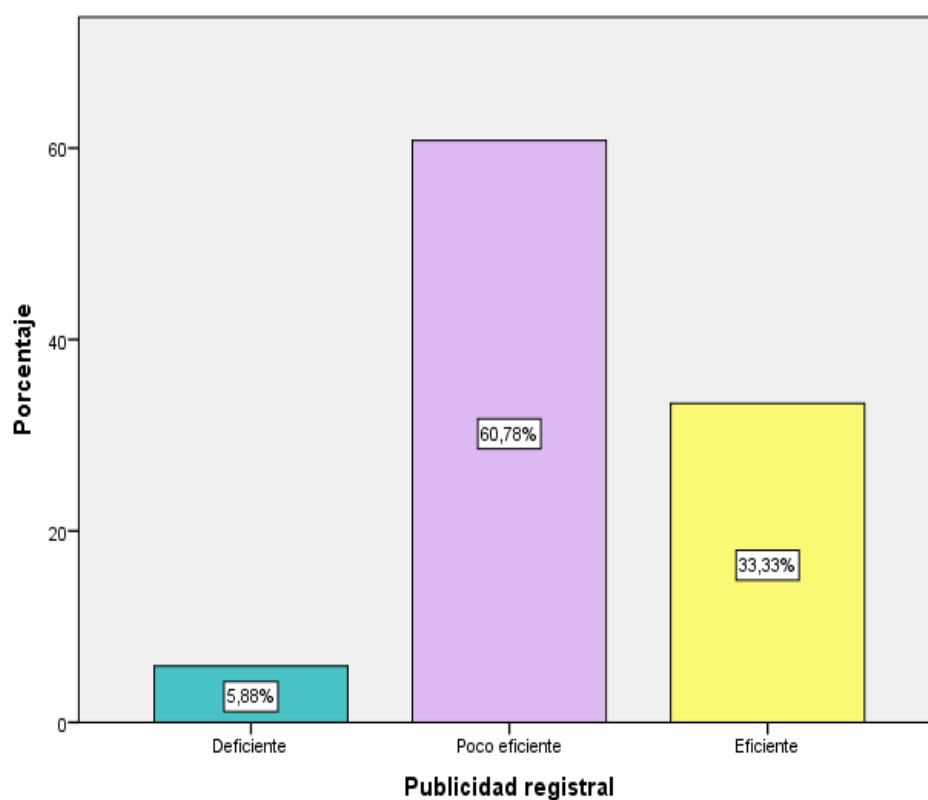


### Anexo 6: Prints de resultados

*Distribución de frecuencias de la publicidad registral de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017*

	Frecuencia	Frecuencia (fi)	Porcentaje válido (%)
Válido	Deficiente	6	5,9
	Poco eficiente	62	60,8
	Eficiente	34	33,3
	Total	102	100,0

*Fuente.* Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017



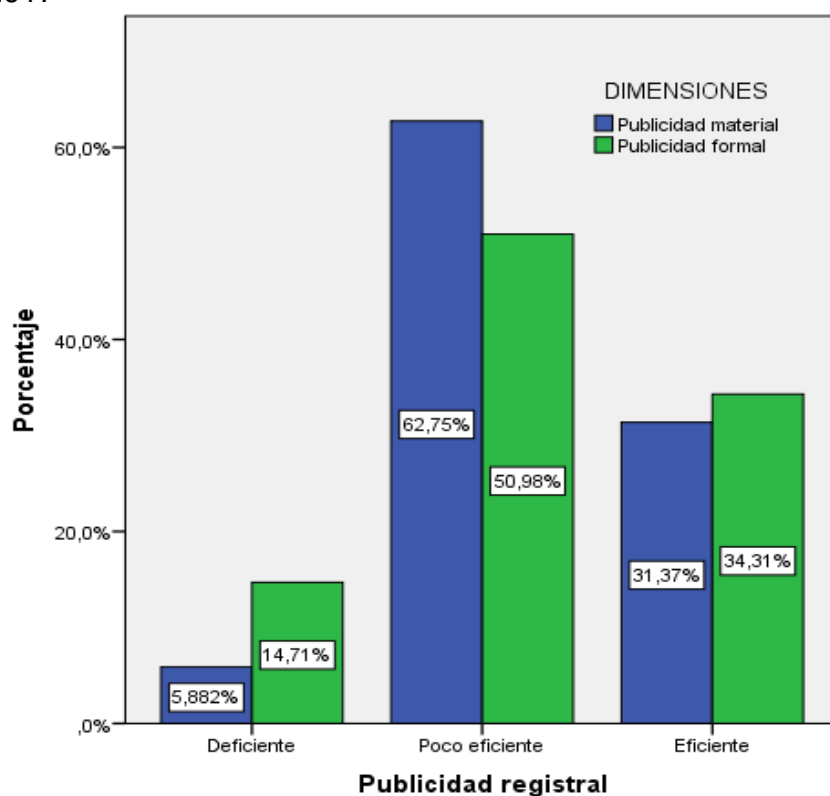
*Fuente:* Resultado del SPSS 21.

*Figura 1.* Niveles de Publicidad registral

*Distribución de frecuencias de la publicidad registral por dimensiones de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017*

Dimensiones		Frecuencia	Porcentaje válido
Frecuencia		(fi)	(%)
Publicidad material	Deficiente	6	5,9%
	Poco eficiente	64	62,7%
	Eficiente	32	31,4%
Publicidad formal	Deficiente	15	14,7%
	Poco eficiente	52	51,0%
	Eficiente	35	34,3%

*Fuente.* Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017



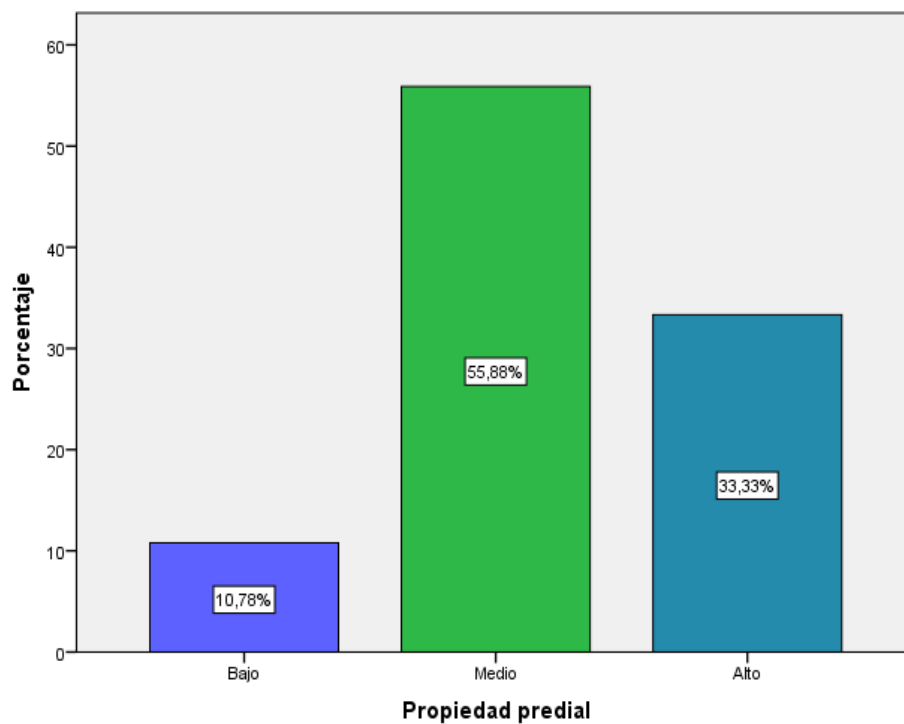
*Fuente:* Resultado del SPSS 21.

*Figura 2.* Niveles de publicidad material y publicidad formal

*Distribución de frecuencias de la propiedad predial de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

	Frecuencia	Frecuencia (fi)	Porcentaje válido (%)
Válido	Bajo	11	10,8
	Medio	57	55,9
	Alto	34	33,3
	Total	102	100,0

*Fuente.* Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017



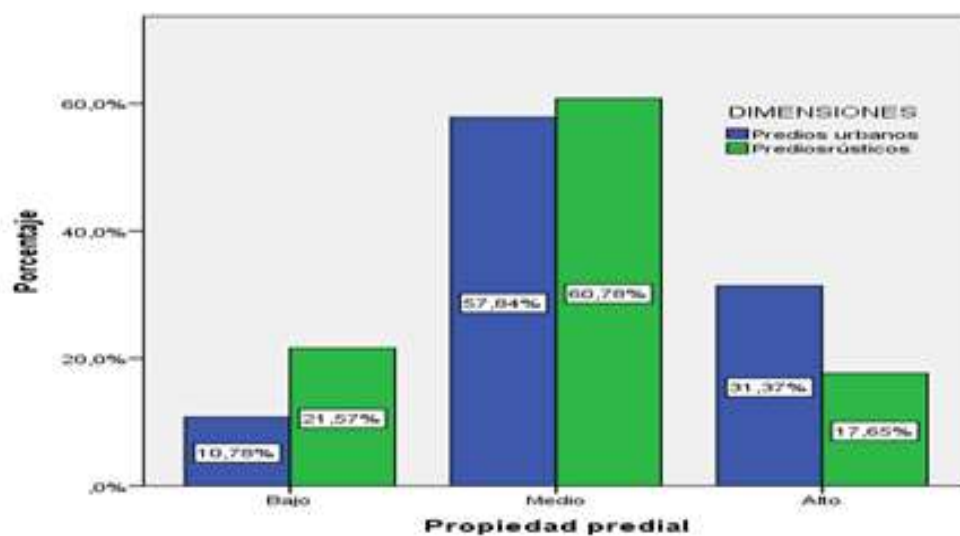
*Fuente:* Resultado del SPSS 21.

*Figura 3.* Niveles de Propiedad predial

*Distribución de frecuencias de la propiedad predial por dimensiones de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017*

Dimensiones		Frecuencia	Frecuencia (fi)	Porcentaje válido (%)
Predios urbanos	Bajo		11	10,8%
	Medio		59	57,8%
	Alto		32	31,4%
Predios rústicos	Bajo		22	21,6%
	Medio		62	60,8%
	Alto		18	17,6%

*Fuente.* Encuesta aplicado a los usuarios de la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.



*Fuente:* Resultado del SPSS 21.

*Figura 4.* Niveles de Predios urbanos y predios rústicos.

*Prueba de correlación entre las variables publicidad registral y la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV, Ayacucho 2017.*

<b>Correlaciones</b>			Publicidad registral	Propiedad predial
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coeficiente de correlación	1,000	,809**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Propiedad predial	Coeficiente de correlación	809**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

*Prueba de correlación entre las variables publicidad registral y la propiedad predial urbano en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

<b>Correlaciones</b>			Publicidad registral	Propiedad urbano
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coeficiente de correlación	1,000	,889**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Propiedad urbano	Coeficiente de correlación	,889**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

*Prueba de correlación entre las variables publicidad registral y la propiedad predial rustico en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

<b>Correlaciones</b>			Publicidad registral	Predios rústicos
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coefficiente de correlación	1,000	,575**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Predios rústicos	Coefficiente de correlación	,575**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

*Prueba de correlación entre las variables publicidad material y la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

<b>Correlaciones</b>			Publicidad material	Propiedad predial
Rho de Spearman	Publicidad material	Coefficiente de correlación	1,000	0,796
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Propiedad predial	Coefficiente de correlación	0,796**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102

*Prueba de correlación entre las variables publicidad formal y la propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.*

<b>Correlaciones</b>			Publicidad formal	Propiedad predial
Rho de Spearman	Publicidad formal	Coefficiente de correlación	1,000	,580**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	102	102
	Propiedad predial	Coefficiente de correlación	,580**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	102	102



### Acta de aprobación de Originalidad de Tesis

Yo, **Abner CHAVEZ LEANDRO**, tomando conocimiento de la tesis del estudiante **Karina Natali CRISÓSTOMO TALLA**, titulado "**La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp Ayacucho, 2017**" Constato que la misma tiene un índice de similitud de 23 % verificable en el reporte de originalidad del programa turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituye 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, 12 de octubre de 2017



Abner Chávez Leandro

DNI: 22469265



Feedback Studio - Nueva Fecha

https://www.feedbackstudio.com/feedback/1604976928/1604976928

feedback studio

La propiedad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp, Zona XIV Ayacucho, 2017.

# ESCUELA DE POSTGRADO

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp, Zona XIV Ayacucho, 2017.**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:**

**MAESTRA EN GESTIÓN PÚBLICA**

**AUTORA:**

**B<sup>r</sup>. Karina Natali Crisóstomo Talha**

---

Resumen de coincidencias

23 %

1	cybernetica.un.edu.pe	2 %
2	reporton.univ.edu.pe	1 %
3	Ensayo a Práctica -	1 %
4	Enfrentado a la vida	1 %
5	talha167@hotmail.es	1 %
6	www.buenastareas.com	1 %
7	es.abdcheure.net	1 %
8	www.ceribel.com	1 %
9	docdiag.es	1 %
10	elartefactum	1 %

*12/10/17*

Visto Bueno  
 Juan Carlos Sarmiento Méndez  
 Gliza  
 Mendez  
 2916-17  
 26-06-18



**ESCUELA DE POSGRADO**  
**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FORMATO DE SOLICITUD**

SOLICITA:

Visto Bueno  
 para el empestado

ESCUELA DE POSGRADO

Karina Natali Crisostomo Tulla con DNI N° 42702735  
(Nombres y apellidos del solicitante) (Número de DNI)

domiciliado (a) en Var. Escobedo 553 San German S.R.P.  
(Calle / Lots / No. / Urb. / Distrito / Provincia / Región)

ante Ud. con el debido respeto expongo lo siguiente:

Que en mi condición de alumno de la promoción 2016-E del programa Maestría en  
(Promoción) (Nombre del programa)  
 Gestión Pública identificado con el código de matrícula N° 600157816  
(Código de alumno)

de la Escuela de Posgrado, recorro a su honorable despacho para solicitarle lo siguiente:

Por habiendo subsanado las observaciones de la tesis para obtener el grado académico de maestría en Gestión Pública, solicito en Visto Bueno para la aprobación del empestado.

Por lo expuesto, agradeceré ordenar a quien corresponde se me atienda mi petición por ser de justicia.

Lima 23 de Junio de 2018

*[Firma]*  
 (Firma del solicitante)

Documentos que adjunto:

- a. R.D. S.R.P.
- b. Dictamen de tesis
- c. Acto de aprobación
- d. planilla

Cualquier consulta por favor comunicarse conmigo al:

Teléfonos: 957635243  
 Email: [oficina.de.investigacion@cvu.edu.pe](mailto:oficina.de.investigacion@cvu.edu.pe) / [gradu.com](http://gradu.com)





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)  
"César Acuña Peralta"

## FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

### 1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: (solo los datos del que autoriza)

CRISOSTOMO TALLA KARINA NATALI  
D.N.I. : 42702735  
Domicilio : CALLE 5146 URB. PREVI - CALLAO  
Teléfono : Fijo : — Móvil : 970765968  
E-mail : karinagacrisostomotalla@gmail.com

### 2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:

Tesis de Pregrado

Facultad : .....  
Escuela : .....  
Carrera : .....  
Título : .....

Tesis de Post Grado

Maestría

Doctorado

Grado : MAESTRA  
Mención : GESTION PUBLICA

### 3. DATOS DE LA TESIS

Autor (es) Apellidos y Nombres:

CRISOSTOMO TALLA KARINA NATALI

Título de la tesis:

LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA ADQUISICION DEL  
DERECHO DE LA PROPIEDAD PREDIAL EN LA SUMAR. ZONA  
XIV BIAJUCHO - 2017

Año de publicación : 2017

### 4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento, autorizo a la Biblioteca UCV-Lima Norte,  
a publicar en texto completo mi tesis.

Firma :

Fecha :

14/07/2018