



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

“Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTOR:

Hernández Ciriaco Gresia Medali

ASESOR:

Mg. Espinoza Azula cesar Napoleón

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2018.

Páginas Preliminares



ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS

Código : 107-PP-PR-02.02
Versión : 07
Fecha : 23-03-2018
Página : 1 de 1

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don
(a)..... Emilia Medali Hernandez Ciriaco
cuyo título es: Factores de determinantes para la ambivalencia de
la seguridad jurídica de bienes inmuebles no urbanos
en la zona Registral de Zarate, 2018.

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

Lima, San Juan de Lurigancho..... 14 de 12 del 2018....


.....
PRESIDENTE
PAULETT HUYON DAVID SAUL


.....
SECRETARIO
PALOMINO GONZALES LUTGARDA


.....
VOCAL
COLOMA JOHNSON CARLOS ENRIQUE

| | | | | | |
|---------|----------------------------|--------|---|--------|-----------|
| Elaboró | Dirección de Investigación | Revisó | Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad | Aprobó | Rectorado |
|---------|----------------------------|--------|---|--------|-----------|

DEDICATORIA.

Este trabajo está dedicado a mi padre, por ser el impulso que me motiva a cumplir mis metas, a mi madre por su amor incondicional y sus constantes consejos, por ser cómplice, amiga, motor y motivo de mi vida.

AGRADECIMIENTO

A mi familia, profesores, amigos y personas que me apoyaron en este largo camino a mis hermanos (Jose y Brayan) por ser mi motivación y apoyo constante. A él mi compañero de vida, mi cómplice, mi fortaleza y apoyo constante.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Gresia Medali Hernández Ciriaco identificada con DNI N° 47690152, a efecto de cumplir con las vigentes disposiciones estimadas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela Académica Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

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

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

Lima, 10 de diciembre del 2018



Gresia Medali Hernández Ciriaco
DNI N° 47690152

PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado:

Presento ante ustedes la investigación de tesis titulada “Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de zarate 2018” puesto a vuestra consideración, que tiene como propósito en base a teorías, a trabajos previos observación de la realidad nacional y demostrando mediante resultados estadísticos a personas conocedores del tema

La elaboración de la presente investigación se ha realizado en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, esperando cumplir con los requisitos de aprobación.



Gresia Medali Hernández Ciriaco

DNI N° 47690152

Índice

| | Página |
|---|---------------|
| PÁGINAS PRELIMINARES | ii |
| Acta de aprobación de Tesis | iii |
| Dedicatoria | iv |
| Agradecimiento | v |
| Declaratoria de autenticidad | vi |
| Presentación | vii |
| Índice | viii |
| RESUMEN | xi |
| ABSTRACT | xii |
| I. INTRODUCCIÓN | 13 |
| 1.1. Realidad problemática | 14 |
| 1.2. Trabajos previos | 16 |
| 1.3. Teorías Relacionadas al tema | 18 |
| 1.4. Formulación al problema | 28 |
| 1.5. Justificación del estudio | 28 |
| 1.6. Hipótesis | 30 |
| 1.7. Objetivos | 30 |
| II. MÉTODO | 32 |
| 2.1. Diseño de investigación | 33 |
| 2.2. Variables, operacionalización | 34 |
| 2.3. Población y muestra | 35 |
| 2.4. Técnicas e instrumentos, validez y confiabilidad | 37 |
| 2.5. Métodos de análisis de datos | 40 |
| 2.6. Aspectos éticos | 41 |
| III. RESULTADOS | 42 |

| | | |
|-------------|------------------------|----|
| IV. | DISCUSIÓN | 48 |
| V. | CONCLUSIONES | 54 |
| VI. | RECOMENDACIONES | 56 |
| VII. | REFERENCIAS | 58 |

ANEXOS

| | |
|--|----|
| Anexo 1: Instrumentos | 64 |
| Anexo 2: Validación de los instrumentos | 66 |
| Anexo 3: Matriz de consistencia | 81 |
| Anexo 4: Evaluación de la similitud del instrumento con Turnitin | 82 |
| Anexo 5: Acta de aprobación de originalidad de tesis | 83 |
| Anexo 6: Acta de autorización de publicación de Tesis | 84 |
| Anexo 7: Acta de autorización de la versión final del trabajo | 85 |

Índice de Tablas

| | |
|---|----|
| Tabla 01 La operacionalización de la variable | 35 |
| Tabla 02 cuadro de población Registradores de Propiedad Inmueble | 36 |
| Tabla 03 Cuadro de validación del instrumento según relación de los expertos | 38 |
| Tabla 04 Rangos de los Coeficiente de Confiabilidad: Alfa de Cronbach | 39 |
| Tabla 05 Resumen de procesamiento de casos de la variable | 40 |
| Tabla 06 Validez del total elemento por ítem por ítem de la variable | 41 |
| Tabla 07 Descripción de la variable Factores que vulneren la seguridad Jurídica | 43 |
| Tabla 08 Frecuencia de la dimensión 1 facultad de inscripción | 44 |
| Tabla 09 Frecuencia de la dimensión 2 La buena fe | 45 |
| Tabla 10 Frecuencia de la dimensión 3 La falta de información | 46 |

Índice de Gráficos

| | |
|---|----|
| Gráfico 01 Descripción de la variable | 43 |
| Gráfico 02 Descripción de la dimensión 1 La Facultad de inscripción | 44 |
| Gráfico 03 Frecuencia de la dimensión 2 La buena fe | 45 |
| Gráfico 04 Frecuencia de la dimensión 3 La falta de información | 46 |

RESUMEN

El siguiente trabajo tuvo como objetivo general, identificar los Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018. donde la población es de 72 Registradores de Propiedad Inmueble de la zona registral de Zarate, (muestra probabilística), donde la muestra se encuentra conformada por 37 Registradores de dicha institución, se utilizó para la recolección de datos el cuestionario, mediante la técnica de la encuesta, la investigación es de diseño no experimental, de tipo básica, de enfoque cuantitativo se obtuvo una confiabilidad de .774 para la variable según la tabla categórica, nuestro instrumento es altamente confiable, se utilizó el estadígrafo de frecuencias para poder cumplir con los objetivos planteados, y describir la problemática, como conclusión general tenemos que el 72.97% indicaron que se encuentran de acuerdo que existen factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles, esto hace denotar que la gran mayoría de los registradores encuestados concuerdan que existen factores como la falta de inscripción, la buena fe, la falta de información sobre temas registrales que comúnmente vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, entonces lo que se puede inferir que si existen factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona Registral de Zarate 2018.

Palabras clave: Seguridad jurídica, bienes inmuebles no inscritos, la buena fe.

ABSTRACT

The following work had as a general objective, Identify the Factors that violate the legal security of immovable property not registered in the registry area of Zarate 2018. where the population is 72 Registrars of Real Property of the Zarate registry area, (probabilistic sample) , where the sample is made up of 37 Registrars of said institution, the questionnaire was used for the data collection, by means of the survey technique, the research is of non-experimental design, of a basic type, with a quantitative approach, a reliability was obtained of .774 for the variable according to the categorical table, our instrument is highly reliable, the frequency statistic was used to be able to fulfill the objectives set, and to describe the problem, as a general conclusion we have that 72.97% indicated that they agree that there are factors that violate the legal security of real estate, this makes Note that the vast majority of registrars surveyed agree that there are factors such as lack of registration, good faith, lack of information on registration issues that commonly violate the legal security of real estate, then what can be inferred that if there are factors that violate the legal security of immovable property not registered in the Registry area of Zarate 2018.

Key words: Legal security, immovable property not registered, good faith.

I. Introducción

1.1. Realidad problemática

El origen de la propiedad de bienes inmuebles se remonta a los albores de la vida en sociedad y del derecho, su concepción y tratamiento ha evolucionado a través del tiempo y se han tenido que adecuar a las necesidades del tiempo.

A medida que el tiempo avanza, la propiedad ha progresado, es así que desde que el hombre comienza a agruparse e interrelacionarse, se ve en la necesidad de crear una serie de reglas, las mismas que deben ser cumplido por todo grupo social.

Pero la realidad es adversa y la ambición es grande, es por eso que muchas personas se aprovechan de los vacíos legales, de la buena fe de las personas y del desconocimiento de inscripciones registrales.

A nivel mundial el país con mayor problema de con la seguridad jurídica de los bienes inmuebles es Venezuela, por el problema político que viene aconteciendo, cerca del 60% de los predios no están inscritos en registros, y tienen como en nuestro país un sistema constitutivo de transferencia, y entendiendo que no existe seguridad jurídica, nadie está seguro a la hora de comprar un predio.

El sistema constitutivo tiene una deficiencia desde el punto de vista jurídico, ya que basta la voluntad de las partes para que se realice la enajenación de los predios teniendo así un problema enorme ya que la publicidad registral es potestativa.

En nuestro Código Civil, cuando tratamos el tema de transferencia de propiedad inmobiliaria, recurrimos a la aplicación del artículo 949 del Código Civil, el cual señala que el derecho de propiedad se transmite con el consentimiento, siendo así el único requisito para que se produzca la transferencia es el consenso de las partes, no se necesita la entrega física del bien materia de transferencia, no se necesita tampoco su inscripción en el registro de propiedad inmueble.

Esta descripción es utilizada por malos elementos que se aprovechan de estas deficiencias legales para apoderarse o vender estos bienes y el verdadero propietario muchas veces no está ni enterado.

Según el Registro de Propiedad Inmueble, entidad perteneciente a los Registros Públicos nos indican que el 35% de transferencia inmobiliarias que se materializan con la celebración del contrato de compraventa, minuta o escritura pública, no son registradas o inscrita en los Registros Públicos, sin poder obtener una solidez registral y una posible vulneración de la seguridad jurídica del adquirente del derecho de propiedad inmueble.

No es un secreto que en nuestro país los índices de informalidad son extremadamente grandes, desde la evasión de impuestos, informalidad en contratos laborales, mercados informales, tráfico de terrenos etc.; lo que genera incertidumbre en la seguridad jurídica, que el Estado nos brinda.

Nosotros mismos, no nos damos cuenta de lo importante que es vivir bajo un sistema que nos brinde seguridad jurídica, y bajo unas normas que al aplicarlas tal y como se encuentran establecidas logren generar la seguridad que todo ciudadano tiene derecho, pues las consecuencias de no contar con este sistema con seguridad jurídica pueden afectar gravemente a todos los ciudadanos. La seguridad jurídica abarca todo aquello que estimamos indispensable para un plan de vida, por lo tanto, tiene un impacto general.

Ahora bien, el sistema consensual adoptado por el Perú, debería cumplir con su finalidad, esto es facilitar el tráfico inmobiliario y otorgar seguridad jurídica, la cual se define como la confianza que deben tener los pobladores de un país de que el sistema jurídico va a lograr la protección eficaz y desarrollo libre de sus derechos.

Este acuerdo de voluntades, como lo establece nuestro código civil, se materializa con documentos privados, ocasionando cierta incertidumbre o quizás una inseguridad jurídica cuyo efecto percibe el adquirente, ya que esa incertidumbre puede cerciorarse a que no exista la posible certeza que dicho bien materia de celebración solo lo haya sido vendido a él y no a otros (terceros)

De otra forma, las fuentes del derecho han sido participe de una coyuntural discusión, tomando criterios contradictorios, en este punto al director de los órganos jurisdiccionales con una aplicación tediosa, lo que lo estipulado en la gran mayoría de nuestros cuerpos normativos no responde a la necesidad de la sociedad y no se asocia con la plena realidad, siendo causante de una serie infinita de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, de ahí, es donde parte el análisis de la investigación.

1.2. Trabajos Previos

Internacional

Ojeda (2016). "Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real?". (Tesis para optar el título de licenciado en Ciencias sociales y jurídicas en la Universidad Austral de Chile). Valdivia, Chile, teniendo como Objetivo General: Describir la reforma del sistema Registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, cuyo estudio de investigación es de enfoque cualitativo; Concluyendo que: existen índices empíricos que notablemente se han perjudicado por la carencia de actualización en las costumbristas técnicas registrales. Se puede subsanar con el proceso de foliación real, sin embargo, esta solución no se sujeta en determinar niveles más altos de seguridad jurídicos. De este modo, es importante abrirse a nuevos instrumentos, como aquellas alternativas que se dieron para el auxilio en las labores registrales, entendiendo que para generar transformaciones de mayor dimensión se necesitan ciertos cambios en los registros inmobiliarios actuales en materia

Quezada (2011). "Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos". (Tesis para optar el título de Abogado en la Universidad Nacional de Loja). Loja, Ecuador, teniendo como objetivo general: Realizar un estudio jurídico crítico sobre la vigencia y aplicabilidad del Art. 709 del Código Civil. Cuyo estudio es de enfoque cuantitativo; concluyendo que, en el marco jurídico, la sola afirmación de ambas partes, por el cual señalan que el bien no se encuentra inscrito, cuyo efecto de materialización se ubica en sus distintas modalidades acotadas anteriormente, tomándose como mecanismo de prueba que cause convicción de que el bien inmueble todavía no haya surtido efecto de la inscripción en los Registros, por la cual ningún tipo de excusa, como es el caso del jurídico ni el lógico es admisible.

Rossel (2015). "El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca" (Tesis para optar el grado de licenciatura en la Universidad Rafael Landívar). Guatemala de la Asunción, Guatemala, teniendo como objetivo general: Determinar la importancia del Derecho Inmobiliario, como una rama del derecho privado, formal, instrumental y autónoma, que permita la adecuada regulación de la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales, así como las desmembraciones y gravámenes que afectan a los bienes inmuebles, Cuyo estudio es de enfoque cualitativa; concluyendo que, se estableció que las entidades como el Registro

General de propiedad y el registro de información catastral, son de índole indispensable para garantizar los principios que se sujetan a la seguridad, certeza y publicidad jurídica, de todo aquellos actos y contratos que se concreten en base a la celebración de bienes inmuebles, lo que nos indica, es que en coordinación interinstitucional, que este proceso de celebración contractual debe llevarse a cabo mediante un conjunto de procedimientos que coadyuven a cumplir con los propósitos para los cuales realmente fueron creados; debido a este conflicto se ha originado una cantidad de procesos cuyo fin es cumplir con lo establecido en la ley.

Nacional

Che (2016). “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles”. (Tesis para optar el título de Abogado en la Universidad privada Antenor Orrego). Trujillo, Perú, teniendo como objetivo general: Determinar si la implementación de un sistema dual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú garantizará la seguridad jurídica del propietario, cuyo enfoque es cualitativo; concluyendo que, en el panorama de transferencia de propiedades no es exigible de carácter obligatorio darle debida publicación del derecho transferido. Asimismo, nuestro marco jurídico ostenta que la manera más adecuada para publicitar la transferencia de un derecho es a través de la posibilidad de inscribir en los registros necesarios, por el cual esto generará a los propietarios una rígida oponibilidad. A la realidad que los derechos de propiedad no pueden ser tan eficientes oponibles sin necesidad que se efectúe la inscripción

Piñan (2015). “La transferencia de propiedad inmueble y sus implicancias en la seguridad jurídica “. (Tesis para optar el título de Abogado en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega).Lima, Perú, teniendo como objetivo general: Determinar la transferencia de la propiedad inmueble y sus implicancias en la seguridad jurídica, siendo el estudio un enfoque cuantitativo, concluyendo que, en el Perú no cuenta con un verdadero sistema registral en el momento de la transferencia inmobiliaria, ya que no otorga seguridad jurídica en las celebraciones consensuales de los contratos de compraventa, generando esto diferentes conflictos y fraguadas celebraciones contractuales entre tercero, enajenando el bien sin proteger el derecho absoluto de propiedad.

Ramos (2015). “Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú”. (Tesis para optar el título de Abogada en la Universidad Andina Néstor Cáceres de Velásquez). Puno, Perú, teniendo como objetivo general: Demostrar una nueva forma de transferencia de bien inmueble, la publicidad, que en cualquiera de sus modalidades, sólo es

útil en cuanto brinda información y confianza (certeza), cuyo estudio es de enfoque cualitativo; concluyendo que, el sistema registral es una excelente vía de acceso y transferencia de bienes muebles y el que otorga una excelente rigurosidad en el aspecto social. (En el panorama actual, es menor la importancia que se le da para la obtención de una mayor seguridad jurídica respecto al bien materia de celebración), mediante la adecuada inscripción en los registros públicos, descartándose toda alternativa de celebración de ventas contra algún tercero, evitando diferentes tipos de problemas o conflictos jurídicos. Es debido asignar en el sistema registral peruano, como obligación la inscripción del bien inmueble como requisito indispensable y consultivo referente a la propiedad inmueble.

1.3. Teorías Relacionadas al tema

El mercado es el determinado conjunto conformado por compradores reales y potenciales de un producto, que tienen la necesidad que se satisface mediante una relación de intercambio. El mercado inmobiliario es una pluralidad de compradores potenciales que poseen el propósito de adquirir, vender o usufructuar un bien inmueble a través de una negociación conjunta con el comprador (Acedo, 2013, p. 75).

Rossel (2015), mencionó que, el mercado inmobiliario es el mercado de un conjunto de operaciones inmobiliarias las cuales se proyectan, desarrollan, construyen, comercializan, etc., a fin contribuir con el desarrollo económico. El mercado inmobiliario puede ser construido o no construido, la primera es el mercado de vivienda, por otro lado, el segundo son los terrenos que comúnmente son para los promotores inmobiliarios para que puedan construir proyectos para industrializar. (p. 91)

Ramírez (2007) señaló que la propiedad básicamente es un derecho subjetivo que reconoce conforme a la norma el interés que tiene un sujeto sobre el bien, asimismo, los terceros no poseen deber frente al titular, es decir, existe extraneidad total. Por tanto, existe una relación de atribución o pertenencia. (p. 154)

La propiedad es una facultad absoluta o plena, puesto que nace de un derecho que posteriormente puede decidir sobre un poder sobre la cosa, es decir el propietario de un determinado bien puede ejercer facultades sobre el mismo tanto para disponer, usar, disfrutar y reivindicar la cosa (Gonzales, 2010, p. 195).

El derecho de propiedad para la doctrina causa discusiones, ya que es el derecho real con más transcendencia en nuestro sistema jurídico, entonces cada sistema internacional trata de

situar un propio concepto, es por ello que los tratadistas, doctrinarios y expertos en la materia no tiene una definición consensual (Avendaño, 2003, p. 210).

Arias Schreiber (1984). Manifestó que el derecho de propiedad funciona como una facultad unitaria sobre la cosa, es decir las facultades o derechos del propietario son aspectos parciales del señorío global. De ninguna manera es una secuencia de sumandos con adición a la propiedad. (p. 241).

De la puente y Lavalle (1999), indicó que en el contrato de compraventa se da lugar a una relación jurídica, que consiste en transferencia de la posesión por parte del vendedor, mientras que el comprador paga el precio pactado. Se puede decir que la gran mayoría de estos contratos se realizan tan solo con la manifestación de las partes (p, 230).

El contrato de compraventa es consensual, entendiéndose que el simple consentimiento entre las partes se puede celebrar el acto jurídico, puesto que no requiere formalidad alguna, solo serán partes los que imponen. El perfeccionamiento, es cuando se produce los efectos del contrato, creando una relación jurídica patrimonial (Vásquez, 2012, p. 105).

El artículo 1529 del Código Civil conjuntamente con el Decreto Legislativo N°1177 indican el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda. El artículo 1666 del Código Civil señala sobre el Régimen de Unidades Inmobiliarias de propiedad exclusiva y común conforme la Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común N°27157, paralelamente con su reglamento cito Decreto supremo N°035-2006-vivienda (Hinostroza, 2008, p. 75).

En la Comisión existieron debates sobre la transmisión de los bien muebles. Todos los asistentes elaboraron el código mencionado, concluyendo que el sistema anterior todavía era imperante, e imperfecto, dado que causaba inseguridad a su aplicación, creando más discusiones y malas interpretaciones (Hinostroza, 2008, p. 77).

Para la contratación de inmuebles debe subsistir la inadmisibilidad, asimismo, debe estar suscrito en el registro de la propiedad dado que existe el dominio. El mayor logro y esfuerzo a fin de mejorar el organismo para contratar, fue incorporar, no obstante, aún es deficiente dado que no poseen adscritos ingenieros con la finalidad de que consten la exactitud del inmueble en cuanto a sus características que se atribuyen. Esto causa que se encuentre peligro de inscribir errores al momento de registrar las propiedades. Se debe mejorar esta

problemática o déficit a fin de facilitar y mejorar las inscripciones para que se avance y mejore en cuanto al sistema (De La Puente y Lavalle, p.234).

Avendaño (2003), manifestó que en el artículo 949° del Código, señala que tan solo con la obligación de enajenar el bien inmueble determinada para el contrato, tiene como efecto hacer que al acreedor propietario pueda disponer del bien, sin embargo, si existe disposición legal diferente o si las partes acuerdan lo contrario, el tiempo que el acreedor se vuelve propietario variaría. Si se compara con el antecesor 1172° del Código Civil de 1936, se puede denotar que este último solo limita la obligación de dar y a la enajenación en general, asimismo, a los bienes inmuebles se le denominaba como cosa (p. 172).

Castillo (2007) enunció que, los doctrinarios tienen posturas demarcadas, ya que algunas apoyan el respecto factico como jurídico del articulado 949°, denominándose realistas. Asimismo, algunos se inclinan a los repugnantes de un sistema de transferencia que se realiza a través de un registro. En el Perú se apoya a los obligacionistas, ya que pueden generar efectos traslativos o reales (p. 168).

Conforme al Código Civil la transferencia de la propiedad se realiza tan solo con el acuerdo de las partes que intervienen en el contrato, sin tener mayor formalidad, no obstante, esto se puede celebrar de manera verbal. Cabe señalar que no importa si esta cancelado el monto pactado por el bien sino solo con el acuerdo de las partes se puede transferir el bien. En el pacto de reserva de propiedad no se hace efectiva la transferencia de propiedad de la cosa, hasta que el comprador cancele el total del precio que se acordó por el bien (Bullard, 2003, p.151).

De La Puente y Lavalle (1996) acotaron que, el contrato de transferencia de bien inmueble posee efectos reales, que pueden ser traslativos siendo que no bastaría solo la obligación. El artículo 949° no se exige conducta que el deudor realice la transferencia del bien, pues no se determina la prestación. En conclusión, la transmisión surge del contrato de manera directa (p. 217).

No se requiere o necesita que exista un acontecimiento fuera del consentimiento de las partes, para que se pueda realizar la transferencia del bien inmueble, no obstante, hay que atribuirse al consentimiento la consecuencia que prevé el artículo 949 del Código Civil peruano (Forno, 1993, p. 158).

Posterior a la celebración del contrato las partes poseen diferentes obligaciones, una de ellas es a transferir el bien inmueble y la otra a pagar el precio pactado conforme al valor del bien que acordaron las partes. Asimismo, a realizar los trámites que se necesitan para que la transferencia quede registrada de manera efectiva, esto da seguridad a las partes y ante terceros. La diferencia entre la postura realista y obligacionista es que una evalúa que existe un solo acto que es el conceso, mientras que para la otra propuesta existen dos actos que son totalmente diferentes estos son el contrato que se materializa a través del conceso y el modo que radica como se perfecciona el contrato de las partes (Álvarez, 2010, p. 123).

Cabe precisar que para que el contrato tenga facultad de transferir el bien y posterior el mismo produzca efectos reales. Los contratos que tiene como objetivo la transferencia de la propiedad se consideran consentidos con la manifestación legítima de las partes. Una crítica que recae en discusión constante es que el sistema legal de los contratos es peligroso para el adquirente ya que favorece al vendedor, esto es porque con el solo perfeccionamiento puede suceder muchos acontecimientos como deterioro del bien que es objeto de contrato, siendo el único responsable el comprador. La transferencia del bien opera desde la entrega del bien y no solo desde el consenso ya que como queda demostrado el comprador caería en una desventaja contractual, esta postura es apoyada por el Código Civil (Gonzales, 2010, p. 127).

El artículo 949° del código civil señala que solo con el consentimiento se tiene la facultad de transferir el bien al comprador, dado que solo basta el intercambio y manifestación exterior de las voluntades de ambas partes. La transferencia de propiedad inmueble se perfecciona con la sola transferencia, por tanto, lo acordado entre las partes basta con transmitir el dominio del inmueble. En nuestro ordenamiento jurídico descarta a la inscripción del Inmueble en el registro público como elemento constitutivo, conforme a la casación 1617-99 (Avendaño, 2008, p. 168).

Avendaño (2008), indicó que en el derecho a la propiedad se puede analizar o concluir que el registro de la propiedad no registra una función netamente constitutiva de derechos dado que su fin radica en ser declarativa. La publicidad que se puede brindar al tercero que no se encuentra vinculado al contrato realizado, ya que es una parte ajena en esta condición de tomar el solo conocimiento del estado de la propiedad, el cual manifiesta que existen factores que ponen en riesgo la seguridad de los bienes no inscritos por mantener un sistema constitutivo (p. 171).

Bullard (2003), estableció que el sistema de transferencia es un conjunto de determinadas reglas y principios que dirigen hacia un el desarrollo de una institución, esto se puede analizar ya que se explicó la exclusión en la transferencia de la propiedad. Estas implicancias son relevantes para la protección de la propiedad por ello se debe analizar correctamente y verificar la importancia de registrar el bien que se está comprando. Un sistema de transferencia de propiedad para que alcance la característica de coherencia debe brindar la certeza de que pueda dar seguridad al adquirente. Brindando publicidad de la información del estado del bien inmueble ante terceros (p. 215).

Es importante que el sistema de transferencia del derecho de propiedad debe contener ciertos requisitos, estos son, la propiedad debe encontrarse reconocida en el derecho positivo de manera objetiva, para que su diseño pueda permitir que se internalice costos y beneficios externos, asimismo, la transmisión de la propiedad de poder transferirse de manera efectiva y rápida, del titular al comprador o futuro titular, entendiéndose que se excluye a terceros (De La Puente y Lavalle, 1996, p. 224).

Solo el comprador recibe la facultad de manera plena de excluir, así también, se debe basar en un signo de cognoscibilidad para que pueda permitir que el tercero identifique de modo objetivo quien actualmente en la consulta goza la titularidad de excluir a cualquier otro tercero. Esta cognoscibilidad debe ser público, para que sea fácil de identificar y evitar equivocaciones para crear peligro. La facultad para excluir esta derivada directamente de la cognoscibilidad de la consolidación, puesto que si no fuera de esta manera seria totalmente absurdo ya que la seguridad se basa en que el tercero conozca quien puede excluir (Osterling, 2006, p. 109).

Gonzales (2012), mencionó que la transferencia de dominio se puede verificar de modo fácil, siendo que los formularios del registro que claramente debe ser público a terceros, deben ser acompañado con un registrador y testigo que acredite esta accionante. Cabe precisar que cada inscripción puede producir efectos de abolir los anteriores. Entonces basta la sola anotación en los certificados de los registros públicos para que se identifique la grabación del inmueble con hipoteca (p. 146).

El sistema, en evaluación económica, se puede determinar que se puede incrementar los negocios inmobiliarios ya que existiría seguridad en la compra y venta de inmuebles. El registro brinda confianza y seguridad al comprador ya que estaría en conformidad de la existencia de una barrera de protección ante cualquier tercera que pueda también tener el

interés de comprar el inmueble, es por este motivo que se critica la no obligatoriedad de inscripción (Gonzales, 2012, p. 150).

León (1998), señaló que solo basta la presencia de obligación de enajenar un inmueble para que el acreedor se convierta en propietario, es decir la transmisión de propiedad se puede desarrollar con la sola voluntad de las partes, no importaría si existe la entrega del bien que también es llamado tradición, esta postura es apoyada por el sistema francés que señala que solo el consentimiento de la transmisión de propiedad puede el acreedor generar efectos jurídicos del inmueble, no obstante se perfecciona de manera declarativa (p. 248).

Hace mención que se requiere la simple participación de las partes (Comprador, vendedor), por la cual ambas voluntades deben ser recíprocas y bajo el perfeccionamiento del consentimiento, debido a que la transferencia inmobiliaria según el marco normativo se origina con la voluntad consensual de las partes celebrantes en un contrato de compraventa, tal como lo determina el Art. 949 del Código Civil.

Es aquella manera de adquirir el dominio o el derecho de propiedad; consistiendo en la entrega de la posesión que el dueño realiza con animó de transferir su propiedad a otra persona, basándose en sí en los efectos jurídicos que emana de la facultad designada en la entrega de la cosa (Física), y desde la otra parte la plena capacidad de adquirirlo, valorando el móvil que lo justifica, hallándose en la celebración del contrato o negocio jurídico.

En el trayecto de la transferencia de la propiedad materia de celebración, produce ciertos efectos del bien inmueble, debido a que, este predio pasa la posesión y el derecho de la propiedad al comprador o nuevo propietario, quien es que asume los derechos competentes, de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien.

La seguridad jurídica es la estabilidad que puedes darle a un individuo que tiene voluntad de comprar un determinado bien inmueble, así también es el conocimiento que tiene las partes sobre las obligaciones responsabilidad, y obstáculos que puede hacer en contra del bien inmueble. Puede definirse también como el conocimiento del sistema normativo aplicable al contrato, también el conocimiento de las consecuencias que pueden derivar ante cualquier resultado limitado (Zavala, 2012, p. 93).

La seguridad jurídica, es el asertividad del derecho para garantizar que los bienes de los propietarios pueden estar salvo de cualquier accionar negativo que vulnera dicha protección

conferida por el sistema de seguridad. Por tanto, exige la seguridad del respeto de la legalidad. (Zavala, 2012, p. 95)

Pérez (1992), indicó que el derecho positivo para garantizar la seguridad jurídica debe exponerse a cambios para su mejoría, pero estos deben ser frecuentes conforme a la realidad problemática que amerita en la sociedad legal. Por tanto, la seguridad jurídica debe estar relacionada a la garantía de ofrecer cuidado de las propiedades registradas para oponer cualquier accionar de un tercero (p.142).

Torres (1987), manifestó que, se afirma que para la necesidad de responder el asertividad de la seguridad jurídica no puede llegar a cambiar los estados de hechos por los estados jurídicos. Por más alejado de la realidad que parezca, se puede variar estos estados creando un desafuera en el derecho, perdiendo el fin de todas las normativas de protección a la propiedad (p. 74).

Fernández (1994), acotó que, la seguridad jurídica no es más que un conjunto de medidas y determinadas conductas que realizan los órganos públicos a su vez los funcionarios, teniendo como fin alcanzar la eficacia del ordenamiento jurídico para proteger los derechos del comprador. El ordenamiento jurídico debe tener como finalidad alcanzar que la normativa garantice a los ciudadanos que existe la protección constante de todos los bienes en propiedad, y que este mismo es oponible a terceros (p. 166).

En conclusión, la seguridad jurídica debe garantizar al ciudadano que sus propiedades se encuentran protegidas de manera eficaz a través de un conjunto de leyes, asimismo, el cumplimiento de las determinadas normas no se encuentra sujetos a arbitrariedad (Fernández, 1994, p. 167)

La seguridad jurídica, consiste en el desenvolvimiento que tiene el derecho conforme a la estabilidad y claridad normativa. Las normas sustantivas sirven para que el ciudadano pueda tener conocimiento diáfano del reconocimiento y protección de la persona, de sus bienes de la misma, de sus facultades entre ellas, y obligaciones que confieren la relación de propiedad de estas (Arellano, 2002, p. 341).

Villegas (2001), se pronunció al decir que, la seguridad jurídica debe tener ciertos requisitos, el primera radica en la presencia de un derecho que sea vigente, valido y eficaz, adicional a ello, debe ser positivo, esto refiere a que se encuentre con soporte en una norma legal dictada para que el procedimiento sea efectivo e idóneo, el segundo requisito es que la redacción

límpida de normas sea sencilla y transparente para cualquier parte. Por último, se debe evitar condiciones que expongan circunstancias de incidencias a la legislación, para ello se debe dotar de normas que concurran la protección y seguridad debida para que cumpla con los fines conferidos.

La seguridad jurídica tiene como obligación cubrir todas las áreas del ordenamiento jurídico que el sistema legal contiene, no obstante, se puede apreciar que algunas áreas son exigibles la seguridad, por ejemplo, los derechos fundamentales humanos, los derechos sociales es decir en colectividad, derechos financieros en cuanto a las transferencias de dinero y protección del mismo (Moisset, 2015, p. 104).

Es aquel poder jurídico por excelencia, que permite, usar, disponer, disfrutar y reivindicar un bien, ejerciendo en base al interés social y regulado y en cumplimiento de los límites que la ley, comprendiendo todas las potestades del sujeto con respecto al bien inmueble. La protección de la propiedad te brinda la inscripción en los registros, o en los servicios públicos, protegiendo de terceros inescrupulosos o actos que favorecen a esos, con argucias ilegales, pretender adueñarse irregularmente de tu propiedad (Vivar, 1998, p. 261).

Formo (1993), indicó que son considerados aquellos derechos que se producen en el instante de la celebración del contrato de compraventa, realizada con el celebrante, generando ciertos efectos entre los cuales blindarán, o se hará acreedor de ciertos derechos como: recibir protección del Estado por el suceso lícito (Compraventa), derecho a la protección del bien inmueble, erradicando a la publicidad engañosa y del recibir del vendedor todo el folio de documentos que justifiquen la venta celebrada. (p. 145)

Presencia del Derecho, se puede definir como aquella manifestación que tiene el derecho, que es concebido como aquel conjunto de normas que prevalecen en la vida de la sociedad con una estricta obligación, en las que se encuentra la seguridad jurídica en las diferentes actividades del derecho, como contratos obligaciones (Gonzales, 2010, p. 170).

Se entiende que el sistema jurídico se encuentra estructurado para garantizar la conducta racional del sujeto, su función principal es el de establecer una esfera de seguridad jurídica a terceros (futuros compradores), con lo que respecta la protección en la inscripción del bien inmueble. Así se extermina con el riesgo y con ello ayudaría a facilitar la transmisión del derecho a excluir. En el Código Civil, la transferibilidad de extiende la ayuda a la exclusividad (Peculiaridades infalibles para internalizar y de esta manera la propiedad cumpla con el rol de índole económico y social) (Bullard, 1991, p. 14).

El segundo de las razonabilidades recogidas son los documentos de fecha cierta, que hace referencia a un valor distinto. LA carencia de alcanzar en la formación algún signo de conocimiento en relación a los acreedores en conflicto. La fecha cierta podría aparecer como efecto de un hecho ajeno a las partes (por ejemplo, el fallecimiento de uno de los otorgantes del instrumento, que le brinda fecha cierta al instante de la defunción, entre otros), y no necesariamente como consecuencia de una conducta diligente de uno de los acreedores (Bullard, 1991, p. 149).

En relación a la Seguridad Jurídica, conforma parte de unos de los principios más importantes que descansan en la constitución, extendiéndole la protección a medidas internacionales, definida como la certeza o el conocimiento que tiene los acreedores, propietarios de que en conformidad con el marco jurídico sientan garantía de su propiedad que hayan adquirido, y las instituciones publican respete cumpliendo el papel de la protección (Tellez, 2005, p. 18).

Lo que se remedia es que, grupal y socialmente conversando, como el consenso forma la manera más expeditiva y menos onerosa de producir la transferencia, su nombramiento como método legal de transferencia inmobiliaria, en el marco jurídico sólido, establecerá una amplia capacidad de existencia de transferencias (Fernández, 2008, p. 153).

Dada vez que la publicidad que brinda el consenso como raíz de transmisión es carente de rango individual, el marco jurídico, ha adoptado ciertas medidas, como dicho modo legal de transferencia inmobiliaria debido a que es el único que amplía la fluidez de la riqueza inmobiliaria según el panorama establecido, buscando alternativas para la protección de la propiedad individual. La exigencia que el registro de la propiedad inmueble, vía publicidad declarativa, no sea considerados como actos nulos, logrando anular la inscripción registral, cuando esta probablemente se realizado de buena fe (Fernández, 2008, p. 153).

En referencia a los bienes cuyo empleo es estrictamente básica para el individuo, según descansa en nuestro código sustantivo, establecen distinciones en lo que respecta los bienes muebles e inmuebles. Siendo claros, en pronunciar que dicha clasificación ha sido en merito a la transferencia de la propiedad de los bienes, cada vez que los bienes inmuebles se efectúan con el simple consentimiento de las partes, mientras que los muebles deben de cumplir ciertos requerimientos adicionales como: la tradición (Paredes, 2015 p. 4).

De este modo, los bienes inmuebles son susceptibles de ser dados en garantía real de hipoteca; en tanto los bienes muebles pueden ser entregados en calidad de prendas, clasificación que se mantiene en nuestro régimen jurídico (Paredes, 2015 p. 6).

En conclusión, los bienes cuando se encuentran afectados a unos fines forman lo que se denomina el patrimonio, y como es lógico sobre él deprecia todos los derechos reales y de este modo forman los derechos patrimoniales. Reflejando intereses pecuniarios (valores en dinero) y de los medios (por lo regular en orden material). Que sirven para satisfacerlos (Paredes, 2015 p. 4).

Beltrán (2011) señaló que unos de los contratos, tiene la alternativa de generar una consecuencia real de manera inmediata, aunque esto resulte contradictorio, vale reconocer que, en muchas comunidades, la garantía mediante la tierra, se realiza de una manera simbólica lo que produce un amplio comercio de bienes y servicios, al no cumplir con las formalidades, si bien es menos oneroso y vertiginoso, involucra un costo de un tiempo mayor. El conflicto es la desconfianza y así se presenta el registro como unas bases sistemáticas para la seguridad jurídica, peor se observa con mucho miedo a los acreedores hipotecarios que no se encuentran totalmente satisfechos a pesar del registro, por eso se debe de buscar alternativas congruentes como un modo de solucionar este grave conflicto (p. 124).

Álvarez (2016), señaló que en el Perú no existe educación sobre temas registrales, los colegios, las universidades ni los medios televisivos, hacen mención a temas relacionados esto trae implicancias negativas con la seguridad jurídica del país

Lucena y Tengan (2014). Indicaron que:

“En el sistema registral, reconocen la duplicidad de partidas registrales, y esto genera como grave consecuencia la división de la seguridad jurídica para ambos acreedores, al inscribir su derecho, valiendo al conocimiento de que la propiedad registrada es una propiedad segura, y es relativo, y es que la duplicidad contradice abiertamente la seguridad que supone el sistema registral; la protección extrema y excepcional que otorga el artículo 2014, no se otorga a cualquier acreedor que haya logrado inscribir su derecho. Al adquirente se le exige haber actuado de buena fe y también con diligencia, entonces si el reglamento General reconoce esa alternativa se la superposición parcial o total de las áreas inscritas en partidas registrales generen duplicidad de partidas y eso pondría en riesgo latente su adquisición”. (p. 110).

1.4. Formulación del Problema

Problema General

¿Cuáles son los Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018?

Problemas Específicos

¿La Facultad de la inscripción del predio vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018?

¿El principio de la buena fe, vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018?

¿La falta de información sobre temas registrales, vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018?

1.5. Justificación del Estudio

Justificación teórica:

La teoría de esta investigación está sustentada Según León (1998) donde señaló que solo basta la presencia de obligación de enajenar un inmueble para que el acreedor se convierta en propietario, es decir la transmisión de propiedad se puede desarrollar con la sola voluntad de las partes, no importaría si existe la entrega del bien que también es llamado tradición, esta postura es apoyada por el sistema francés que señala que solo el consentimiento de la transmisión de propiedad puede el acreedor generar efectos jurídicos del inmueble, no obstante se perfecciona de manera declarativa.

Estas aseveraciones que realiza el autor señalan que en el Perú solo se necesita la voluntad de enajenación sin ninguna clase de formalismo, es por ese motivo que se crea el desorden y el caos en las ventas, incidiendo en la seguridad jurídica esto trae relación con lo que menciona Lucena y Tengan (2014) donde Indicaron que: “En el sistema registral, reconocen

la duplicidad de partidas registrales, y esto genera como grave consecuencia la división de la seguridad jurídica para ambos acreedores, al inscribir su derecho, valiéndose al conocimiento de que la propiedad registrada es una propiedad segura, y es relativo, y es que la duplicidad contradice abiertamente la seguridad que supone el sistema registral; la protección extrema y excepcional que otorga el artículo 2014, no se otorga a cualquier acreedor que haya logrado inscribir su derecho. Al adquirente se le exige haber actuado de buena fe y también con diligencia, entonces si el reglamento General reconoce esa alternativa se la superposición parcial o total de las áreas inscritas en partidas registrales generen duplicidad de partidas y eso pondría en riesgo latente su adquisición

Justificación Metodológica:

El siguiente estudio se efectuará siguiendo un procedimiento metodológico deductivo de enfoque cuantitativo y se utilizará un instrumento que es el cuestionario para elaborar las tabulaciones, por el cual se va a recobrar información empleando nuestros instrumentos y técnicas, que su formulación serán emanados desde nuestras variables, validándolos y buscando el grado de confiabilidad para después proceder con la fluctuación estadísticas para obtener fuentes que nos ayude a Identificar los Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

Justificación Práctica:

La coyuntura nacional arrastra un serio déficit en el aspecto registral, debido a que muchos de las celebraciones de compraventa, no protegen sus propiedades ante un Registro público, sino que simplemente se transfiere la propiedad con el simple consentimiento de la parte, tal como lo acredita en el art. 949, ante esta problemática el comprador y nuevo propietario puede vulnerar el principio a la seguridad jurídica de su bien inmueble e inclusive su propio derecho a la propiedad, la cual existe un grave problema a la celebración contractual

Un problema que radica por falta de criterio, lógica y comprensión de la ley, al pensar que, por la simple celebración de contrato de compraventa, basta para acreditarse como propietario de un bien inmueble y está investirlo de seguridad jurídica, lo que produce ciertas irregularidades e inestabilidades a los nuevos propietarios. Naturalmente caemos en una equivocación muy amplia, por lo cual tenemos que concientizar a la población que los registros inmobiliarios son de suma importancia para la transferencia inmobiliaria, esto

servirá como una barrera de protección para cualquier negocio o acto jurídico posterior, para efecto de alcanzar la seguridad jurídica.

La seguridad jurídica de los bienes inmuebles ayudará a incrementar una medida de protección a los bienes registralmente cuyo propietario será legítimo, además de los futuros negocios inmobiliarios y el cumplimiento a cabalidad de los derechos de propiedad por futuros sujetos que se dedican a la usurpación de bienes o a estafas en materia de inmuebles, Además para que tercera persona no se dediquen a la supuesta celebración de un contrato de compraventa para buscar algún beneficio pecuniario.

Otros de los puntos importantes a destacar por la cual se da inicio a la carencia de la seguridad jurídica en los bienes inmuebles, es que la inscripción registral no es una medida de carácter obligatorio, sino un simple accionar facultativo, lo que hace es simplemente que el sistema jurídico no obliga a los próximos propietarios a regularizar registralmente su nueva propiedad. Este punto de partida cuya sustancia es base de nuestra investigación radica prácticamente en prevenir ciertos conflictos jurídicos tanto en materia civil en relación a la propiedad y posesión como en materia penal; de este modo evitando ciertos conflictos sociales.

En el amplio estudio de esta investigación, se ha efectuado con el interés de establecer que, se vulnera con los derechos del adquirente y de su propia seguridad jurídica, debido a que con la simple voluntad de las partes se formaliza que se formaliza en las celebraciones del contrato, produciendo la transferencia de la propiedad inmueble, no cuenta con seguridad jurídica como en otros sistemas jurídicos y registrales, si lo establecen. De este modo queremos identificar cuáles son los Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

1.6. Hipótesis

Para Hernández, Fernández y Batista (2014), señaló que por lo general las investigaciones descriptivas no llevan hipótesis salvo, cuando se pronostica una algún fenómeno (p.102).

1.7. Objetivos

Objetivo General

Identificar los Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

Objetivos Específicos

Establecer como la Facultad de la inscripción del predio vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

Identificar como el principio de la buena fe, vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

Describir como la falta de información sobre temas registrales, vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

II. Método

2.1. Diseño de investigación

Diseño. -

En esta investigación, se empleó el Diseño No experimental, respecto a que es aquel, que se ejecuta sin tener el control o poder de maniobrar deliberadamente las variables (unidades). Basándose transcendentamente en la inspección de constantes anomalías, tal como se da en su ambiente natural, cuyo fin radica en examinarlos; también reconocida como investigación ex post, por los sucesos y unidades que surtieron efectos; asimismo, no existen estímulos a los cuales se puedan oponer los investigadores (Hernández, Fernández y Baptista. 2014, p.80).

Es de Corte transaccional según Hernández, et al. (2014), quienes acotaron que el centro de la investigación reside en determinar cuál es la relación entre el conjunto de unidades en una circunstancia de tiempo, sujetándose que este corte arrastra a la recaudación de interesantes datos, como pieza del estudio, ejecutándose en un solo instante, en merito a condiciones de tiempo y espacios (p. 85).

Método. -

De este modo se puede decir que el método es el deductivo, en virtud que el estudio se desarrolla de lo general a lo más sintetizado, cumpliendo con ciertos procedimientos en la investigación (Observación, creación de hipótesis, deducción de consecuencias, y comprobación de la verdad) (Hernández et al. 2014, p.).

Enfoque. -

El enfoque utilizado es el Cuantitativo, debido a conseguir paradigmas de comportamientos de las unidades, que se va a emplear en el examen matemático y estadísticos de las mismas unidades (Variables) (Hernández et al. 2014, p.).

Tipo. -

Es Básica, puesto a que es netamente teórica, mientras que su única finalidad es ampliar y obtener una gama nuevos conocimientos mediante el examen de los indicadores, variables que simplemente se desglosan de las unidades (Carrasco, 2013, p.56).

Alcance

Según Hernández et al. (2014), mencionaron que el alcance que básicamente se aplicó es el Alcance descriptivo, que se encuentra dirigido a responder los orígenes de los diversos sucesos y anomalías físicas o quizás sociales; cuya finalidad es explicar el motivo que obedece a la combinación de ambas variables (p.88).

2.2. Variables, Operacionalización

Variables

Siendo aquellos factores que padecen de susceptibilidad a ser cuantificables, observadas y examinadas, asociándose con otras semejantes para la adquisición de diferentes hipótesis. (Quezada, 2010, p. 57).

Operacionalización

Hernández et al. (2014), es la desnaturalización de carácter teórica, operacional y metodológica de las unidades o factores (Variables), luego en función de ello identificar nuestras dimensiones e indicadores para que después a través de los items sea fluctuados estadísticamente (p. 211).

Variable 1: Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos

Definición conceptual. -

Balta (2015), se refiere a las causas probables, por la cual los bienes inmuebles no tienen la seguridad jurídica debida, aun entendiendo que existe un sistema constitutivo, el cual refiere que la inscripción ante registros públicos es facultativa, la vulnerabilidad es referida a la afectación directa que tiene el bien inmueble por varias constantes (p.56).

Definición operacional. -

La Escala de Likert, es una herramienta de medición conducida en el instante que se anhele valorar las variables, alcanzando los informes y cualidades de algunas y otras personas que oscilan entre tres a cinco categorías distintas, según su escala. Cuyo propósito es de computar los puntos de la escala (Hernández et al., 2014, p. 238).

Tabla 1. operacionalización de la variable 1 Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos

| OPERACIONALIZACION DE LAS VARIABLES | | | | | |
|---|--|---|--|----------|--|
| Variable | Definición Conceptual | Definición Operacional | Dimensiones / Indicadores | Ítems | Esquema del Marco Teórico |
| Variable (Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos) | Balta (2015), se refiere a las causas probables, por la cual los bienes inmuebles no tienen la seguridad jurídica debida, aun entendiendo que existe un sistema constitutivo, el cual refiere que la inscripción ante registro públicos es facultativo, la vulnerabilidad es referida a la afectación directa que tiene el bien inmueble por varias constantes (p.56). | La Escala de Likert, es una herramienta de medición conducida en el instante que se anhele valorar las variables, alcanzando los informes y otras personas que oscilan entre tres a cinco categorías distintas, según su escala. Cuyo propósito es de computar los puntos de la escala. (Hernández et al., 2014, p. 238). | Dimensión 1: La facultad de la inscripción Indicador: Sistema constitutivo | 1,2 | <ul style="list-style-type: none"> • Trabajos Previos • Teorías Relacionadas al Tema • Marco Conceptual |
| | | | Indicador: Costo | 3,4,5 | |
| | | | Indicador: Documento de fecha cierta | 6,7 | |
| | | | Dimensión 2: La buena fe Indicador: Por parte del comprador | 8,9,10 | |
| | | | Indicador: Por parte del vendedor | 11,12,13 | |
| | | | Indicador: Por parte de los terceros | 14,15,16 | |
| | | | Dimensión 3: La falta de información sobre temas registrales Indicador: A nivel nacional | 17,18,19 | |
| | | | Indicador: En los centro educativos | 20,21,22 | |
| | | | Indicador: Mediante políticas publicas | 23,24,25 | |

Fuente propia

2.3.Población y Muestra

Población

Es un total de sujetos o hechos con las mismas características, siendo de suma importancia compartir ciertas circunstancias como: tiempo, Lugar espacio, con el propósito que conseguir las medidas de carácter muestral (Hernández, 2014, p.174).

Tabla 2. Población de Registradores de Propiedad Inmueble de la zona Zarate 2018

| REGISTRADORES | CANTIDAD |
|-----------------------------|-----------------|
| Trabajadores de SUNARP | 46 |
| Gerentes y Jefes de Sección | 26 |
| TOTAL | 72 |

Fuente: *Página Web de SUNARP*

Muestra

La muestra es un subconjunto de componentes que corresponden a ese grupo determinado en sus características al que se denomina población (Hernández et al., 2014, p.175).

- Unidad de análisis: SUNARP
- Población: zona registral Zarate
- Muestra: Probabilística

Muestreo probabilístico (aleatorio simple)

Según indican Hernández et al. (2014), señalaron que el muestreo probabilístico es un subconjunto de la población con la finalidad de que todos sus elementos tengan la misma oportunidad de ser incluidos en la muestra (p. 175).

Determinación del tamaño de la muestra

Formula de la muestra:

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

Dónde:

n: Tamaño de la muestra =?

N: Tamaño de la población = 72

Z: nivel de confianza; para el 95%, z=1.96

E: Máximo error permisible, es decir un 5%= 0.05.

p: Proporción de la población que tiene la característica que nos interesa medir, es igual a 0.50.

q: Proporción de la población que no tiene la característica que nos interesa medir, es igual a 0.50.

Aplicando en la muestra:

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

$$n = \frac{72 \times 1.96^2 \times (0.5) (1 - 0.5)}{(72 - 1) (0.05)^2 + (1.96)^2 \times (0.5) (1 - 0.5)}$$

$$n = \frac{5024 \times (1.96)^2 \times (0.5) (0.5)}{71 \times (0.05)^2 + (1.96)^2 \times (0.5) (0.5)}$$

$$n = \frac{77 \times 3.8416 \times 0.25}{71 \times 0.0025 + 3.8416 \times 0.25}$$

$$n = \frac{34.304872}{1.2504} = 37.43$$

Redondeado

Muestra probable: $n = 37$

La muestra está constituida por 37 personas que serán participes de la aplicación de una encuesta en la zona registral de Zarate 2018.

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

Técnicas

La técnica utilizada para la presente investigación es la encuesta que va dirigido a los trabajadores de la zona registral de Zarate, es un procedimiento mediante se recopila datos mediante un instrumento que es el cuestionario (Hernández et, al 2014, p. 217).

Instrumento

El instrumento, es el cuestionario, teniendo como concepto, aquel método de recopilación de posturas por parte de la opinión pública referente a un determinado tema, conformado por la formulación de los ítems a través del desglose de las variables. La encuesta, es la técnica, con quien se puede definir como aquella que recaba los datos a través del cuestionario (Hernández et, al 2014, p. 217).

Validez

La validez, es el análisis minucioso que realizan los especialistas en la materia de investigación para calcular el grado porcentual de viabilidad de nuestro instrumento (cuestionario), capaz de ser fluctuado (Sánchez 2006, p. 105).

Validez de contenido: Díaz y Luna (2014), señalaron que se refiere a las medidas de un test tomadas en su conjunto que representan una muestra adecuada y representativa de los contenidos de dominio previamente definido y delimitado que se pretende examinar (p.161)

Validez de constructo: Díaz y Luna (2014), manifestaron que a la confirmación científica del test son relacionadas directamente con el tema a investigar, y las variables que se pretendan medir (p.162).

Validez de criterio: Se refiere al grado en que aparentemente un instrumento mide la variable de estudio, de acuerdo a la experiencia de personas altamente calificadas (Hernández et al., 2014, p.204)

Este procedimiento se llevó a cabo con la aplicación de los instrumentos que fueron aplicados mediante la recolección de los datos obtenidos en la tabla debidamente validada por el juicio de los expertos. Según como se puede apreciar con los siguientes resultados:

Tabla 3. *Validez del Instrumento*

| Expertos | Pertinencia | Aplicabilidad y Valoración |
|---------------------------------------|-------------|----------------------------|
| Experto 1. Ángeles Ramos Hernán | Suficiente | Aplicable 81% |
| Experto 2. Valdivia Cotrina Martin | Suficiente | Aplicable 81% |
| Experto 3 Vaquerizo Núñez Linda | Suficiente | Aplicable 81% |
| Experto 4. Palomino Gonzales Lutgarda | Suficiente | Aplicable 81% |
| Experto 5. Valle Condori Valentino | Suficiente | Aplicable 81% |
| Promedio | | 81% |

Fuente: Elaboración propia.

Confiabilidad

La confiabilidad establecida como aquella medición sistematizada, tratando de conseguir el grado de validación y confiabilidad, considerándolos aptos para que nuestros formulados ítems pueden ser drásticamente fluctuadas. (Hernández et. al, 2014, p.294).

Tabla 4. Rangos de los Coeficiente de Confiabilidad: Alfa de Cronbach

| COEFICIENTE DE CONFIABILIDAD | |
|------------------------------|------------------------|
| Rangos | Interpretación |
| 0.81 a 1.00 | Muy alta confiabilidad |
| 0.61 a 0.80 | Alta confiabilidad |
| 0.41 a 0.60 | Moderada confiabilidad |
| 0.21 a 0.40 | Baja confiabilidad |
| 0.01 a 0.21 | Muy baja confiabilidad |

Fuente: *Elaboración propia*

Análisis de confiabilidad de la variable 1 control interno

En la variable 1 se empleó la prueba de confiabilidad Alfa de Cronbach para lo cual se empleó la siguiente formula:

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left[1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2} \right]$$

Donde:

S_i^2 : La suma de varianzas de cada ítem.

S_T^2 : La varianza del total de filas (puntaje total de los jueces)

K: El número de preguntas o ítems.

Variable para analizar Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica

Tabla 5. Resumen de procesamiento de casos de la variable

| Resumen de procesamiento de casos | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|----|-------|
| | | N | % |
| Casos | Válido | 37 | 100,0 |
| | Excluido ^a | 0 | 0 |
| | Total | 37 | 100,0 |

| Estadísticas de fiabilidad | |
|----------------------------|----------------|
| Alfa de Cronbach | N de elementos |
| ,774 | 25 |

Fuente: SPSS 24

Según la tabla de la confiabilidad de mi instrumento es de 77.4% por lo tanto mi instrumento es confiable según a la tabla categórica

Tabla 6. Validez del total elemento por ítems por ítem de la variable vulneración de la seguridad jurídica

| Estadísticas de total de elemento | | | | |
|-----------------------------------|--|---|--|---|
| | Media de escala si el elemento se ha suprimido | Varianza de escala si el elemento se ha suprimido | Correlación total de elementos corregida | Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido |
| Preg.1 | 57,24 | 92,078 | ,530 | ,754 |
| Preg.2 | 57,11 | 97,210 | ,286 | ,768 |
| Preg.3 | 57,16 | 100,140 | ,106 | ,718 |
| Preg4 | 56,78 | 83,896 | ,785 | ,733 |
| Preg5 | 57,30 | 101,381 | ,075 | ,778 |
| Preg6 | 56,78 | 99,952 | ,110 | ,788 |
| Preg7 | 57,41 | 99,637 | ,196 | ,772 |
| Preg8 | 57,46 | 98,422 | ,301 | ,868 |
| Preg9 | 57,14 | 102,398 | ,011 | ,782 |
| Preg10 | 56,65 | 92,290 | ,397 | ,761 |
| Preg11 | 57,35 | 101,623 | ,077 | ,747 |
| Preg12 | 57,22 | 93,730 | ,304 | ,768 |
| Preg13 | 56,97 | 94,305 | ,526 | ,757 |
| Preg14 | 57,38 | 99,242 | ,301 | ,768 |
| Preg15 | 56,84 | 90,417 | ,685 | ,747 |
| Preg16 | 57,70 | 96,770 | ,337 | ,766 |
| Preg17 | 57,14 | 91,731 | ,468 | ,757 |
| Preg18 | 57,92 | 108,965 | -,503 | ,792 |
| Preg19 | 57,16 | 91,529 | ,505 | ,755 |
| Preg20 | 57,14 | 87,453 | ,604 | ,746 |
| Preg21 | 57,65 | 104,623 | -,139 | ,780 |
| Preg22 | 57,70 | 101,048 | ,258 | ,771 |
| Preg23 | 57,35 | 90,956 | ,526 | ,753 |
| Preg24 | 57,46 | 90,977 | ,532 | ,753 |
| Preg25 | 57,05 | 106,441 | -,166 | ,808 |

Fuente: Elaboración propia

2.5 . Métodos de análisis de datos:

Para reconocer y empezar por el análisis de datos, se tendrá que seguir una series de actos, entre ellas se tiene la correcta aplicación del SPSS, a través de su programa de Alfa de Crombach entregándonos la validez y el grado de fiabilidad de nuestro instrumento, después usando el estadígrafo de frecuencias agrupadas, cuya función será alcanzar aquellos resultados meramente cuantificables

2.6. Aspectos éticos

En esta oportunidad se cuenta con un valioso grado de originalidad, estando en la exactitud de cumplir con todos los actos protocolares que ostenta nuestra Alma Mater, siendo incursionadas correctamente. Así como otras peculiaridades como es el parafraseo de textos materia de investigación, metódicas referencias bibliográficas, entre otros, que han servido como pilar fundamental para acercarse a optar como sugerencias y correcta aplicación en la siguiente investigación.

En el presente proyecto de investigación se utilizó, la información extraída de libros, revistas especializadas, y artículos científicos fácilmente reconocibles, se realizará siguiendo las pautas metodológicas lo cual ocasionará que sea cien por ciento auditable. Ello debido a que al citar las fuentes en congruencia al llamado sistema APA el rastreo se hace fácil, para la concretización del siguiente trabajo se tomaron en cuenta lo siguientes principios:

Confidencialidad: Tanto para los partícipes, como para los informadores realizan la información de seguridad con la finalidad de llevar a cabo esta investigación.

Objetividad: Los análisis realizados en la investigación son en base a criterios propio de los investigadores teniendo como base la imparcialidad.

Originalidad: Se verá reflejada cuando se citan a los autores y se colocan las biografías demostrando así la ausencia de algún plagio intelectual.

Veracidad: La información que se presentará en esta investigación será verídica, teniendo en cuenta la confianza de esta.

III. Resultados

Objetivo General

Tabla 7. Descripción de la variable Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles

| FACTORES.QUE.VULNEREN.LA.SEGURIDAD.JURIDICA.DE.BIENES.INMUEBLES | | | | | |
|--|-----------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| | | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
| Válido | TOTALMENTE DE ACUERDO | 4 | 10,8% | 10,8% | 10,8% |
| | DE ACUERDO | 27 | 73,0% | 73,0% | 83,8% |
| | NR/NS | 2 | 5,4% | 5,4% | 89,2% |
| | EN DESACUERDO | 4 | 10,8% | 10,8% | 100,0% |
| | Total | 37 | 100,0% | 100,0% | |

Fuente: SSPS Vs. 24



Figura 1. Descripción de la variable Los factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles

INTERPRETACION

Según los factores que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles y la figura N° 01, 27 personas con la representación del 72.97 % de los encuestados, indicaron que se encuentran de acuerdo que existen factores que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, por otro lado 4 personas con la representación del 10.81% del total de encuestados indicaron que se encuentran en desacuerdo que existen factores que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018 y por ultimo solo 2 personas con la representación de un 5.41% manifestaron que no responden no saben que existen factores

que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

Objetivo Especifico 1

Tabla 8. Descripción de la dimensión 1 facultad de inscripción

| FACULTAD.DE.INSCRIPCION | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| | | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
| Válido | TOTALMENTE DE ACUERDO | 5 | 13,5% | 13,5% | 13,5% |
| | DE ACUERDO | 22 | 59,5% | 59,5% | 73,0% |
| | NR/NS | 6 | 16,2% | 16,2% | 89,2% |
| | EN DESACUERDO | 4 | 10,8% | 10,8% | 100,0% |
| | Total | 37 | 100,0% | 100,0% | |

Fuente: SSPS Vs. 24

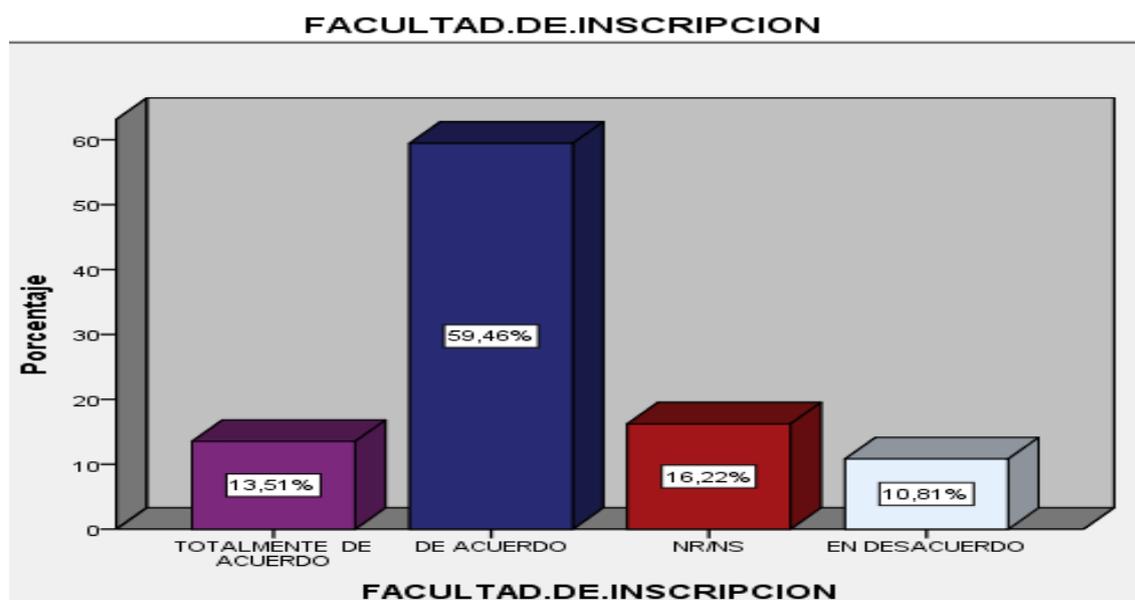


Figura 2. Descripción de la dimensión 1 La Facultad de inscripción

Interpretación

Según la dimensión de facultad de inscripción y la figura N° 2, hay 22 personas con la representación del 59.46% del total de los registradores encuestados, indicaron que se encuentran de acuerdo que la facultad inscripción del predio, vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, por otro lado el 6 personas con la representación del 16.22% no responden no saben que la facultad inscripción del predio, vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en

la zona registral de Zarate 2018, mientras que solo 4 personas con la representación del 10.81% se encuentran en desacuerdo que la facultad inscripción del predio, vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

Objetivo Especifico 2

Tabla 9. Descripción de la dimensión 2 La buena fe

| LA.BUENA.FE | | | | | |
|-------------|-----------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| | | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
| Válido | TOTALMENTE DE ACUERDO | 3 | 8,1% | 8,1% | 8,1% |
| | DE ACUERDO | 11 | 29,7% | 29,7% | 37,8% |
| | NR/NS | 5 | 13,5% | 13,5% | 51,4% |
| | EN DESACUERDO | 18 | 48,6% | 48,6% | 100,0% |
| | Total | 37 | 100,0% | 100,0% | |

Fuente: SSPS Vs. 24

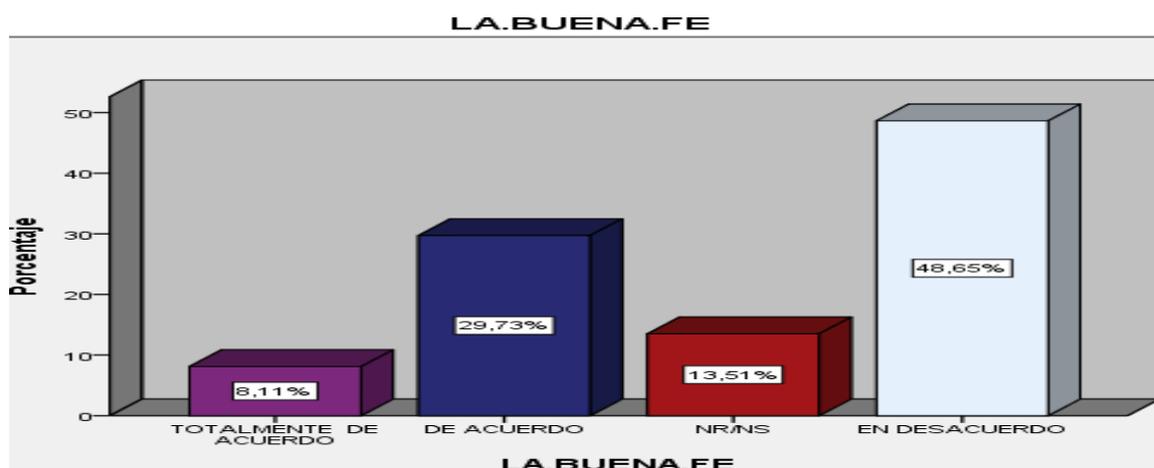


Figura 3. Descripción de la dimensión 2 La Buena fe

Interpretación

Según la dimensión de buena fe y la figura N° 3, hay 18 personas con la representación del 48.65% de los encuestados, indicaron que se encuentran en desacuerdo que el principio de la buena fe vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, por otro lado 11 personas con la representación del 29.73% se encuentra de acuerdo que el principio de la buena fe vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, mientras que 3 personas con la representación del 8.11% se encuentran totalmente de acuerdo que el

principio de la buena fe vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

Objetivo Especifico 3

Tabla 10. Descripción de la dimensión 3 La falta de información

| LA.FALTA.DE.INFORMACION | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| | | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
| Válido | TOTALMENTE DE ACUERDO | 8 | 21,6% | 21,6% | 21,6% |
| | DE ACUERDO | 20 | 54,1% | 54,1% | 75,7% |
| | EN DESACUERDO | 9 | 24,3% | 24,3% | 100,0% |
| | Total | 37 | 100,0% | 100,0% | |

Fuente: SSPS Vs. 24



Figura 4. Descripción de la dimensión de Falta de información

Interpretación

Según la dimensión de falta de información y la figura N° 4, 20 personas con la representación del 54.05% de los encuestados, indicaron que se encuentran de acuerdo que la falta de información sobre temas registrales vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, por otro lado 9 personas con la representación del 24.32% del total de encuestados se encuentra en desacuerdo que la falta de información sobre temas registrales vulnera la seguridad jurídica de bienes

inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018 , mientras que 8 personas con la representación del 21.62% indicaron que están totalmente de acuerdo la falta de información sobre temas registrales vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.

IV. Discusiones

De los resultados obtenidos en la presente investigación se puede deducir la siguiente discusión e interpretación, esta investigación tiene como objetivo general: Identificar los factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, esta investigación se realizó por que en la actualidad existe una disconformidad a la hora de adquirir un bien inmueble, ya que como el estado peruano tiene un sistema constitutivo, la propiedad no tiene una seguridad jurídica como lo tienen algunos países.

Esta investigación se desarrolló desde una perspectiva cuantitativa, de diseño no experimental, tuvo como población originariamente a 72 personas de la zona registral de zarate en el año 2018, se aplicó el instrumento del cuestionario a la muestra de 37 trabajadores de esa institución, entre los principales hallazgos encontrados tenemos: Según la tabla N° 7 y la figura N° 1 nos señalan que 27 personas, con la representación del 72.97 % de los encuestados, indicaron que se encuentran de acuerdo que existen factores que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, por otro lado 4 personas con la representación del 10.81% del total de encuestados indicaron que se encuentran en desacuerdo que existen factores que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018 y por ultimo solo 2 personas con la representación de un 5.41% manifestaron que no responden no saben que existen factores que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, estos resultados denotan la gran preponderancia por parte de los registradores de manifestar que en el Perú existen factores que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos aun, cuando el sistema señala que podemos ser propietarios con un contrato de enajenación de bienes inmuebles, Entre otros hallazgos encontrados, en nuestra investigación tenemos, 22 personas con la representación del el 59.46% del total de los registradores encuestados, indicaron que se encuentran de acuerdo que la facultad inscripción del predio, vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, por otro lado el 6 personas con la representación del 16.22% no responden no saben que la facultad inscripción del predio, vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, mientras que solo 4 personas con la representación del 10.81% se encuentran en desacuerdo que la facultad inscripción del predio, vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, Otros hallazgos encontrados, en nuestra investigación científica tenemos, 18 personas con la representación del 48.65% de los

encuestados, indicaron que se encuentran en desacuerdo que el principio de la buena fe vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, por otro lado 11 personas con la representación del 29.73% se encuentra de acuerdo que el principio de la buena fe vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, mientras que 3 personas con la representación del 8.11% se encuentran totalmente de acuerdo que el principio de la buena fe vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, esto claramente nos enseña que no existe una buena fe por parte de los compradores nos damos cuenta cuando encontramos gran cantidad de carga procesal por fraudes inmobiliarios, aun cuando existen mecanismos de protección del bien inmueble adquirido. Por ultimo tenemos los hallazgos,, donde 20 personas con la representación del el 54.05% de los encuestados, indicaron que se encuentran de acuerdo que la falta de información sobre temas registrales vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, por otro lado 9 personas con la representación del 24.32% del total de encuestados se encuentra en desacuerdo que la falta de información sobre temas registrales vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018 , mientras que 8 personas con la representación del 21.62% indicaron que están totalmente de acuerdo la falta de información sobre temas registrales vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018. Entendiendo a los encuestados la poca difusión de esta problemática en los medios de comunicación, y la poca cultura sobre transferencias inmobiliarias nos juega esta pasada.

Estos resultados se pueden corroborar con las investigación de Piñan (2015) en su tesis titulada “La transferencia de propiedad inmueble y sus implicancias en la seguridad jurídica “, teniendo como objetivo general: Determinar la trasferencia de la propiedad inmueble y sus implicancias en la seguridad jurídica, siendo el estudio un enfoque cuantitativo de diseño no experimental de corte transeccional y aplicando el instrumento que es el cuestionario a 98 abogados especialistas en el tema, Concluyendo que, en el Perú no cuenta con un verdadero sistema registral en el momento de la transferencia inmobiliaria, ya que no otorga seguridad jurídica en las celebraciones consensuales de los contratos de compraventa, generando esto diferentes conflictos y fraguadas celebraciones contractuales entre tercero, enajenando el bien sin proteger el derecho absoluto de propiedad y entendiendo que existe varios factores que son influyentes para generar inseguridad estos es acorde con la investigación, por otro lado también se puede corroborar con el profesor Avendaño (2008)

quien indicó que en el derecho a la propiedad se puede analizar o concluir que el registro de la propiedad no registra una función netamente constitutiva de derechos dado que su fin radica en ser declarativa. La publicidad que se puede brindar al tercero que no se encuentra vinculado al contrato realizado, ya que es una parte ajena en esta condición de tomar el solo conocimiento del estado de la propiedad, el cual manifiesta que existen factores que ponen en riesgo la seguridad de los bienes no inscritos por mantener un sistema constitutivo.

Estos datos pueden ser corroborados con Quezada (2011) en su investigación titulada “Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos.”, teniendo como Objetivo General: Realizar un estudio jurídico crítico sobre la vigencia y aplicabilidad del Art. 709 del Código Civil Colombiano. Cuyo estudio es de enfoque cuantitativo de método deductivo de tipo básica y se aplicó el instrumento de la encuesta a una población de 166 trabajadores judiciales de la ciudad de Loja; concluyendo que, en el marco jurídico, la sola afirmación de ambas partes, por el cual señalan que el bien no se encuentra inscrito, cuyo efecto de materialización se ubica en sus distintas modalidades acotadas anteriormente, tomándose como mecanismo de prueba que cause convicción de que el bien inmueble todavía no haya surtido efecto de la inscripción en los Registros, por la cual ningún tipo de excusa, como es el caso del jurídico ni el lógico es admisible, es decir la no obligatoriedad de inscripción es un implicancia negativa para la seguridad jurídica también se puede corroborar con el catedrático Gonzales (2012), donde mencionó que el sistema, en evaluación económica, se puede determinar que se puede incrementar los negocios inmobiliarios ya que existiría seguridad en la compra y venta de inmuebles. El registro brinda confianza y seguridad al comprador ya que estaría en conformidad de la existencia de una barrera de protección ante cualquier tercera que pueda también tener el interés de comprar el inmueble, es por este motivo que se critica la no obligatoriedad de inscripción ya que trae implicancias en la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos. También tiene similitud con las conclusiones de Ramos (2015). En su trabajo de investigación “Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú”, teniendo como Objetivo General: Demostrar una nueva forma de transferencia de bien inmueble, la publicidad, que en cualquiera de sus modalidades, sólo es útil en cuanto brinda información y confianza (certeza), cuyo estudio es de enfoque cualitativo de diseño de teoría fundamentada de método inductivo y se analizó 46 expedientes judiciales que versan sobre fraudes inmobiliarios; concluyendo que, el sistema registral es una excelente vía de acceso y transferencia de bienes muebles y el que otorga una excelente rigurosidad en el aspecto

social (En el panorama actual, es menor la importancia que se le da para la obtención de una mayor seguridad jurídica respecto al bien materia de celebración), mediante la adecuada inscripción en los registros públicos, descartándose toda alternativa de celebración de ventas contra algún tercero, evitando diferentes tipos de problemas o conflictos jurídicos. Es debido asignar en el sistema registral peruano, como obligación la inscripción del bien inmueble como requisito indispensable y consultivo referente a la propiedad inmueble. Esto acorde con lo que en este estudio se halla.

Estos hallazgos pueden ser corroborados con la investigación de Che (2016). “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles” teniendo como Objetivo General: Determinar si la implementación de un sistema dual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú garantizará la seguridad jurídica del propietario, cuyo enfoque es cualitativo de diseño de teoría fundamentada se aplicó el cuestionario a 143 trabajadores registrales de la central de SUNARP; concluyendo que, en el panorama de transferencia de propiedades no es exigible de carácter obligatorio darle debida publicación del derecho transferido. Asimismo, nuestro marco jurídico ostenta que la manera más adecuada para publicitar la transferencia de un derecho es a través de la posibilidad de inscribir en los registros necesarios, por el cual esto generará a los propietarios una rígida oponibilidad. A la realidad que los derechos de propiedad no pueden ser tan eficientes oponibles sin necesidad que se efectuó la inscripción ya que se tiene que tener en cuenta la escases de la buena fe registral, también se pueden corroborar con los resultados de Lucena y Tengan (2014). Indicaron que: En el sistema registral, reconocen la duplicidad de partidas registrales, y esto genera como grave consecuencia la división de la seguridad jurídica para ambos acreedores, al inscribir su derecho, valiéndose al conocimiento de que la propiedad registrada es una propiedad segura, y es relativo, y es que la duplicidad contradice abiertamente la seguridad que supone el sistema registral; la protección extrema y excepcional que otorga el artículo 2014, no se otorga a cualquier acreedor que haya logrado inscribir su derecho. Al adquirente se le exige haber actuado de buena fe y también con diligencia, entonces si el reglamento general reconoce esa alternativa se la superposición parcial o total de las áreas inscritas en partidas registrales generen duplicidad de partidas y eso pondría en riesgo latente su adquisición”

estos datos pueden corroborarse con Álvarez (2016), señalo que en el Perú no existe educación sobre temas registrales, los colegios, las universidades ni los medios televisivos,

hacen mención a temas relacionados esto trae implicancias negativas con la seguridad jurídica del país esto guarda relación con la investigación realizada

V. Conclusiones

5.1 Conclusiones

1. Se concluye que 27 personas con la representación del 72.97 % de los encuestados, indicaron que se encuentran de acuerdo que existen factores que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, por otro lado 4 personas con la representación del 10.81% del total de encuestados indicaron que se encuentran en desacuerdo que existen factores que vulneran la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, esto nos demuestra que existe vulneración en la seguridad jurídica de transferencias de bienes inmuebles.
2. Por otro lado, se concluye que 22 personas con la representación del el 59.46% del total de los registradores encuestados, indicaron que se encuentran de acuerdo que la facultad inscripción del predio, vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, la no obligatoriedad de inscripción es un factor de vulneración de seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos.
3. También se concluye que 18 personas con la representación del 48.65% de los encuestados, indicaron que se encuentran en desacuerdo que el principio de la buena fe vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, en la actualidad no existe tal principio ya que la mayoría de personas abuzan de la buena fe del otro.
4. Por último 20 personas con la representación del el 54.05% de los encuestados, indicaron que se encuentran de acuerdo que la falta de información sobre temas registrales vulnera la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018, no existe una debida información por parte del estado a la sociedad.

VI. Recomendaciones

6.1 Recomendaciones

1. Que se implemente dentro de nuestra normativa, el sistema declarativo en todas las transferencias de bienes inmuebles, ya que existen diversos factores que vulneran la seguridad jurídica.
2. Es recomendable que debido a la realidad nacional que vivimos hoy en el Perú, el gobierno tome medidas necesarias para que las transferencias inmobiliarias se realicen con total seguridad, impulsando el desarrollo de un catastro sólido y fuerte que sirva como base fundamental de registro.
3. Es recomendable que frente a la informalidad que vivimos sobre todo en el registro de predios, este se perfeccione con la inscripción para otorgar seguridad jurídica.
4. Es recomendable que el estado mediante SUNARP, brinde charlas informativas a la sociedad en general sobre la gran importancia de la adquisición de los bienes inmuebles y la seguridad que puede otorgar la inscripción registral en las transferencias inmobiliarias.

VII. Referencias Bibliográficas

Referencias Bibliográficas

- Acedo T., P. (2013). *Derechos Reales y Derecho inmobiliario Registral*. Lima, Perú: Dykison
- Álvarez C., J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Areán F., B. (2005). *Derechos Reales*. Buenos Aires, Argentina: Hammurabi.
- Arellano H., R. (2002). *Diccionario Práctico de Derecho Procesal Civil*. (1° Ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Arias-Schreiber P., M. (1984). *Exegesis del código Civil peruano*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Avendaño V., J. (2000). *El Derecho de Propiedad, el Sistema Registral Peruano y la reforma del Código Civil*. Lima, Perú: Folio Real
- Avendaño V., J. (2003). *Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas*, Tomo V (1! Ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Avendaño A., F. (2008). *Los defectos de un sistema registral eficiente en el sistema de transferencia de propiedad. En Homenaje a Felipe Osterling Parodi*. Lima, Perú: Palestra Editores S.A.C.
- Borda H., A. (1996). *Manual de Derecho Civil - Parte general*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Abelardo Perrot
- Bullard G., A. (2003). *Sistemas de Transferencia de Propiedad, En: Derecho y Economía*. Lima, Perú: Palestra Editores
- Carrasco D., S. (2007). *Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. Lima, Perú: San Marcos E.I.R.L.
- Castillo P., M. (2007). *La transferencia propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima, Perú: Palestra Editores.
- Chamane O., R. (2011). *La constitución comentada, Tomo I. Arequipa, Perú*: Editorial Adrus
- Che, E. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. (Tesis de Pre Grado). Recuperado de: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE_DER_LUIS.CHE_SEG

URIDAD.JURIDICA.DEL.PROPIETARIO.DE%20UN.SISTEMA.DUAL_DATOS
_T046_72216635T.pdf

- De La Puente L., M. (1996). *Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad*. Arequipa, Perú: Scribas
- De La Puente L., M. (1999). *Estudios sobre El Contrato de Compraventa*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Diez P., L. (1979). *Fundamentos de Derecho civil patrimonial Vol. I*. Madrid, España: Ed. Tecnos
- Fernández C., G. (1994). *La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú*. Lima, Perú: Themis
- Forno F., H. (1993). *El Contrato con Efectos Reales*. Lima, Perú: Ius Et Veritas
- Hurtado R., M. (2009). *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*. Lima, Perú: Idemsa.
- Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6° Ed.). Lima, Perú: Editorial Mc Graw-Hill.
- Hinostroza M., A. (2008). *Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Lima, Perú: El Búho
- García G., J. (1993). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo II*. Madrid, España: Civitas
- Gotuzzo M., P. (2011). *Metodología de la investigación*. Lima, Perú: San Marcos E.I.R.L
- Gonzales B., G. (2010). *Derechos Reales*. Lima, Perú: San Marcos.
- .Gonzales B., G. (2012). *Derechos Registral y Notarial*. Lima,Perú: San Marcos.
- León B., J. (1998). *Tratado de Derecho Civil. Tomo III, Vol. I*. Lima, Perú: WG Editor
- Moisset D., L. (2015). *La Publicidad Registral*. Lima, Perú: SUNARP.
- Ojeda, N. (2016). *Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real?* (Memoria de Licenciatura). Recuperado de: <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2016/fjo.39r/doc/fjo.39r.pdf>
- Osterling P., F. y Castillo F., M. (2006). *Tratado de las Obligaciones, Biblioteca para leer el Código Civil*, Vol. I, Tomo I. Lima, Perú: Palestra Editores

- Pérez L., A. (1992). *La seguridad jurídica en el Estado de Derecho*. Lima, Perú: en lus et Praxis
- Piñan, G. (2015). *La transferencia de propiedad inmueble y sus implicancias en la seguridad jurídica*. (Tesis de Pre Grado). Recuperado de: <http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/444/Caratularesumen444.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- Quezada, M. (2011). *Los vacíos jurídicos en la transferencia del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos*. (Tesis de Pre Grado). Recuperado de: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/1298/1/TESIS%20DARWIN%20QUEZADA.pdf>
- Quezada, M., L. (2010). *Metodología de la investigación: Estadística aplicada en la investigación*. Lima, Perú: Editora Macro E.I.R.L
- Ramos, A. (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. (Tesis de Pre Grado). Recuperado de: <http://repositorio.uancv.edu.pe/bitstream/handle/UANCV/405/PDF3.PDF?sequence=1&isAllowed=y>
- Ramírez C., E. (2007). *Tratado de Derechos Reales, Vol. Tomo I*. Lima, Perú: Editorial Rodhas SAC.
- Rossel, G. (2015). *El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca*. (Tesis de licenciatura). Recuperada de: <http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/444/Caratularesumen444.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- Tamayo, T, M. (2007). *El proceso de la investigación científica*. (4° Ed.). México DF, México: Ed. Limusa.
- Tamayo, T, M. (2007). *El proceso de la investigación científica*. (4° Ed.). México DF, México: Ed. Limusa.
- Torres L., J. (1987). *Análisis Económico del Derecho*. Madrid, España: Ed. Tecnos S.A.,
- Valderrama M., S. (2013). *Pasos para Elaborar Proyecto de Investigación Científica Cualitativo, Cuantitativo y Mixta*. Lima-Perú: San Marcos.
- Vásquez R., A. (2012). *Los Derechos Reales: La propiedad*. Lima-Perú: Ed. San Marcos

- Villegas P., E. (2001). *La seguridad jurídica en el régimen registral constitutivo*. Lima, Perú: Palestra.
- Vivar M., E. (1998). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*. Tomo I. Lima, Perú: Fondo Editorial.
- Zavala E., J. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Montevideo, Uruguay: Iuris Dicto.
- Bullard, G. (Diciembre, 1991). *Un mundo sin propiedad (Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble)*. Revista Themis. (1234). Recuperado de: <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet-UnMundoSinPropiedad-5084822.pdf>
- Telles, M. (Noviembre, 2005). *Seguridad jurídica y registro de la propiedad*. Revista RDA14. (1407). Recuperado de: http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib_1/996_t003/017.dir/Bajlib_1996_t003_017.pdf
- Fernández, C. (Octubre, 2008). *La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú*. Revista Themis (1894). Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/11410/11927>
- Paredes, C. (Junio, 2015). *La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*. Revista IUS (1523). Recuperado de: <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper02.pdf>
- Beltrán, P. (Mayo, 2011). *Verdades y ambigüedades del Registro inmobiliario en el Perú: ¿Obligatorio o potestativo? Un misterio por resolver...* Revista PUCP (2654). Recuperado de: <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/16927-67239-1-PB.pdf>
- Lucena, M. y Tengan, S. (Diciembre, 2014). *Propiedad registrada, ¿propiedad segura?*. Revista RDA14 (4169). Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13445/14073>
- Mendoza, D. (Julio, 2009). *Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales*. Revista Foro Jurídico. (1793). Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/viewFile/13803/14427>

ANEXOS

CUESTIONARIO

Instrucciones:

Para dar inicio con el cuestionario, procure emplear los bolígrafos de colores oscuros para optar con el llenado de las alternativas que cree conveniente, mientras tanto marque con un Aspa (/) o una equis (X) dentro de los recuadros, para observar legiblemente su opinión. De este modo acudimos a Ud. porque reconocemos y valoramos su alto desempeño en la materia de investigación

| | |
|--------------------------|---|
| Totalmente de acuerdo | 1 |
| De acuerdo | 2 |
| NA/ND | 3 |
| En desacuerdo | 4 |
| Totalmente en desacuerdo | 5 |

| Factores que vulneres la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos | | | | | | | |
|--|----------------------------------|--|--------|---|---|---|---|
| INDICADORES | | La no obligatoriedad de la inscripción | Escala | | | | |
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 01. | Sistema Constitutivo | ¿Un bien inmueble sin ser registrado posee un sistema constitutivo de derecho? | | | | | |
| 02. | Sistema Constitutivo | ¿El sistema constitutivo de derechos de forma registral brinda mayor seguridad jurídica? | | | | | |
| 03. | Costo | ¿Los costos de las tasas para la inscripción registral son muy elevados? | | | | | |
| 04. | Costo | ¿Debería haber costos especiales para los bienes dependiendo ciertas circunstancias? | | | | | |
| 05. | Costo | ¿Los costos por los servicios profesionales impiden la inscripción registral del bien inmueble? | | | | | |
| 06. | Documento de fecha cierta | ¿Los documentos de fecha cierta brinda seguridad jurídica a los futuros propietarios? | | | | | |
| 07. | Documento de fecha cierta | ¿Todos los documentos de fecha cierta pueden ser susceptible a inscripción registral? | | | | | |
| La Buena fe | | | | | | | |
| 08. | Por parte del comprador | ¿Existe buena fe por parte del comprador en un documento privado? | | | | | |
| 09. | Por parte del comprador | ¿Existen buena fe por parte del comprador cuando adquiere un bien inmueble que no se encuentra inscrita en registros públicos? | | | | | |
| 10. | Por parte del comprador | ¿Existe buena fe por parte del comprador al intentar registrar un bien inmueble? | | | | | |
| 11. | Por parte del vendedor | ¿Existe buena fe por parte del vendedor en la venta de una bien inmueble no inscrita en registros públicos? | | | | | |
| 12. | Por parte del vendedor | ¿Existe buena fe por parte del vendedor al celebrar un contrato de bien inmueble no inscrita en los registros públicos? | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|-----------------------------|---|--|--|--|--|--|
| 13. | Por parte del vendedor | ¿Existe buena fe por parte del vendedor cuando posee un bien inmueble no inscrito en registros públicos? | | | | | |
| 14. | Por parte de Terceros | ¿Existe buena fe por parte de terceros al adquirir un bien a un futuro propietario de un bien inmueble sin inscripción? | | | | | |
| 15. | Por parte de Terceros | ¿Existe buena fe por parte de terceros al celebrar un contrato de compraventa con el último propietario? | | | | | |
| 16. | Por parte de Terceros | ¿Existe buena fe por parte de terceros cuando sume la posesión de bien inmueble carente de inscripción registral? | | | | | |
| La falta de información sobre temas registrales | | | | | | | |
| 17. | A nivel Nacional | ¿La falta de información respecto a temas registrales se produce a nivel nacional? | | | | | |
| 18. | A nivel Nacional | ¿Existen propiedades a nivel nacional que no se encuentra inscrita en los registros públicos? | | | | | |
| 19. | A nivel Nacional | ¿Existe capacitación por parte de los trabajadores de registros públicos a los ciudadanos o propietarios? | | | | | |
| 20. | En los centros educativos | ¿En los centros educativos se inicia con alguna información respecto a temas registrales? | | | | | |
| 21. | En los centros educativos | ¿Se deberían aplicar dentro de la curricular escolar temas registrales como método de prevención? | | | | | |
| 22. | En los centros educativos | ¿Se deberían capacitar a los profesores en los centro educativos, para que ellos puedan enseñar a sus alumnos respecto a temas registrales? | | | | | |
| 23. | Mediante Políticas Públicas | ¿El Estado debería imponer información mediante políticas públicas para mayor capacitación? | | | | | |
| 24. | Mediante Políticas Públicas | ¿Las acciones del Estado mediante políticas públicas resuelven los casos en referencia a temas registrales? | | | | | |
| 25. | Mediante Políticas Públicas | ¿El estado cubre con las demandas de la sociedad referente a los perjuicios de su propiedad mediante políticas públicas? | | | | | |

¡MUCHAS GRACIAS!



SOLICITO: Validación de instrumento de recojo de información

Sr(a) Ángeles Ramos Hernán Alberto

Yo, **GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO**, Identificado con **DNI N° 47690152**, alumno de Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "**Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate - 2018**", solicito a usted se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación
- Matriz de consistencia

Por lo tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición

Lima, 05 de octubre de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gresia Medali Hernandez Ciriaco", written over a horizontal line.

GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO

DNI N° 47690152



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: ANEECCS RAMOS HERNAN ALBERTO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
- 1.3. Especialidad del validador: DERECHO CIVIL
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate 2018.
- 1.6. Autor del instrumento: Gresia Medali Hernandez Ciriaco

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

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

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable (1): "Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos"

| INSTRUMENTO | SUFICIENTE | MEDIANAMENTE SUFICIENTE | INSUFICIENTE |
|-------------|------------|-------------------------|--------------|
| Ítem 1 | ✓ | | |
| Ítem 2 | ✓ | | |
| Ítem 3 | ✓ | | |
| Ítem 4 | ✓ | | |

| | | | |
|---------|---|--|--|
| Ítem 5 | ✓ | | |
| Ítem 6 | ✓ | | |
| Ítem 7 | ✓ | | |
| Ítem 8 | ✓ | | |
| Ítem 9 | ✓ | | |
| Ítem 10 | ✓ | | |
| Ítem 11 | ✓ | | |
| Ítem 12 | ✓ | | |
| Ítem 13 | ✓ | | |
| Ítem 14 | ✓ | | |
| Ítem 15 | ✓ | | |
| Ítem 16 | ✓ | | |
| Ítem 17 | ✓ | | |
| Ítem 18 | ✓ | | |
| Ítem 19 | ✓ | | |
| Ítem 20 | ✓ | | |
| Ítem 21 | ✓ | | |
| Ítem 22 | ✓ | | |
| Ítem 23 | ✓ | | |
| Ítem 24 | ✓ | | |
| Ítem 25 | ✓ | | |

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

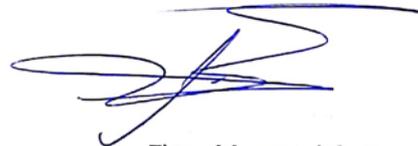
III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 82 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha:

10 - OCTUBRE - 2018



Firma del experto informante.

DNI. N° 452 80278 Teléfono N° 997560345



SOLICITO: Validación de instrumento de recojo de información

Sr(a) Baquerizo Núñez, Linda

Yo, **GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO**, identificado con **DNI N° 47690152**, alumno de Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate - 2018"**, solicito a usted se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación
- Matriz de consistencia

Por lo tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición

Lima, 05 de octubre de 2018



GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO

DNI N° 47690152



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Paquerizo Múñez, Linda
 1.2. Cargo e institución donde labora: Supervisor AFP Judicial - 3C.
 1.3. Especialidad del validador: Derecho Civil
 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
 1.5. Título de la investigación: Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate – 2018.
 1.6. Autor del instrumento: Hernandez Ciriaco, Gresia Medali

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

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

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos"

| INSTRUMENTO | SUFICIENTE | MEDIANAMENTE SUFICIENTE | INSUFICIENTE |
|-------------|------------|-------------------------|--------------|
| Ítem 1 | / | | |
| Ítem 2 | / | | |
| Ítem 3 | / | | |

| | | | |
|---------|---|--|--|
| Ítem 4 | / | | |
| Ítem 5 | / | | |
| Ítem 6 | / | | |
| Ítem 7 | / | | |
| Ítem 8 | / | | |
| Ítem 9 | / | | |
| Ítem 10 | / | | |
| Ítem 11 | / | | |
| Ítem 12 | / | | |
| Ítem 13 | / | | |
| Ítem 14 | / | | |
| Ítem 15 | / | | |
| Ítem 16 | / | | |
| Ítem 17 | / | | |
| Ítem 18 | / | | |
| Ítem 19 | / | | |
| Ítem 20 | / | | |
| Ítem 21 | / | | |
| Ítem 22 | / | | |
| Ítem 23 | / | | |
| Ítem 24 | / | | |
| Ítem 25 | / | | |

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

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 80 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

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

Lugar y fecha:

Lima, 11 de Octubre 2018


Firma del experto informante.

DNI. N° 41083362 Teléfono N° 999446890



SOLICITO: Validación de instrumento de recojo de información

Sr(a) Valle Condori Augusto Valentino

Yo, **GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO**, identificado con **DNI N° 47690152**, alumno de Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate - 2018"**, solicito a usted se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación
- Matriz de consistencia

Por lo tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición

Lima, 05 de octubre de 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read "GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO", written over a horizontal line.

GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO

DNI N° 47690152



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Valle Condori Augusto Valentino
 1.2. Cargo e institución donde labora: Recha & Asociados Abogados. EIRL - Supervisor J.
 1.3. Especialidad del validador: Derecho Civil
 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
 1.5. Título de la investigación: Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate - 2018.
 1.6. Autor del instrumento: Hernandez Ciriaco, Gresia Medali

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

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

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos"

| INSTRUMENTO | SUFICIENTE | MEDIANAMENTE SUFICIENTE | INSUFICIENTE |
|-------------|------------|----------------------------|--------------|
| Ítem 1 | ✓ | | |
| Ítem 2 | ✓ | | |
| Ítem 3 | ✓ | | |

| | | | |
|---------|---|--|--|
| Ítem 4 | ✓ | | |
| Ítem 5 | ✓ | | |
| Ítem 6 | ✓ | | |
| Ítem 7 | ✓ | | |
| Ítem 8 | ✓ | | |
| Ítem 9 | ✓ | | |
| Ítem 10 | ✓ | | |
| Ítem 11 | ✓ | | |
| Ítem 12 | ✓ | | |
| Ítem 13 | ✓ | | |
| Ítem 14 | ✓ | | |
| Ítem 15 | ✓ | | |
| Ítem 16 | ✓ | | |
| Ítem 17 | ✓ | | |
| Ítem 18 | ✓ | | |
| Ítem 19 | ✓ | | |
| Ítem 20 | ✓ | | |
| Ítem 21 | ✓ | | |
| Ítem 22 | ✓ | | |
| Ítem 23 | ✓ | | |
| Ítem 24 | ✓ | | |
| Ítem 25 | ✓ | | |

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

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 81 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

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

Lugar y fecha:

surco 05 octubre 2018


Firma del experto informante.

DNI. N° 40410219 Teléfono N° 986501876



SOLICITO: Validación de instrumento de recojo de información

Sr(a) Valdivia Cotrina Martin Esteban

Yo, **GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO**, Identificado con **DNI N° 47690152**, alumno de Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate - 2018"**, solicito a usted se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación
- Matriz de consistencia

Por lo tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición

Lima, 05 de octubre de 2018



GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO

DNI N° 47690152



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Valdivia Cotrina Martin Esteban
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - Universidad César Vallejo
 1.3. Especialidad del validador: Derecho Civil
 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
 1.5. Título de la investigación: Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate - 2018.
 1.6. Autor del instrumento: Hernandez Ciriaco, Gresia Medali

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

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

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos"

| INSTRUMENTO | SUFICIENTE | MEDIANAMENTE SUFICIENTE | INSUFICIENTE |
|-------------|------------|-------------------------|--------------|
| Ítem 1 | | | |
| Ítem 2 | | | |
| Ítem 3 | | | |

| | | | |
|---------|---|--|--|
| Ítem 4 | / | | |
| Ítem 5 | / | | |
| Ítem 6 | / | | |
| Ítem 7 | / | | |
| Ítem 8 | / | | |
| Ítem 9 | / | | |
| Ítem 10 | / | | |
| Ítem 11 | / | | |
| Ítem 12 | / | | |
| Ítem 13 | / | | |
| Ítem 14 | / | | |
| Ítem 15 | / | | |
| Ítem 16 | / | | |
| Ítem 17 | / | | |
| Ítem 18 | / | | |
| Ítem 19 | / | | |
| Ítem 20 | / | | |
| Ítem 21 | / | | |
| Ítem 22 | / | | |
| Ítem 23 | / | | |
| Ítem 24 | / | | |
| Ítem 25 | / | | |

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

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 81 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

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

Lugar y fecha:

Lima 05-oct-18


 Firma del experto informante.

DNI. N° 09436052 Teléfono N° 9 052759137



SOLICITO: Validación de instrumento de recojo de información

Sr(a).....*Palomino Gonzalez, Justo*.....

Yo, **GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO**, identificado con DNI N° 476900152, alumno de Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate - 2018"**, solicito a usted se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación
- Matriz de consistencia

Por lo tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición

Lima, 05 de octubre de 2018



GRESIA MEDALI HERNANDEZ CIRIACO
DNI N° 476900152



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Palomino Gonzales, Lidgarda
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE
 1.3. Especialidad del validador: INVESTIGACIÓN - DOCENCIA SUPERIOR
 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
 1.5. Título de la investigación: Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la Zona Registral de Zarate – 2018.
 1.6. Autor del instrumento: Hernandez Ciriaco, Gresia Medali

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

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

PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variable: "Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos"

| INSTRUMENTO | SUFICIENTE | MEDIANAMENTE SUFICIENTE | INSUFICIENTE |
|-------------|------------|----------------------------|--------------|
| Ítem 1 | ✓ | | |
| Ítem 2 | ✓ | | |
| Ítem 3 | ✓ | | |

| | | | |
|---------|---|--|--|
| Item 4 | ✓ | | |
| Item 5 | ✓ | | |
| Item 6 | ✓ | | |
| Item 7 | ✓ | | |
| Item 8 | ✓ | | |
| Item 9 | ✓ | | |
| Item 10 | ✓ | | |
| Item 11 | ✓ | | |
| Item 12 | ✓ | | |
| Item 13 | ✓ | | |
| Item 14 | ✓ | | |
| Item 15 | ✓ | | |
| Item 16 | ✓ | | |
| Item 17 | ✓ | | |
| Item 18 | ✓ | | |
| Item 19 | ✓ | | |
| Item 20 | ✓ | | |
| Item 21 | ✓ | | |
| Item 22 | ✓ | | |
| Item 23 | ✓ | | |
| Item 24 | ✓ | | |
| Item 25 | ✓ | | |

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

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 81 %. V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

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

Lugar y fecha:

Lima, 10 de octubre 2018


Firma del experto informante.

DNI. N° 22422842 Teléfono N° 961943424

| MATRIZ DE CONSISTENCIA DETALLADO | | | | | | | | |
|---|---|--|---|---|---|---|-----------------------------|----------|
| Tema: “ Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018” | | | | | | | | |
| Autor: Gresia Medali Hernández Ciriaco | | | | | | | | |
| PROBLEMA | OBJETIVO | HIPOTESIS | VARIABLE (S) | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | DEFINICIÓN OPERACIONAL | DIMENSIONES | INDICADORES | ITEMS |
| <p>Problema General: ¿Cuáles son los Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018?</p> <p>Problemas específicos ¿La facultad de la inscripción del predio vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018?</p> <p>¿El principio de la buena fe, vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018?</p> <p>¿La falta de información sobre temas registrales, vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018?</p> | <p>Objetivo General: Identificar los Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.</p> <p>Objetivo específicos Establecer como la facultad de la inscripción del predio vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.</p> <p>Identificar como el principio de la buena fe, vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.</p> <p>Describir como la falta de información sobre temas registrales, vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018.</p> | <p>Para Hernández, Fernández y Batista (2014), señaló que por lo general las investigaciones descriptivas no llevan hipótesis salvo, cuando se pronostica un algún fenómeno (p.102).</p> | <p>Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos</p> | <p>Balta (2015), se refiere a las causas probables, por la cual los bienes inmuebles no tienen la seguridad jurídica debida, aun entendiendo que existe un sistema constitutivo, el cual refiere que la inscripción ante registro públicos es facultativo, la vulnerabilidad es referida a la afectación directa que tiene el bien inmueble por varias constantes (p.56).</p> | <p>Hernández et al. (2014), indicó que los valores y la escala de Likert de carácter politomicas es aquel grado otorgando a cada factos un cierto nivel significativo para que produzca contundencia en la recaudación de datos a nuestra muestra. Distribuyéndose en Totalmente de acuerdo (1), De acuerdo (2), NA/ND (3), En desacuerdo (4) y Totalmente desacuerdo (5). De la desintegración de las unidades (variable) se generó las dimensiones e indicadores.</p> | <p>La facultad de la inscripción</p> | Sistema constitutivo | 1,2 |
| | | | | | | | Costo | 3,4,5 |
| | | | | | | | Documento de fecha cierta | 6,7 |
| | | | | | | <p>La buena fe</p> | Por parte del comprador | 8,9,10 |
| | | | | | | | Por parte del vendedor | 11,12,13 |
| | | | | | | | Por parte de terceros | 14,15,16 |
| | | | | | | <p>La falta de información sobre temas registrales</p> | A nivel nacional | 17,18,19 |
| | | | | | | | En los centro educativos | 20,21,22 |
| | | | | | | | Mediante políticas publicas | 23,24,25 |

Feedback Studio - Google Chrome
 https://ev.tumitin.com/app/carta/es/?o=1131084317&u=1053044214&lang=es&s=1

feedback studio Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018 /20 12 de 51

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
Luis Ciriaco Gresia Medali
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

“Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:
 Hernández Ciriaco Gresia Medali

ASESOR:
 Mg. Espinoza Azula cesar Napoleón

Resumen de coincidencias

20 %

Se están viendo fuentes estándar
 Ver fuentes en inglés (Beta)

| Coincidencias | | |
|---------------|-----------------------------|--------|
| 20 | 1 Entregado a Universida.. | 10 % > |
| | Trabajo del estudiante | |
| | 2 Entregado a Universida.. | 3 % > |
| | Trabajo del estudiante | |
| | 3 repositorio.ucv.edu.pe | 3 % > |
| | Fuente de Internet | |
| | 4 www.usat.edu.pe | 1 % > |
| | Fuente de Internet | |
| | 5 repositorio.uancv.edu.pe | 1 % > |
| | Fuente de Internet | |
| | 6 repositorio.upao.edu.pe | 1 % > |
| | Fuente de Internet | |
| | 7 ranati.sunedu.gob.pe | 1 % > |
| | Fuente de Internet | |
| | 8 repositorio.unc.edu.pe | <1 % > |
| | Fuente de Internet | |
| | 9 Entregado a Universida.. | <1 % > |
| | Trabajo del estudiante | |
| | 10 www.normex.com.mx | <1 % > |
| | Fuente de Internet | |
| | 11 Entregado a Universida.. | <1 % > |
| | Trabajo del estudiante | |

Página: 1 de 46 Número de palabras: 11874 Text-only Report Turnitin Classic High Resolution Activado 16:07 15/05/2019

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

Yo, PALOMINO GONZALES OUTARDO
 docente de la Facultad DERECHO y
 Escuela Profesional DERECHO de la Universidad César Vallejo LIMA ESTE
 (precisar filial o sede), revisor (a) de la tesis titulada

" FACTORES DETERMINANTES PARA LA VULNERACION DE LA SEGURIDAD JURIDICA DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN LA ZONA REGISTRAL DE ZARATE 2018 "

del (de la) estudiante HERNANDEZ CIRIACO GRESIA MERAU
 constato que la investigación tiene un índice de similitud de 20% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

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

Lugar y fecha SVL 30 de noviembre de 2018



Firma

Nombres y apellidos del (de la) docente

DNI: 22422843



| | | | |
|----------------------------|---|--------------------------------|---|
| Elaboró |  | Revisó |  |
| Dirección de Investigación | | Responsable del SGC | |
| | | Vicerectorado de Investigación | |



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE

Lutgarda Palomino Gonzales

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

Gresia Medali Hernandez Ciriaco

INFORME TÍTULADO:

Factores determinantes para la vulneración de la seguridad
jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona Registral Zorale 2018

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

ABOGADO

SUSTENTADO EN FECHA: 14-12-18

NOTA O MENCIÓN: 16 (decisers)



Lutgarda Palomino Gonzales
FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN