



**ESCUELA DE POSTGRADO**  
UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad  
inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:  
MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA**

**AUTOR:**

Br. María Isabel Galarza Villavicencio

**ASESOR:**

Mgtr. Karen del Pilar Zevallos Delgado

**SECCIÓN:**

Ciencias empresariales y médicas

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Control administrativo

**PERÚ - 2015**

**Jurado evaluador**

---

**Presidente**

---

**Secretaria**

---

**Vocal**

## **Dedicatoria**

Dedico esta tesis a Dios, a mis padres quienes me dieron vida, educación, apoyo y consejos. A mi hijo Rafael y mi pareja Alberto quienes son el motivo y motor para seguir luchando.

María Isabel Galarza Villavicencio

### **Agradecimiento**

Primero y antes que nada, dar gracias a Dios, por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de elaboración de esta tesis.

La autora

## **Declaratoria de Autenticidad**

Yo, María Isabel Galarza Villavicencio, estudiante del Programa de Maestría en Gestión Pública de la Escuela de Postgrado de la Universidad César Vallejo, identificada con DNI N° 40738620, con la tesis titulada:

“Efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014”

Declaro bajo juramento que:

- 1) La tesis es de mi autoría propiamente.
- 2) He respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas. Por tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
- 3) La tesis no ha sido autoplagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
- 4) Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados y por tanto los resultados que se presenten en la tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

De identificarse la falta de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar a autores), autoplagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado), piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad César Vallejo.

Huacho, 11 de abril del 2015

---

María Isabel Galarza Villavicencio  
D.N.I. N° 40738620

## **Presentación**

Señores miembros del jurado:

Presento la tesis titulada “Efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014” con la finalidad de describir los efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho en el año 2014, en cumplimiento del Reglamento del Informe de Tesis de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo para obtener el grado de Maestro en Gestión Pública.

El presente trabajo de investigación consta de seis capítulos: El primero, referido a la introducción del problema de investigación; el segundo, al marco metodológico; el tercero, a los resultados de la investigación; el cuarto, a la discusión que nos conlleva a las conclusiones en el quinto capítulo; finalizando con las recomendaciones como último capítulo.

Ésta investigación significa para mi persona un valioso aporte teórico a partir del cual se podrá rebatir el problema en diversos contextos y permitirá elaborar programas de intervención que reviertan la problemática de los efectos jurídicos que origina la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho.

La autora.

# Índice

	<b>Pág.</b>
Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
Resumen	xi
Abstract	xii
<b>Introducción</b>	<b>xiii</b>
<b>I. Planteamiento del problema</b>	
1.1. Realidad Problemática	15
1.2. Formulación del problema	18
1.3. Justificación, relevancia y contribución	19
1.3.1. Teórica	20
1.4. Objetivos	22
1.4.1. Objetivo General	22
1.4.2. Objetivos Específicos	22
<b>II. Marco referencial</b>	
2.1. Antecedentes	24
2.1.1. Antecedentes Nacionales	24
2.1.2. Antecedentes Internacionales	25
2.2. Marco teórico	34
2.3. Perspectiva teórica	56
<b>III. Hipótesis y variables</b>	
3.1. Hipótesis	107

3.1.1. Hipótesis General	107
3.1.2. Hipótesis Específicas	107
3.2. Identificación de variables	107
3.3. Descripción de variables	107
3.3.1. Definición conceptual	107
3.4. Operacionalización de variables	109
<b>IV. Marco metodológico</b>	
4.1. Tipo de investigación	111
4.2. Población, muestra y muestreo	111
4.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	112
4.4. Validación y confiabilidad del instrumento	114
4.5. Métodos de análisis e interpretación de datos	116
<b>V. Resultados</b>	
5.1. Presentación de resultados	119
5.2. Contrastación de las hipótesis	119
<b>VI. Discusión</b>	126
Conclusiones	129
Recomendaciones	131
Referencias bibliográficas	133
Anexos	136
Anexo 1 Matriz de Consistencia	137
Anexo 2 Instrumento	139
Anexo 3 Certificado de Validación	139
Anexo 4 Base de Datos	142



## Índice de tablas

	<b>Pág.</b>
Tabla 1 Matriz de Operacionalización efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP.	109
Tabla 2 Coeficiente de confiabilidad	115
Tabla 3 Escala de interpretación del coeficiente de confiabilidad - efectos jurídicos de la Inmatriculación de la Propiedad Inmueble.	116
Tabla 4 Distribución de frecuencia y porcentajes de los usuarios y propietarios de inmuebles, según la variable Efectos Jurídicos de la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014.	119
Tabla 5 Distribución de frecuencia y porcentajes de los usuarios y propietarios de inmuebles, según la dimensión manifestación de la voluntad referente a la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014	120
Tabla 6 Distribución de frecuencia y porcentajes en usuarios y propietarios de inmuebles, según la dimensión hecho jurídico referente a la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014.	121
Tabla 7 Distribución de frecuencia y porcentajes de los usuarios y propietarios de inmuebles, según la dimensión documentos formales referente a la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014.	122
Tabla 9 Distribución de frecuencia y porcentajes de los usuarios y propietarios de inmuebles, según la dimensión documentos no formales de la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014.	123

## Índice de figuras

	<b>Pág.</b>
Figura 1. Estadístico descriptivo de la variable Efectos Jurídicos de la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014	119
Figura 2. Estadístico descriptivo de la dimensión manifestación de la voluntad de la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014	121
Figura 3. Estadístico descriptivo de la dimensión hecho jurídico de la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014	122
Figura 4. Estadístico descriptivo de la dimensión documentos formales de la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014	123
Figura 5. Estadístico descriptivo de la dimensión manifestación de la voluntad de la Inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014	124

## Resumen

El presente trabajo de investigación titulado “Efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014”, tuvo como problema principal ¿Cuáles son los efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) Huacho, 2014? y como objetivo principal describir los efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) Huacho, 2014.

Se ha desarrollado una investigación bajo el enfoque cuantitativo y de diseño no experimental, de tipo descriptiva, realizándose un conjunto de actividades que utilizaron los conceptos teóricos básicos de los efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), la población consta de 2990 beneficiarios, la muestra ajustada estuvo constituida por 300 beneficiarios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Se aplicó la técnica de la encuesta y el instrumento denominado cuestionario, para efectuar las descripciones correspondientes.

El resultado principal obtenido de la aplicación de la descripción permite concluir que existe suma importancia en cuanto a los efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho – 2014.

**Palabras Claves:** Efectos jurídicos, propiedad inmueble.

## **Abstract**

This paper titled "Legal effects of inmatriculacion of real property registered in the SUNARP Huacho, 2014," was the main problem what are the consequences of inmatriculacion of real property registered in the National Public Records (SUNARP) Huacho, 2014? and the main objective to describe the legal effects of the inmatriculacion of real property registered in the National Superintendency of Public Registries (SUNARP) Huacho, 2014.

We have developed a quantitative approach under investigation and no experimental design, descriptive, performing a set of activities that used the basic theoretical concepts of the legal effects of inmatriculacion of real property registered in the National Superintendency of Public Registries (SUNARP), the population consists of 2990 beneficiaries, the adjusted sample consisted of 300 beneficiaries of the National Superintendency of Public Registries (SUNARP). The survey technique was applied and the instrument called questionnaire to perform their descriptions.

The main result of the application of the description to the conclusion that there is great importance in terms of the legal effect of the inmatriculacion of real property registered in the SUNARP Huacho - 2014.

**Key words:** Legal effects, real property.

## Introducción

Cuando se inicia el trámite para realizar una transacción sobre un inmueble registrado, empieza el vía crucis de miles de peruanos debido no solo a los altos costos que tendrán que asumir por el pago de las tarifas de los servicios profesionales involucrados en el proceso (abogado, notario, Registro), sino por los requisitos y trámites previos que se tendrán que cumplir antes de poder inscribir una transacción en el Registro de Predios del Registro de Propiedad inmueble de la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos), los cuales en lugar de simplificarse han aumentado y/o mantenido en el tiempo. De tal manera que cada día es más difícil, complicado y costoso formalizar una compra – venta por ejemplo.

La complejidad, el tiempo y los costos (costos de transacción) son tan altos que cada vez son más los ciudadanos que deciden quedarse sólo en la etapa de la contratación privada, generando que no exista protección de sus derechos. La protección de los derechos de propiedad genera en sus propietarios la confianza necesaria para usarlos como herramienta económica de inversión, potencializando sus activos prediales y aumentando el número de transacciones en el mercado. Se protege así el tráfico jurídico y se dinamiza la economía del país.

El objetivo principal (la razón de ser) de un Registro de Predios es “publicitar” los actos, contratos o derechos sobre activos prediales otorgando seguridad jurídica. El efecto inmediato de la publicidad es otorgar la cognoscibilidad suficiente a la colectividad en general sobre el acto, bien o derecho sobre el cual se pretende contratar, lo cual a su vez genera predictibilidad con respecto de futuras transacciones. Dicha predictibilidad es entendida como la seguridad de que un acto con implicancias jurídicas tendrá consecuencias jurídicas predecibles (Seguridad Jurídica).

El Registro de Propiedad Inmueble y en especial el Registro de Predios de la SUNARP, cumple un rol trascendental en nuestro ordenamiento jurídico: el de la protección de los derechos transferidos en el intercambio, especialmente el derecho de propiedad.

Como se sabe una de las razones de la existencia de los derechos de propiedad es la necesidad de excluir mi patrimonio del resto; si no existiera un sistema que permita delimitar mi derecho de propiedad con respecto de otros derechos (“excluir” a otros derechos) no podríamos hablar de una correcta protección del derecho. Ser propietario significa poder utilizar el bien más allá de su finalidad física (de habitación, protección, lugar donde vivir), lo cual permite que el activo pueda convertirse en capital es decir tener la posibilidad de ser utilizado con funciones económicas como darlo en garantía para apalancar créditos, arrendarlo, establecer derechos de servidumbre, usufructo o superficie, etc., lo que se consigue con la representación de las cosas (activos) en documentos.

El Registro de Predios permite, con la publicidad otorgada mediante la inscripción registral, generar una adecuada oponibilidad de derechos y dar a conocer (publicitar) la situación jurídica de los bienes inmuebles que se encuentran registrados lo cual, genera oponibilidad, protección, delimitación de derechos y así seguridad jurídica.

En consecuencia los titulares de los derechos o bienes inscritos puedan utilizarlos como activos susceptibles de ser transados en el mercado, puedan tener un mayor acceso al crédito, un mayor acceso a los servicios básicos, un mayor acceso a seguros y que el Estado pueda tener una mayor recaudación tributaria, entre muchos otros beneficios más.

A pesar de su importancia, existen trabas para consolidar los derechos de propiedad, lo que propicia un aumento en la informalidad de las transacciones posteriores y en muchos casos la informalización de los derechos de propiedad

sobre predios. Esfuerzos de entidades estatales (COFOPRI, PETT) que han efectuado grandes inversiones para formalizar los derechos de propiedad de los peruanos de menores recursos. Según la información oficial de COFOPRI se otorgaron 1,4 millones de títulos de propiedad sobre predios urbanos a Agosto del 2005, desde agosto del 2006 hasta el 3 de diciembre del 2009 772.448 títulos de propiedad y durante todo el año 2011 se tituló a 101,847 predios.

Según información proporcionada por el ILD, COFOPRI registró al 2006 más de un millón y medio de predios urbanos en beneficio de más de siete millones de peruanos. El Perú desde 1990 hasta la fecha ha “invertido” aproximadamente 200 millones de dólares en la formalización de casi 4 millones de predios urbanos y rurales.

Como se puede apreciar la informalización de los derechos de propiedad es un problema grave para el desarrollo del país especialmente en los sectores pobres del Perú donde las segundas y terceras transacciones no se formalizan debido a la dificultad para cumplir los requisitos y procedimientos legales. Cuando nos referimos a “la Inmatriculación de la propiedad inmueble y los efectos jurídicos registrados en la SUNARP”. Me refiero a la variación o modificación del fin por la cual se crea un Registro Jurídico, lo cual está directamente relacionado a una coyuntura y contexto determinado. Esta variación, cambio o transformación se ha generado paulatinamente en el transcurso de los últimos años porque se han venido generando requisitos indirectos y directos solicitados para la “inscripción de derechos patrimoniales”.

Esta generación de requisitos (directos e indirectos) ha ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales y por ende el acceso a la inscripción, lo que a su vez ha generado una ola masiva de informalidad.

En este contexto mi tesis estará orientada al análisis de los problemas más trascendentales que impiden la inscripción registral y será enfocada principalmente en la problemática que acontece en la inscripción de actos en el Registro de Predios que forma parte del Registro de Propiedad Inmueble de la

SUNARP. Considero que es necesario reconocer las consecuencias y efectos jurídicos que genera el inmatricular un bien inmueble.

Por lo tanto, lo que se pretende en la presente tesis es investigar la realidad Jurídica de la aplicación del Sistema Registral en el Perú y los procedimientos relacionados para determinar si el Registro de Propiedad Inmueble protege realmente los derechos de propiedad de todos los ciudadanos del país contribuyendo a la formalización de los derechos de propiedad sobre inmuebles (enfocándonos sobre predios urbanos), fomentando la inscripción de actos y contratos, “segundas inscripciones” y constituyendo una fuente de información fidedigna de la realidad jurídica del país permitiendo que los agentes económicos puedan realizar con mayor seguridad y celeridad sus transacciones.

La Inmatriculación de la Propiedad Inmueble tiene una relación significativa con los efectos jurídicos en la SUNARP. Considero, que la protección de los derechos de propiedad inmobiliarios es fundamental para el desarrollo económico del país, y en especial, para el incremento patrimonial de la riqueza individual de las personas y la erradicación de la pobreza. Para conseguir este objetivo se debe promover la eficiencia de las instituciones y de los actores que actúan con ellas lo que demandará reformas institucionales y normativas sobre derechos de propiedad que aseguren el acceso a la protección jurídica que otorga el Sistema Registral (formalización) y el mantenimiento en dicha formalización, brindando facilidades para la inscripción de los actos y contratos que permitan utilizar el activo inmobiliario en todas sus dimensiones económicas.