Universidad Nacional Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

REGISTRO CONSTITUTIVO DE LA TRANSFERENCIA INMOBILIARIA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, JESÚS MARÍA - 2022

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor

Rojas Landeo, Gabriel Alejo

Asesora

Velasco Valderas, Patricia Jannett

Código ORCID 0000-0002-6833-2728

Jurado

Panduro Angulo, Eckerman

Rosas Diaz, Ibett Yuliana

Miranda Aburto, Elder Jaime

Lima - Perú

2025

RECONOCIMIENTO - NO COMERCIAL - SIN OBRA DERIVADA
(CC BY-NC-ND)

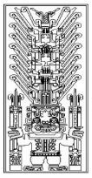
ROJAS LANDEO, Gabriel.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%	20%	4%	8%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	vsip.info Fuente de Internet	2%
4	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
5	renatiqa.sunedu.gob.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	1%
7	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	repositorioacademico.upc.edu.pe Fuente de Internet	1%
9	Submitted to Universidad San Ignacio de Loyola Trabajo del estudiante	1%
10	idus.us.es Fuente de Internet	1%
11	hera.ugr.es Fuente de Internet	1%
12	es.scribd.com Fuente de Internet	1%



Universidad Nacional Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

REGISTRO CONSTITUTIVO DE LA TRANSFERENCIA INMOBILIARIA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ZONA REGISTRAL N° IX, JESÚS MARÍA - 2022

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor:

Rojas Landeo, Gabriel Alejo

Asesor:

Velasco Valderas, Patricia Jannett

(ORCID: 0000-0002-6833-2728)

Jurados:

Panduro Angulo, Eckerman

Rosas Diaz, Ibett Yuliana

Miranda Aburto, Elder Jaime

Lima – Perú

2025

DEDICATORIA

A mi hermano Anibal, por su infinito apoyo.

AGRADECIMIENTO

A mi familia, por ayudarme a realizar mis metas.

INDICE

RESUMEN **15**

ABSTRACT **16**

I. INTRODUCCIÓN **17**

1.1. Descripción y formulación del problema 18

1.1.1. Descripción del problema 18

1.1.2. Formulación del problema 20

1.1.3. Formulación de los problemas específicos 20

1.2. Antecedentes 20

1.2.1. Antecedentes internacionales 20

1.2.2. Antecedentes nacionales 25

1.3. Objetivos 28

1.3.1. Objetivo general 28

1.3.2. Objetivos específicos 28

1.4. Justificación 29

1.4.1. Justificación teórica 29

1.4.2. Justificación practica 29

1.4.3. Justificación metodológica 30

1.5. Hipótesis 30

1.5.1. Hipótesis específicas 30

II. MARCO TEÓRICO **31**

BASES TEÓRICAS SOBRE EL TEMA DE INVESTIGACIÓN **31**

2.1. El registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria 31

2.2. Aspectos generales 31

2.2.1. Evolución histórica 31
2.2.2. Concepto y funcionamiento 32
2.2.3. Características del sistema registral peruano 33
2.3. Aspectos específicos 34
2.3.1. Transferencia inmobiliaria 34
2.3.2. Registro de propiedad 34
2.3.3. Derecho de propiedad 35
2.3.4. Sistema de registrales 35
2.3.5. Procedimiento registral 36
2.3.6. Legislación comparada 36
2.3.7. Inscripción registral 37
2.3.8. Calificación registral 38
2.3.9. Inmatriculación 39
2.3.10. Partida registral 40
2.3.11. Duplicidad de partida 40
2.3.12. Síguelo Sunarp 41
2.3.13. Alerta registral 41
2.4. Seguridad Jurídica 42
2.5. Aspectos generales 43
2.5.1. Evolución histórica 43
2.5.2. Concepto y funcionamiento 44
2.5.3. Características 44
2.6. Aspectos específicos 44
2.6.1. Seguridad estática y dinámica 44

2.6.2. Publicidad registral 45
2.6.3. Tipos de exteriorización 46
2.6.4. Principio de oponibilidad 47
2.6.5. Principio de legitimación 48
2.6.6. Principio de buena fe registral 49
2.6.7. Principio de prioridad preferente 50
III. MÉTODO 51
3.1. Tipo de investigación 51
3.2. Ámbito temporal y espacial 52
3.2.1. Ámbito temporal 52
3.2.2. Ámbito espacial 52
3.3. Variables 53
3.2.3. Variable independiente 53
3.2.4. Variable dependiente 53
3.4. Población y muestra 53
3.4.1. Población 53
3.4.2. Muestra 53
3.4.2.1. Criterios de inclusión 54
3.4.2.2. Criterios de exclusión 54
3.5. Instrumentos 54
3.6. Procedimientos 55
3.7. Análisis de datos 55
3.8. Consideraciones éticas 55
IV. RESULTADOS 57

4.1. Resultados descriptivos 57

4.1.1. Confiabilidad de la variable 1: Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria 57

Tabla 1 Confiabilidad de la variable 1: Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria 57

4.1.2. Confiabilidad de la variable 2: Seguridad jurídica 57

Tabla 2 Confiabilidad de la variable 2: Seguridad jurídica 57

Tabla 3 *Pregunta 1* 58

Figura 1 *Frecuencia de la pregunta 1* 59

Tabla 4 *Pregunta 2* 60

Figura 2 *Frecuencia de la pregunta 2* 60

Tabla 5 *Pregunta 3* 61

Figura 3 *Frecuencia de la pregunta 3* 62

Tabla 6 *Pregunta 4* 63

Figura 4 *Frecuencia de la pregunta 4* 64

Tabla 7 *Pregunta 5* 65

Figura 5 *Frecuecnia de la pregunta 5* 66

Tabla 8 *Pregunta 6* 67

Figura 6 *Frecuencia de la pregunta 6* 68

Tabla 9 *Pregunta 7* 69

Figura 7 *Frecuencia de la pregunta 7* 70

Tabla 10 *Pregunta 8* 71

Figura 8 *Frecuencia de la pregunta 8* 71

Tabla 11 *Pregunta 9* 73

Figura 9 *Frecuencia de la pregunta 9* 73

Tabla 12 *Pregunta 10* 74

Figura 10 *Frecuencia de la pregunta 10*..... 75

Tabla 13 *Pregunta 11*..... 76

Figura 11 *Frecuencia de la pregunta 11*..... 77

Tabla 14 *Pregunta 12*..... 78

Figura 12 *Frecuencia de la pregunta 12*..... 79

Tabla 15 *Pregunta 13*..... 80

Figura 13 *Frecuencia de la pregunta 13*..... 81

Tabla 16 *Pregunta 14*..... 82

Figura 14 *Frecueancia de la pregunta 14*..... 83

Tabla 17 *Pregunta 15*..... 84

Figura 15 *Frecuencia de la pregunta 15*..... 85

Tabla 18 *Pregunta 16*..... 86

Figura 16 *Frecuencia de la pregunta 16*..... 87

Tabla 19 *Pregunta 17*..... 88

Figura 17 *Frecuencia de la pregunta 17*..... 89

Tabla 20 *Pregunta 18*..... 90

Figura 18 *Frecuencias de la pregunta 18*..... 90

Tabla 21 *Pregunta 19*..... 91

Figura 19 *Frecuencia de la pregunta 19*..... 92

Tabla 22 *Pregunta 20*..... 93

Figura 20 *Frecuencia de la pregunta 20*..... 93

Tabla 23 *Pregunta 21*..... 94

Figura 21 *Frecuencia de la pregunta 21*..... 95

Tabla 24 *Pregunta 22*..... 96

Figura 22 *Frecuencia de la pregunta 22*..... 96

Tabla 25 *Pregunta 23*..... 97

Figura 23 *Frecuencia de la pregunta 23*..... 98

Tabla 26 *Pregunta 24*..... 99

Figura 24 *Frecuencia de la pregunta 24*..... 99

Tabla 27 *Pregunta 25*..... 100

Figura 25 *Frecuencia de la pregunta 25*..... 101

Tabla 28 *Pregunta 26*..... 102

Figura 26 *Frecuencia de la pregunta 26*..... 103

Tabla 29 *Pregunta 27*..... 104

Figura 27 *Frecuencia de la pregunta 27*..... 104

Tabla 30 *Pregunta 28*..... 105

Figura 28 *Frecuencia de la pregunta 28*..... 105

Tabla 31 *Pregunta 29*..... 107

Figura 29 *Frecuencia de la pregunta 29*..... 107

Tabla 32 *Pregunta 30*..... 108

Figura 30 *Frecuencia de la pregunta 30*..... 109

Tabla 33 *Pregunta 31*..... 110

Figura 31 *Frecuencia de la pregunta 31*..... 110

Tabla 34 *Pregunta 32*..... 111

Figura 32 *Frecuencia de la pregunta 32*..... 111

Tabla 35 *Pregunta 33*..... 113

Figura 33 *Frecuencia de la pregunta 33*..... 113

4.2. Resultados inferenciales..... 114

4.2.1. Prueba de normalidad..... 114

Tabla 36 *Normalidad de las variables*..... 114

4.2.2. Pruebas de hipótesis 115

Tabla 37 *Prueba de hipótesis general* 115

Tabla 38 *Prueba de hipótesis específica 1* 116

Tabla 39 *Prueba de hipótesis específica 2* 117

Tabla 40 *Prueba de hipótesis específica 3* 118

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS 120

VI. CONCLUSIONES 122

VII. RECOMENDACIONES 123

VIII. REFERENCIAS 124

IX. ANEXOS 134

Anexo 1: Matriz de consistencia 135

Anexo 2: Matriz de operacionalización de variable 136

Anexo 3: instrumentos 137

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Confiabilidad de la variable 1: Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria 57

Tabla 2 Confiabilidad de la variable 2: Seguridad jurídica 57

Tabla 3 *Pregunta 1* 58

Tabla 4 *Pregunta 2* 60

Tabla 5 *Pregunta 3* 61

Tabla 6 *Pregunta 4* 63

Tabla 7 *Pregunta 5* 65

Tabla 8 *Pregunta 6* 67

Tabla 9 *Pregunta 7* 69

Tabla 10 *Pregunta 8* 71

Tabla 11 *Pregunta 9* 73

Tabla 12 *Pregunta 10* 74

Tabla 13 *Pregunta 11* 76

Tabla 14 *Pregunta 12* 78

Tabla 15 *Pregunta 13* 80

Tabla 16 *Pregunta 14* 82

Tabla 17 *Pregunta 15* 84

Tabla 18 *Pregunta 16* 86

Tabla 19 *Pregunta 17* 88

Tabla 20 *Pregunta 18* 90

Tabla 21 *Pregunta 19* 91

Tabla 22 *Pregunta 20* 93

Tabla 23 *Pregunta 21* 94

Tabla 24 *Pregunta 22*..... 96

Tabla 25 *Pregunta 23*..... 97

Tabla 26 *Pregunta 24*..... 99

Tabla 27 *Pregunta 25*..... 100

Tabla 28 *Pregunta 26*..... 102

Tabla 29 *Pregunta 27*..... 104

Tabla 30 *Pregunta 28*..... 105

Tabla 31 *Pregunta 29*..... 107

Tabla 32 *Pregunta 30*..... 108

Tabla 33 *Pregunta 31*..... 110

Tabla 34 *Pregunta 32*..... 111

Tabla 35 *Pregunta 33*..... 113

Tabla 36 *Normalidad de las variables*..... 114

Tabla 37 *Prueba de hipótesis general* 115

Tabla 38 *Prueba de hipótesis específica 1*..... 116

Tabla 39 *Prueba de hipótesis específica 2*..... 117

Tabla 40 *Prueba de hipótesis específica 3*..... 118

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 *Frecuencia de la pregunta 1*..... 59

Figura 2 *Frecuencia de la pregunta 2*..... 60

Figura 3 *Frecuencia de la pregunta 3*..... 62

Figura 4 *Frecuencia de la pregunta 4*..... 64

Figura 5 *Frecuencia de la pregunta 5*..... 66

Figura 6 *Frecuencia de la pregunta 6*..... 68

Figura 7 *Frecuencia de la pregunta 7*..... 70

Figura 8 *Frecuencia de la pregunta 8*..... 71

Figura 9 *Frecuencia de la pregunta 9*..... 73

Figura 10 *Frecuencia de la pregunta 10*..... 75

Figura 11 *Frecuencia de la pregunta 11*..... 77

Figura 12 *Frecuencia de la pregunta 12*..... 79

Figura 13 *Frecuencia de la pregunta 13*..... 81

Figura 14 *Frecuencia de la pregunta 14*..... 83

Figura 15 *Frecuencia de la pregunta 15*..... 85

Figura 16 *Frecuencia de la pregunta 16*..... 87

Figura 17 *Frecuencia de la pregunta 17*..... 89

Figura 18 *Frecuencia de la pregunta 18*..... 90

Figura 19 *Frecuencia de la pregunta 19*..... 92

Figura 20 *Frecuencia de la pregunta 20*..... 93

Figura 21 *Frecuencia de la pregunta 21*..... 95

Figura 22 *Frecuencia de la pregunta 22*..... 96

Figura 23 *Frecuencia de la pregunta 23*..... 98

Figura 24 *Frecuencia de la pregunta 24*..... 99

Figura 25 *Frecuencia de la pregunta 25*..... 101

Figura 26 *Frecuencia de la pregunta 26*..... 103

Figura 27 *Frecuencia de la pregunta 27*..... 104

Figura 28 *Frecuencia de la pregunta 28*..... 105

Figura 29 *Frecuencia de la pregunta 29*..... 107

Figura 30 *Frecuencia de la pregunta 30*..... 109

Figura 31 *Frecuencia de la pregunta 31*..... 110

Figura 32 *Frecuencia de la pregunta 32*..... 111

Figura 33 *Frecuencia de la pregunta 33*..... 113

RESUMEN

La investigación titulada "Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria y la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María - 2022" tiene como objetivo principal determinar cómo la instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en dicha zona. Se justifica teóricamente utilizando conceptos actualizados y prácticamente por la relevancia de sus hallazgos en el desarrollo de estrategias para disminuir la carga procesal tanto civil como penal. Desde el punto de vista metodológico, se trata de un estudio cuantitativo, básico, correlacional y de diseño no experimental con enfoque transversal. La población estuvo compuesta por 36 profesionales del Derecho, incluidos registradores y abogados, y la muestra fue conformada por esos mismos 36 individuos, seleccionados a través de un muestreo no probabilístico por conveniencia. La recolección de datos se llevó a cabo mediante una encuesta tipo Likert, y se realizó un análisis utilizando estadística descriptiva e inferencial a través del programa SPSS27. Los resultados mostraron una correlación positiva y significativa entre el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria y la seguridad jurídica, resaltando su papel esencial en la protección legal de los derechos de propiedad y en la certeza jurídica. Se concluye que la instauración de un registro constitutivo es fundamental para asegurar la claridad, la transparencia y la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias. Como recomendación, se sugiere promover la instaruración del registro constitutivo en la Zona Registral N° IX-Jesús María para fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Palabras claves: Registro constitutivo, transferencia inmobiliaria, carga procesal y seguridad jurídica.

ABSTRACT

The main objective of the research entitled "Constitutive registry of the real estate transfer and legal security in Registry Zone No. IX, Jesús María - 2022" is to analyze how the implementation of the constitutive registry in the real estate transfer impacts legal security in that area. It is theoretically justified using updated concepts and practically by the relevance of its findings in the development of strategies to reduce the procedural burden both civil and criminal. From a methodological point of view, it is a quantitative, basic, correlational study with a non-experimental design with a cross-sectional approach. The population was made up of 36 legal professionals, including registrars and lawyers, and the sample was made up of those same 36 individuals, selected through non-probabilistic convenience sampling. Data collection was carried out using a Likert-type survey, and an analysis was carried out using descriptive and inferential statistics through the SPSS27 program. The results showed a positive and significant correlation between the constitutive registry of the real estate transfer and legal security, highlighting its essential role in the legal protection of property rights and legal certainty. It is concluded that the establishment of a constitutive registry is essential to ensure clarity, transparency and legal certainty in real estate transfers. As a recommendation, it is suggested to promote the implementation of the constitutive registry in Registry Zone No. IX-Jesús María to strengthen legal certainty in real estate transactions.

Keywords: Constituent registration, Procedural burden, Real estate transfer and Legal security.

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se divide en nueve capítulos. En el primer capítulo se aborda la descripción y formulación del problema, además de incluir antecedentes tanto nacionales como internacionales, la definición de los objetivos, la justificación del estudio y la formulación de las hipótesis.

El segundo capítulo se centra en el marco teórico, que está compuesto por dos secciones: Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria y Seguridad jurídica, las cuales representan las variables de la investigación. Para elaborar el marco teórico, se consultaron diversas fuentes bibliográficas de relevancia nacional e internacional, así como la legislación nacional e internacional relacionada con las variables mencionadas.

En el tercer capítulo se detalla la metodología empleada en la investigación, especificando el instrumento de recolección de datos, los criterios de inclusión y exclusión, y el procedimiento utilizado para procesar los datos recogidos. También se definen la población y la muestra.

El cuarto capítulo se dedica al desarrollo, análisis e interpretación de los resultados obtenidos a partir de la encuesta realizada a la unidad de análisis, utilizando gráficos y tablas para ello, en el capítulo quinto se realiza la discusión sobre los hallazgos. Los capítulos sexto y séptimo presentan las conclusiones y recomendaciones, respectivamente.

Finalmente, los capítulos octavo y noveno contienen las referencias bibliográficas y anexos de la presente investigación, respectivamente.

1.1. Descripción y formulación del problema

1.1.1. Descripción del problema

A nivel internacional, se ha discutido ampliamente sobre los beneficios y perjuicios de mantener el sistema registral declarativo (no obligatorio) y que depende de la voluntad de las partes involucradas o constitutivo (obligatorio o público) debido a la importancia y trascendencia sobre la trasferencia de la propiedad de un bien inmueble ya que, esta no solo involucra a las partes contratantes, sino que repercute socialmente frente a terceros, quienes requieren conocer sobre el desplazamiento de la titularidad del inmueble para que se garantice y se brinde confiabilidad sobre la seguridad jurídica que brinda el sistema registral.

En el caso mexicano, rige un sistema declarativo, donde la transferencia de la propiedad se lleva a cabo mediante el consenso entre las partes involucradas que se plasman en el contrato, sin la necesidad de realizar la inscripción en los Registros Públicos, dicho sistema dificulta a que se puedan realizar las inscripciones, ya sea por el costo de la escritura, el pago de los impuestos, honorarios de los abogados y notarios, así como los derechos de inscripción. En tal sentido, el sistema declarativo ha generado que se produzcan demandas jurisdiccionales, así como denuncias por la comisión de delitos y que se generen asentamientos humanos de manera irregular (Olvera, 2020).

Al respecto, Solís (2020) manifiesta que, en Panamá, el sistema registral es constitutivo, por cuanto en el sistema registral panameño es necesario la inscripción para que se pueda perfeccionar el derecho real. La legislación registral en dicho país ha adoptado diversas características a lo largo de los años, debido a que el sistema exige exactitud al momento de registrar, por tanto, es necesario que toda información

tiene que constar en documentos a fin de poder ser revestidos de validez jurídica, cuyo fin es materializar la seguridad jurídica que requiere el sistema registral.

En la realidad peruana, la trasferencia de la propiedad inmueble se genera sobre los derechos reales y sirve como mecanismo ideal para la circulación económica y social. Para ello, es importante que todas las inscripciones o registros se realicen en una entidad, la que en Perú se representa por la Sunarp, pero no son de carácter obligatorio y los que han sido inscritos tienen la primacía del derecho frente al derecho real no inscrito ya que, otorga publicidad, transparencia y, por ende, seguridad jurídica.

Además, a nivel nacional, se están llevando a cabo debates sobre el tratamiento de la transferencia de propiedad inmobiliaria, el cual está regulado por el artículo 949 del Código Civil. Esto se hace con el objetivo de garantizar su publicidad frente a terceros, dado que presenta deficiencias en la protección del bien adquirido y el capital invertido por una persona. Actualmente, la transferencia de propiedad inmueble se fundamenta en el principio del consenso o declarativo, característico de los sistemas jurídicos francés e italiano. Este enfoque permite que la transferencia se complete simplemente con el consentimiento, sin proporcionar seguridad jurídica ni publicidad registral.

No obstante, este método aumenta la inseguridad jurídica para terceros, ya que no es posible determinar con exactitud quién posee la propiedad del inmueble ni las obligaciones que podrían afectar a dicha propiedad. Ante esto, un sistema registral constitutivo podría ofrecer una mayor garantía legal en las transacciones inmobiliarias, ya que exige la inscripción en registros públicos de todos los actos realizados bajo pena de nulidad, lo que a su vez fortalecería la función notarial. Por tanto, surge la

interrogante de si sería viable implementar el sistema constitutivo en Perú para ofrecer mayor certeza legal y seguridad jurídica en los procedimientos de transferencia de propiedades inmobiliarias en la Zona Registral N° IX, Jesús María.

Así, la presente investigación tiene como objetivo evaluar la viabilidad del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria con el fin de proporcionar seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, distrito de Jesús María.

1.1.2. Formulación del problema

¿De qué manera la instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022?

1.1.3. Formulación de los problemas específicos

a) ¿De qué manera el registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022?
b) ¿De qué manera la inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022?
c) ¿De qué manera la publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuiría en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022?

1.2. Antecedentes

1.2.1. Antecedentes internacionales

Otárola (2022) en su artículo “El valor de la inscripción de inmuebles en el registro chileno: una visión comparada”, en chile llevó a cabo un análisis acerca del valor que posee la inscripción de bienes inmuebles dentro del Registro chileno,

abordado desde una perspectiva comparativa. El propósito central de este estudio fue identificar tanto el rol como la relevancia que tiene la inscripción en el registro inmobiliario chileno, particularmente en lo que respecta a la protección de quienes realizan dicha inscripción y confían en este sistema. Sin embargo, se advierte que este mecanismo no está exento de vulnerabilidades, ya que puede ser objeto de modificaciones o incluso anulaciones por diversas razones. Asimismo, en el contexto de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, no basta con el mero cambio de propietario para garantizar plenamente los efectos de la transacción, ya que persisten elementos como la oponibilidad de los derechos frente a terceros y el riesgo de una eventual pérdida del bien en el futuro. En ese sentido, esta cuestión se analiza a través del estudio de la relación entre el título de propiedad y el proceso de transmisión del dominio, además del papel fundamental que desempeña la inscripción en la consolidación del derecho de propiedad y en la salvaguarda del titular registrado ante terceros.

Olvera (2020) en su tesis titulada “El sistema registral en México y la búsqueda por la certeza jurídica”, en México llevó a cabo un estudio con el objetivo de realizar un análisis crítico del sistema registral de naturaleza declarativa. Para ello, se empleó una metodología cualitativa con un enfoque documental. Como resultado de la investigación, se determinó que el Registro Público de la Propiedad cumple un rol esencial al proporcionar visibilidad sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles. A través de la información contenida en sus archivos, es posible identificar al propietario de un bien y verificar la existencia de cargas o anotaciones, lo que facilita el conocimiento de su estado real.

Esta función no solo tiene repercusiones en el ámbito legal, al garantizar mayor seguridad y transparencia en los actos vinculados a los inmuebles, sino que también influye directamente en el desarrollo económico del país. Sin embargo, el sistema registral vigente no brinda la seguridad jurídica necesaria, debido a que el registro de los actos legales sobre los bienes inmuebles no es un requisito obligatorio. Como consecuencia, la información disponible suele ser incompleta o carecer de actualización, lo que abre la puerta a posibles prácticas de ocultamiento en transacciones y acuerdos sobre la propiedad, afectando la confiabilidad del sistema.

Peñafiel (2019) en su tesis titulada “La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslativos de domino”, en Ecuador llevó a cabo un estudio con el propósito de examinar la Ley de Registro en conjunto con las disposiciones establecidas en el Código Civil, la Ley Notarial y la Ley Orgánica de Registro de Datos Públicos. Para desarrollar este análisis, se empleó una metodología cualitativa con un enfoque documental, lo que permitió una revisión detallada de la normativa vigente y su aplicación práctica.

Como resultado de la investigación, se determinó que, en el ámbito registral, cuando se presenta un rechazo a la inscripción de documentos en las dependencias del Registro de la Propiedad, el registrador tiene la responsabilidad de emitir una negativa debidamente fundamentada. Para ello, debe basarse en un análisis previo realizado por el calificador de títulos y contar con el respaldo de la asesoría legal correspondiente, con el fin de asegurar que la decisión adoptada se ajuste a la normativa aplicable.

Además, se estableció que esta negativa debe sustentarse en las causales previstas en los artículos 11 y 12 de la Ley de Registro, los cuales delimitan los casos en los que la inscripción no es procedente.

Altamirano et al. (2019) en su tesis titulada “La fundamentación jurídica del proceso de saneamiento de la información en el registro público de la propiedad inmueble” en Nicaragua llevó a cabo un estudio para evaluar la fiabilidad legal de la información contenida en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Para ello, se empleó una metodología cualitativa basada en el análisis documental, lo que permitió examinar en profundidad la normativa vigente y su impacto en la seguridad jurídica.

A partir de la investigación, se identificó que el derecho registral tiene como objetivo principal garantizar la seguridad jurídica en la propiedad inmueble, lo que implica la necesidad de contar con información registral precisa y confiable. En este sentido, el uso de medios electrónicos en la gestión registral ha cobrado una importancia creciente, facilitando el acceso y la organización de los datos. No obstante, en sus inicios, la población enfrentó ciertas dificultades en relación con el registro de propiedades, lo que generó un ambiente de desorden y desconfianza. Sin embargo, con el paso del tiempo, esta práctica ha sido cada vez más aceptada y reconocida por sus beneficios.

Como resultado, se ha buscado estructurar la información registral de manera clara, precisa e inmediata, lo que permite una mejor organización de los instrumentos legales requeridos dentro del sistema actual en Nicaragua. Asimismo, se concluyó que un adecuado proceso de saneamiento registral es fundamental para lograr la regularización, formalización e inscripción del derecho de propiedad. A pesar de que

este proceso ha demostrado ser viable y beneficioso, aún enfrenta dificultades debido a deficiencias en su aplicación.

González (2018) en su tesis titulada “La protección del derecho humano de propiedad inmueble en Michoacán, mediante el sistema constitutivo registral”, en México llevó a cabo un estudio enfocado en la importancia de establecer la obligatoriedad del registro constitutivo de la propiedad inmueble, aplicando una metodología cualitativa para su análisis. A partir de los hallazgos obtenidos, se concluyó que resulta esencial transformar el sistema registral actual, el cual es de naturaleza declarativa, hacia un modelo constitutivo. Este cambio permitiría garantizar una mayor seguridad jurídica para los propietarios, especialmente en situaciones relacionadas con acuerdos y contratos vinculados a la adquisición, transmisión, modificación o extinción del dominio de bienes inmuebles, así como en la constitución de hipotecas.

En este contexto, la obligatoriedad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no solo otorgaría efectos constitutivos de derechos, sino que también fortalecería el tráfico jurídico inmobiliario, asegurando que las transacciones se realicen con mayor transparencia y protección para los titulares. Asimismo, la implementación de un sistema de folio electrónico contribuiría significativamente a mejorar la seguridad y la certeza jurídica, ya que facilitaría el acceso a la información, protegería de manera más efectiva los títulos registrados y optimizaría el proceso, haciéndolo más eficiente y confiable.

1.2.2. Antecedentes nacionales

Flores (2022) en su tesis titulada “Sistema registral constitutivo y la garantía del derecho de propiedad en el Perú”, llevó a cabo un estudio enfocado en examinar las razones por las cuales una propuesta legislativa que establezca la obligatoriedad del sistema registral constitutivo permitiría una mayor protección del derecho de propiedad. Para ello, se empleó una metodología cualitativa, lo que permitió un análisis detallado de la normativa vigente y sus implicaciones. Los resultados obtenidos evidenciaron que, de acuerdo con los artículos 947 y 979 del Código Civil, las transferencias de bienes en el Perú se rigen por un sistema consensualista, en el cual el simple consentimiento de las partes es suficiente para que la transferencia sea válida. No obstante, este modelo ha generado diversas problemáticas, ya que facilita la realización de transferencias clandestinas y propicia la evasión de impuestos, lo que, a su vez, ocasiona pérdidas económicas considerables para el Estado.

Además, se determinó que el país opera bajo un sistema registral mixto, en el cual la inscripción es obligatoria solo en determinados casos, como en el de las personas jurídicas. Sin embargo, el sistema declarativo aplicado a los bienes inmuebles no ha garantizado la estabilidad jurídica esperada. La ausencia de un mecanismo sancionador efectivo ha contribuido a que muchas personas opten por no formalizar sus propiedades, lo que responde a una combinación de factores económicos, culturales y a la persistencia de altos niveles de informalidad en el país.

Reyes (2021) en su tesis titulada “El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo-2021”, llevó a cabo un estudio orientado a examinar cómo la seguridad jurídica en la transmisión de la

propiedad inmueble podría fortalecerse mediante la implementación de un sistema constitutivo en reemplazo del actual sistema de transferencia mixto. Para ello, se empleó una metodología cualitativa de tipo básica, permitiendo un análisis detallado de la normativa y sus implicancias en la estabilidad del derecho de propiedad.

Los hallazgos obtenidos evidenciaron que la adopción de un sistema constitutivo brindaría una mayor seguridad jurídica, ya que eliminaría los riesgos inherentes al modelo vigente. Actualmente, la transferencia de propiedad se basa únicamente en el consentimiento de las partes, lo que permite que el adquirente decida si inscribe o no el bien en los registros públicos. No obstante, cuando la inscripción no se realiza, el derecho de propiedad queda en una situación vulnerable, abriendo la posibilidad de que el vendedor incurra en una doble venta del inmueble, generando conflictos legales y afectando la certeza jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Arias (2020) en su tesis titulada “Sistemas registrales, constitutivo y declarativo, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú”, llevó a cabo un estudio cuyo objetivo fue determinar cuál de los dos sistemas registrales, el constitutivo o el declarativo, ofrece una mayor garantía de seguridad jurídica. Para ello, se utilizó una metodología cualitativa, que permitió un análisis profundo de los efectos de ambos sistemas sobre la protección del derecho de propiedad.

Los resultados obtenidos concluyeron que el sistema constitutivo brinda una mayor seguridad jurídica, ya que no solo protege el derecho de propiedad inmueble, sino que también salvaguarda a los titulares frente a posibles actos malintencionados de terceros. Para fortalecer esta seguridad, se propuso que el notario actúe como primer

filtro en el proceso, asegurándose de que todo acto o contrato legal se realice mediante escritura pública, lo cual es esencial para su validez.

Asimismo, se destacó que la implementación de un sistema registral constitutivo sería clave para prevenir problemas como el tráfico ilícito inmobiliario, la doble venta y la usurpación de propiedades, aspectos que son difíciles de controlar bajo el sistema declarativo actual.

Angulo (2020) en su tesis titulada “El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N° V-sede Trujillo”, realizó una investigación con el fin de analizar cómo el sistema constitutivo garantiza la seguridad jurídica en la zona registral Nº V - Sede Trujillo. La metodología aplicada fue no experimental, con un enfoque descriptivo, y los resultados se obtuvieron a partir de diversas fuentes, incluyendo locales, nacionales e internacionales. Además, se llevaron a cabo entrevistas con especialistas en materia registral y se realizó un análisis de jurisprudencia relacionada con conflictos sobre tercería de propiedad, mejor derecho de propiedad, reivindicación y nulidad de actos jurídicos.

La investigación concluyó que el sistema constitutivo ofrece una mayor certeza, exclusividad, oponibilidad y seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles. Además, se destacó la necesidad de reformar el Código Civil para formalizar la transferencia de propiedades, lo que otorgaría mayor seguridad a los inversionistas y les permitiría ejercer plenamente su derecho de propiedad. Aunque las restricciones derivadas del estado de emergencia redujeron la muestra de estudio, los hallazgos proporcionaron información valiosa que respalda la implementación del sistema constitutivo dentro del marco legal.

Aguilar (2018) en su tesis titulada “La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú”, realizó un estudio similar con el objetivo de determinar si la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en los registros públicos, al considerarse un acto constitutivo, fortalecería la seguridad jurídica. En este caso, la metodología empleada también fue cualitativa, de tipo básico, y con un diseño basado en la teoría fundamentada. Los resultados mostraron que el sistema actual facilita la comisión de estafas en la transferencia de propiedades, ya que permite la posibilidad de vender el mismo inmueble en múltiples ocasiones. Además, el carácter declarativo del sistema registral ha dado lugar a numerosos procesos civiles, impidiendo que los legítimos propietarios disfruten plenamente de sus bienes. Por lo tanto, se concluyó que la implementación de un sistema constitutivo permitiría una identificación más rápida y segura del propietario, reduciendo así los riesgos de fraude y conflictos legales.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Determinar de qué manera la instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022

1.3.2. Objetivos específicos

a) Analizar de qué manera el registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

b) Analizar de qué manera la inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

c) Analizar de qué manera la publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuiría en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

1.4. Justificación

A cerca de la justificación en el ámbito cuantitativo, se toma en consideración a Fernández (2020) quien expone la existencia de distintos tipos de justificación y por consiguiente se toma en cuenta lo siguiente:

1.4.1. Justificación teórica

Desde un enfoque teórico, se justifica el uso de investigaciones referenciales y terminologías actualizadas, lo que permite una comprensión más contemporánea de las variables abordadas. Esta aproximación no solo facilita el entendimiento de los conceptos involucrados, sino que también puede servir como un punto de referencia para futuras investigaciones en el área, aportando nuevos enfoques y perspectivas al campo.

1.4.2. Justificación practica

En cuanto a la justificación práctica, los resultados que se obtendrán a través de un análisis cuantitativo contribuirán a comprender la relevancia de la implementación del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria y su relación con la seguridad jurídica. Estos hallazgos proporcionarán evidencia empírica que puede ser replicada en contextos similares, lo que será de gran utilidad para el

desarrollo de estrategias y proyectos que busquen reducir la carga procesal en el ámbito civil y penal, mejorando así la eficiencia del sistema legal.

1.4.3. Justificación metodológica

Desde la perspectiva metodológica, se llevará a cabo una validación del contenido mediante juicios de expertos y un análisis de confiabilidad de una encuesta. Este proceso permitirá evaluar las variables del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria, específicamente en las dimensiones de registro de propiedad e inscripción registral, así como la variable de seguridad jurídica en su dimensión de publicidad registral. Esto proporcionará una base sólida para la evaluación y comprensión de la relación entre estas variables y su impacto en la seguridad jurídica.

1.5. Hipótesis

La instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022

1.5.1. Hipótesis específicas

a) El registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

b) La inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

c) La publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

II. MARCO TEÓRICO

BASES TEÓRICAS SOBRE EL TEMA DE INVESTIGACIÓN

2.1. El registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria

Se encarga de poder dar garantía al ingreso de predios y actos de registro de propiedad, siendo importante pues al ser constitutivo da vida al derecho real de propiedad inmueble (Caicedo, 2022) El registro constitutivo es importante pues otorga un señorío pleno sobre el bien, lo que permite un goce y disfrute de disponer y revindicar la propiedad a diferencia un derecho real desmembrado que brinda un señorío parcial; por lo que se otorga al titular todas las facultades sobre el bien inmueble (Varsi, 2019).

2.2. Aspectos generales

2.2.1. Evolución histórica

Mamani (2015) expone que el sistema registral constitutivo toma sus bases en la publicidad registral, explicando que pese a la inserción del derecho romano las tradiciones y costumbres no se perdieron, de tal forma en que los considerados “ritos externos” como lo fue la inserción al sistema planteado por el derecho romano se convirtieron en actos de formalidad; con el tiempo el empleo de libros territoriales a mediados del siglo XII producto de la influencia alemana-germánica que empleaban el orden cronológico el único indicador de veracidad; posteriormente la necesidad de inscripción para llevar a cabo la transferencia inmobiliaria dio paso al sistema de libros territoriales a adoptar los folios reales, con el fin de consumar una transferencia. Posteriormente en el siglo XVIII, exactamente el 20 de diciembre del 1783 se promulga la “Ley Común Hipotecaria” con el fin de ampliar el registro para

incluir todos los actos de transferencia inmobiliario. Cabe mencionar que en el derecho alemán no hay privilegios de crédito ni hipotecas automáticas o implícitas, así que el principio de prioridad garantizaba seguridad legal frente a inscripciones realizadas después y, aun así, existían problemas de validez. A mediados de 1995, la necesidad de derechos reales dio paso la inscripción constitutiva de derechos, de tal forma en que se priorizó la coincidencia entre la difusión de los derechos sobre propiedades inmobiliarias y su impacto, buscando la inmediatividad y absolutividad.

2.2.2. Concepto y funcionamiento

Según Caicedo (2022) los registros constitutivos conforman un acto jurídico que garantiza el ingreso de un mayor número de predios y actos al registro de propiedad.

En el Perú la Sunarp regula el sistema registral mediante lineamientos técnico-registrales vinculantes para las zonas del Sunarp con el propósito de modernizar los procesos, simplificar procedimientos y fortalecer la seguridad jurídica. Para prevenir la alteración de documentos y el robo de identidad., ha implementado herramientas como el lector biométrico de huella dactilar en coordinación con Reniec, el Sistema Notario que regula la presentación presencial de partes notariales, y el SID-Sunarp para la presentación remota de títulos. Los registradores públicos, por su parte, califican la legalidad de los títulos de acuerdo al Reglamento General de los Registros Públicos, garantizando la seguridad jurídica mediante un control formal y material, actuando como el primer filtro que protege Los derechos de los titulares se

protegen y se les otorgan efectos legales mediante la publicidad registral. (Villalobos, 2020)

2.2.3. Características del sistema registral peruano

Villalobos (2020) menciona las siguientes características:

- Consensualidad: Basta con el acuerdo entre las partes para realizar la transferencia, aunque en ciertos casos se requiere una formalización adicional.
- Formalidad: Dependiendo del tipo de bien, puede ser obligatoria la intervención de un notario o el registro en los registros públicos para asegurar su validez y oponibilidad a terceros.
- Publicitación: El registro en el registro de propiedad otorga efectos de difusión, lo que otorga seguridad jurídica y resguarda los derechos del comprador ante terceros.
- Eficacia erga omnes: Una vez inscrita, la transferencia de propiedad es oponible a todos, garantizando el derecho del nuevo propietario.
- Principio de buena fe registral: Protege al comprador que confía en la información del registro, considerándola veraz y completa.
- Formalización documental: Se requiere la presentación de documentos válidos, como escrituras públicas, que acrediten el acto jurídico de transferencia

2.3. Aspectos específicos

2.3.1. Transferencia inmobiliaria

Las transferencias de propiedad implican el proceso mediante el cual se transmite la titularidad de un bien de una persona a otra, ya sea de manera onerosa o gratuita. Este acto jurídico está regulado por normas específicas que buscan garantizar seguridad jurídica y claridad en los derechos de propiedad. Para que la transferencia tenga validez frente a otras personas, es clave que se registre en los registros públicos correspondientes, siguiendo la idea de que todo debe ser público. La operación debe cumplir con requisitos esenciales como la capacidad legal de las partes, la existencia de un objeto lícito y determinado, y el cumplimiento de formalidades legales específicas, como la redacción de una escritura pública en ciertos casos. La inscripción registral asegura la protección del adquirente mediante el principio de buena fe y permite que la transferencia sea oponible a terceros, siguiendo el principio de tracto sucesivo (Gonzales G. , 2016)

2.3.2. Registro de propiedad

Registro en la que se pueden registrar las transferencias inmobiliarias y que se encarga de brindar seguridad jurídica, la inscripción en los registros públicos es una forma de acreditar la propiedad inmueble y así evitar que se acrecienten problemas en donde diversas personas puedan considerarse propietarios de un mismo bien inmueble y que es transferido a varias personas de forma paralela (Pérez K. , 2019).

2.3.3. Derecho de propiedad

El derecho de propiedad es la facultad jurídica que permite a una persona usar, gozar y disponer de un bien de manera exclusiva, dentro de los límites legales establecidos. Este derecho otorga al titular la potestad de realizar actos de dominio sobre el bien, como venderlo, arrendarlo o modificarlo, siempre que no se afecten los derechos de terceros ni se contravengan normas de orden público. A diferencia de la posesión, que es solo la tenencia material de un bien con o sin un derecho legítimo, la propiedad implica la titularidad reconocida por el ordenamiento jurídico, lo que puede ser protegido mediante la inscripción en registros públicos para garantizar su oponibilidad frente a terceros (Gonzales, 2014).

2.3.4. Sistema de registrales

Los sistemas registrales son herramientas utilizadas para registrar los títulos que se anotan en los registros de propiedad, los cuales pueden diferir de un país a otro. Estos sistemas consisten en un conjunto de normas establecidas por un Estado para regular la manera en que se publican los derechos sobre propiedades inmobiliarias a través del registro de la propiedad (Pérez R. , 2022).

El sistema constitutivo pues requiere de la inscripción o registro de los bienes inmuebles para poder modificar o terminar con los derechos sobre las propiedades (Caicedo, 2022).

El sistema declarativo, consiste en poder transmitir una propiedad mediante un contrato, sin necesidad de que se requiera inscripción en el

registro público; no obstante, este no surte efecto contra terceros y para ello se requiere la inscripción pública (Castellano, 2009).

El sistema de Torrens es considerado un registro perfecto o absoluto pues otorga el Certificado de Título y registro o inmatriculación de finca solo a aquellos que acrediten aspectos legales con lo físico, inmatriculación por intervención de juristas y la intervención de topógrafos que logren acreditar los planos de la finca (Castellano, 2009). De tal forma en que se vuelve esencial para la obtención de derechos reales, es sanatorio ante defectos de vicio por título e inmune a la prescripción adquisitiva (Gonzales G. , 2013).

2.3.5. Procedimiento registral

Se caracteriza por un proceso rápido, sencillo y poco costoso que genera documentación que ofrece una garantía jurídica por la calificación registral y otorga efectos protectores de principios registrales (Blondet, 2003). No obstante, la calificación otorgada es limitada debido a que el registrador se ve limitado al documento público, excluyendo el juicio y la verdad que acoge al caso (Gonzales G. , 2013).

2.3.6. Legislación comparada

Comprende la existencia de diferentes registros de propiedad, tras la superación de fronteras terrestre nacionales; por lo que las leyes que regulan un estado, comprenden distintas actividades y bases legales, por la existencia de dificultades legales y fácticas en la adquisición de un inmueble se basa en la información acerca del mismo; por lo que existe una necesidad por establecer un registro de propiedad común europeo (Horvath y Pérez, 2021).

Ya que se observa que el sistema registral francés, requiere de terceros puestos que estos pueden oponerse fácilmente de tal forma que al ocurrir esto el solicitado no puede inscribirse al registro y lo inscrito no afecta; por lo que se debe de contar con el título en físico y se adecue al antecedente registral (Gonzales y Quintana, 2014).

De forma similar, en Alemania y España la legislación del registro no solo otorga inoponibilidad cuando no se concreta la inscripción, en lugar de eso, garantiza la titularidad a través de la aplicación de los principios de legitimación y del principio de virtud, por medio del cual el contenido del registro es exacto (Gonzales y Quintana, 2014).

2.3.7. Inscripción registral

Al respecto Rimascca (2015) menciona que podemos comenzar preguntándonos: ¿Es todo título presentado ante los Registros Públicos válido para su inscripción? Esta cuestión resulta relevante, ya que los Registros Públicos comprenden varios registros, aunque en términos generales se dividen en cuatro categorías principales: Registro de Bienes Inmuebles, Bienes Muebles, Personas Naturales y Personas Jurídicas, existiendo además otros registros adicionales dentro de cada categoría. Además, cada uno de estos registros cuenta con reglamentos específicos que regulan los actos que pueden ser inscritos en ellos.

2.3.7.1.Técnica de inscripción registral

Rimascca (2015) señala que el sistema registral peruano ha otorgado diversas terminologías a las técnicas de inscripción, siendo estas “tomo”,

"ficha" y actualmente "partida electrónica". Estas técnicas han ido cambiando de terminología respectivamente pero que a medida del cambio adquieren aspectos distintivos, de tal forma en que se expone:

El tomo, es una técnica que consistía en el empleo de libros de gran tamaño compuestos por hojas, utilizados para registrar en el escrito a mano los registros que detallaban los derechos y las situaciones legales, entre otros. Con el tiempo, exactamente el 18 de julio de 1970 con la aprobación de la aplicación del Reglamento de las Inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble, dio lugar a la continuación de esta actividad mediante el Folio Real a fin de contar con un breve resumen de los asientes vigentes (Rimascca, 2015).

La ficha, apareció luego de los tomos y corresponde a una parte del folio, permitiendo contar con datos más estructurados sobre los asientos donde se registran; lo que permite que cada inmueble cuente con una partida y su inscripción sea de forma cronológica (Rimascca, 2015).

La partida electrónica, es una partida de inscripción que remplaza el soporte físico y que otorga mayor almacenamiento de datos de manera ágil y confiable, facilitando el ahorro de espacio y diversidad de uso para múltiples usuarios, generando una emisión de publicidad de manera inmediata. (Rimascca, 2015).

2.3.8. Calificación registral

El artículo 31 del RGRP establece que la calificación registral consiste en un análisis completo de los títulos presentados para su registro, con el fin

de determinar si procede su inscripción. Este proceso de evaluación es responsabilidad del registrador en una primera instancia y del Tribunal Registral en una segunda instancia. Asimismo, la referida disposición señala que desempeñan su labor de forma autónoma, personal e intransferible, conforme a los términos y limitaciones establecidas en el RGRP y en las demás normativas registrales. (Morales y Berrospi, 2022).

Rimascca (2015) señala que la calificación registral es producto del principio de legalidad en donde el registro público cumple adecuadamente su finalidad y al contar con Los derechos registrados se asumen como correctos, lo que requiere que los actos sean válidos.

Por lo que Gonzales y Quintana (2010) indican que en primera instancia se asigna primero, a un registrador público y, si es necesario, el tribunal registral para revisar los actos que den acceso al sistema registral, requiriendo la aplicación de un examen denominado “calificación registral” que determine la garantía de independencia que le permite al registrador calificar de forma independiente los actos particulares que soliciten inscribir y comprenderá en dicha calificación el análisis de validez del acto.

2.3.9. Inmatriculación

La inmatriculación es el proceso mediante el cual un predio se registra por primera vez en el Registro, realizándose con la inscripción inicial de dominio, a menos que se disponga lo contrario. De este modo, se crea una partida registral única, exclusiva y excluyente para el predio, en conformidad con el principio de especialidad. La inmatriculación se refiere

estrictamente al predio. Para que proceda la inmatriculación debe verificarse la inexistencia de un anterior ingreso del mismo predio en el registro-superposición, labor técnica que corresponde al Área de Catastro. En cambio, la primera inscripción de dominio se refiere al derecho de propiedad sobre un predio y a su titular (Morales y Berrospi, 2022).

2.3.10. Partida registral

La partida registral es la base del sistema registral en Perú. Está formada por los registros organizados según un terreno, propiedad, persona u otro elemento. En esta partida se guarda la historia legal de una propiedad, una persona o una entidad, con una serie de registros que muestran actos, derechos y situaciones legales, entre otros, que deben ser inscritos en los distintos registros. (Rimascca, 2015).

2.3.11. Duplicidad de partida

Talaverano (2020) explica que la duplicidad de partida registral comprende en casos donde una persona natural o jurídica apertura varias partidas registrales para un mismo predio.

Como refiere Gonzales y Quintana (2010), este tipo de ocurrencias suele ser complicadas y requieren una respuesta urgente, producto de una inadecuada coordinación entre la continuidad de los órganos directivos debido a la ausencia de un sistema de registro adecuado. Es por ello que la Ley N° 28294, que promueve la cooperación entre el registro de propiedades y el catastro para mejorar la seguridad legal; no solo accediendo a la información jurídica del inmueble como lo es el no solo se incluyen el

dominio y las cargas actuales, sino también su localización gráfica, lo que ayuda a resolver los problemas de superposición y duplicación de partidas.

Así mismo Gonzales y Quintana (2010), expone para eliminar la duplicidad de partidas se requiere de distintos procedimientos, puesto que existen diversas clases de duplicidad como les es la repetición de partidas iguales, inscripciones congruentes, incompatibles y la duplicación que se da por la aparición de partidas extraviadas.

2.3.12. Síguelo Sunarp

Plataforma de fácil acceso que brinda información sobre el avance de los tramites de inscripción registral que lleva en servicio desde el 2019 y que permite al usuario conocer los detalles de pago, esquemas de liquidación, observación del trámite y entre otros, además de descargar información útil sobre el proceso de descripción desde el teléfono móvil y la computadora (Sunarp, 2019).

2.3.13. Alerta registral

Se trata de un servicio proporcionado por Sunarp, al cual se puede acceder a través del portal institucional desde cualquier dispositivo con conexión a internet. Para utilizarlo, es necesario registrar los datos personales, correo electrónico y el número de la partida electrónica correspondiente a la propiedad, bien o derecho que se desea vincular. Sunarp ofrece la opción de recibir un reporte de 'alerta registral' por medio de correo electrónico y mensajes de texto SMS, en caso de que personas inescrupulosas quieran transferir tu propiedad o derecho sin tu

> consentimiento, también realiza alertas cuando se solicita publicidad registral solo relacionada con el registro de predios. Y que, además, tras recibir una alerta, podrá reportar lo más pronto posible mediante un link que permite ver los detalles del trámite sospechoso y que de encontrar información de una notaría en la que proviene la solicitud sospechosa, esta alerta permitirá informar al notario para la inmediata tacha del título (El Peruano, 2021).

2.4. Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica nace con el estado de derecho, ya que se fundamenta en un sistema de legalidad y legitimidad basado en una constitución democrática. El derecho que se otorga al ciudadano no solo sirve como herramienta de protección, sino como un mecanismo que posee una certeza suficiente y seguridad en sí mismo. Así, la seguridad jurídica debe entenderse como la garantía de la propia validez del derecho, es decir, de la existencia y contenido de las normas a través de las cuales se ejerce la fuerza del derecho. (Huerta, 2013).

Huerta (2013) señala que la seguridad jurídica es crucial para el progreso de la sociedad, ya que representa la estabilidad y certeza que emergen con el estado de derecho. Puede considerarse un contrapeso a los riesgos derivados de la libertad contractual y un factor esencial para generar confianza, favoreciendo un desarrollo estable en las relaciones jurídicas.

Como señala Pérez y Enrique (2000) la seguridad jurídica es un principio fundamental vinculado de manera estrecha con los Estados de Derecho se basan en dos

requisitos importantes: que las leyes estén bien hechas (corrección estructural) y que se cumplan correctamente, tanto por las personas a las que van dirigidas como, sobre todo, por las autoridades encargadas de hacerlas cumplir (corrección funcional). Además de esta dimensión objetiva, la seguridad jurídica también se manifiesta en su aspecto subjetivo, encarnado en la certeza del Derecho, lo cual implica cómo las garantías legales y de cumplimiento se reflejan en las situaciones individuales.

2.5. Aspectos generales

2.5.1. Evolución histórica

López (2011) señala que sus orígenes recaen en los ritos procesales que otorgaban el "valor" de brindar una especie de garantía a las partes; no obstante, en la época romana estos ritos no gozaban de una garantía verdadera lo que ocasionaba un sistema de clandestinidad de inmuebles. De manera casi simultánea los pueblos germano-alemanes recurrían a un carácter judicial que, mediante un rito de solemnidad realizado y otorgado por el jefe de la asamblea, investía de manera simbólica a la parte otorgante del bien inmobiliario una especie de certeza jurídica. Posteriormente en el año 600 a 641 con el primer código general de la nacionalidad española, en donde los escribanos eran los únicos responsables de escribir y leer las leyes constitucionales para evitar el falseamiento de su promulgación, por lo que daban una especie de "garantía jurídica". Posteriormente López (2011) indica que el principio de seguridad jurídica como se conoce toma su aplicación tras la Revolución Francesa en 1879 debido a las irregularidades impartidas a los ciudadanos y a lo largo del tiempo se ha ido aplicando.

2.5.2. Concepto y funcionamiento

Cervantes (2020) indica que la seguridad jurídica comprende en otorgar validez de seguridad a través del derecho, comprendiendo la necesidad humana de ser satisfecha mediante el disfrute de sus derechos, por lo que comprende en el desarrollo de orden, certeza, confianza, estabilidad, predictibilidad, legalidad y entre otros.

2.5.3. Características

Zabala (2011) mediante la teoría de la seguridad jurídica expone las siguientes características.

- Se establece mediante las normativas que se encargan de reglar y sancionar.
- La seguridad jurídica se basa en hechos, rechaza juicio arbitrario del juez, pues se apoya en leyes escritas con anterioridad de hechos producidos y que además son practicables.
- La seguridad jurídica es sensible a la verificación de los hechos.
- La seguridad jurídica exige la certeza de las actuaciones y acciones que correspondan al cumplimiento de las normas.

2.6. Aspectos específicos

2.6.1. Seguridad estática y dinámica

Huerta (2013) indica que la seguridad estática y dinámica por si solas no existen, dado que se requiere la protección igualmente cuando es propietario; de tal forma en que se protegen intereses distintos siendo el primero el acto jurídico y el segundo la situación dominical o propietaria.

2.6.2. Publicidad registral

Se entiende como el sistema institucional de difusión diseñado para dar a conocer ciertas situaciones jurídicas con el fin de proteger los derechos y asegurar la estabilidad de las transacciones. Esta forma de publicidad es un servicio del Estado, ya que constituye una función pública realizada en beneficio de los particulares (Gonzáles, 2022).

Asimismo, para Rimascca (2015) la publicidad registral es la difusión jurídica que se realiza a través de un órgano especializado conocido como registro. Su objetivo es hacer accesibles ciertas situaciones jurídicas para proteger los derechos y asegurar que las transacciones legales sean seguras. Además, este tipo de publicidad está respaldada por el Estado, ya que se considera una función que debe ser desempeñada en beneficio de los particulares.

Añade Huerta (2013) que la publicidad registral, tal como la entendemos hoy, es una invención del Estado destinada a sustituir la publicidad de la posesión cuando ya no era suficiente para garantizar la certidumbre en los contratos y proporcionar seguridad jurídica, especialmente en lo que respecta a ciertos bienes que son claramente identificables e individualizables.

La publicidad registral formal, involucra la garantía brindada a toda persona que podrá tener acceso de forma gratuita a información registral mediante internet o telefonía móvil (Huerta, 2013).

La publicidad registral material, comprende en otorgar publicidad jurídica a los actos diversos o derechos inscritos, que involucra anotaciones

preventivas; ofreciendo un contenido que afecta a las personas, aunque no hayan sabido de ello. (Huerta, 2013).

2.6.3. Tipos de exteriorización

Como señala Gonzáles et al (2022) se tiene:

Exteriorización institucional: La publicidad registral se hace a través de un conjunto de reglas y procedimientos organizados de manera lógica bajo una dirección, con el objetivo de cumplir una finalidad específica y siguiendo la ley. En resumen, la publicidad es 'organizada', lo que implica que se refiere a hechos conocidos que son comunicados por una entidad pública, diferenciándose así de las publicaciones en periódicos o revistas, o de la publicidad esporádica, propia de las comunicaciones.

Exteriorización continuada: Es permanente, porque los derechos registrados permanecen en los libros y registros hasta que se cancelen. Esto lo hace diferente de los edictos, que solo informan sobre una situación legal por un tiempo determinado. (Morales y Berrospi, 2022).

Exteriorización de situaciones jurídicas concretas: La publicidad registral concede notoriedad a derechos subjetivos reconocidos por el sistema legal a favor de personas específicas. En cambio, el objetivo de la publicidad registral es distinto al de la publicación de las leyes, ya que la primera está relacionada con los derechos personales, mientras que la segunda trata sobre las normas en general.

Exteriorización conocible: La publicidad registral permite el conocimiento general de los hechos inscritos, por tanto, cualquier interesado

tiene la posibilidad de informarse, no la obligación. Es una carga en su propio beneficio, no un deber. En tal sentido, no es necesario que se conozcan los hechos de manera directa, basta con que la persona haya tenido la oportunidad de conocerlos, en consecuencia, si la persona realmente conoció los hechos y tomó una decisión basada en eso, perfecto. Si no los conoció por descuido, negligencia o falta de conocimiento, los hechos igualmente lo afectan (oponibilidad), y no puede justificar su ignorancia. Incluso si no estaba al tanto de los datos, pero estos le favorecen, su negligencia no tiene relevancia, ya que lo importante es el impacto del registro sobre los demás, sin tener en cuenta la actitud del interesado. La doctrina alemana lo denomina "buena fe fortuita”

Exteriorización accesible: El artículo 2012 del Código Civil habla de una suposición de conocimiento total, que no se puede cambiar por acuerdo, por tanto, si una norma establece una consecuencia tan exagerada, entonces las personas deben contar con todos los mecanismos viables para acceder a tal información, que se asume conocida, por tal virtud, el sistema reconoce una serie de maneras de acceder, ya sea con copias, certificados o declaraciones. En buena cuenta, la publicidad del registro debe hacer que la información sea fácil de acceder para todos.

2.6.4. Principio de oponibilidad

Establece que, cuando existen varios títulos o derechos, el que se inscribió primero será el que tenga prioridad, siempre que se haya hecho de buena fe. De esta forma, este principio determina una preferencia del derecho inscrito sobre el no inscrito, sin importar la naturaleza del derecho, ya sea real,

como la propiedad inscrita, o personal, como un embargo inscrito. (Rimascca, 2015).

Por otro lado, el principio está regulado en el artículo 2022 del Código Civil. Según esto, los títulos inscritos no se verán dañados ni perjudicados por los títulos no inscritos; es decir, “ante una colisión entre lo inscrito y lo no inscrito, prevalece el título que accede al Registro”. Este principio consagra la protección al tercero latino, a quien se le protege por inscribir su propio título. Al tercero latino no se le protege por confiar en el registro, pues no se requiere que el título de su transmitente conste inscrito. Distinto es el caso del tercero germánico, que es el tercero protegido por la fe pública registral, quien, para ser tutelado, debe adquirir su derecho de “persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo”, como señala el artículo 2014 (Morales y Berrospi, 2022).

2.6.5. Principio de legitimación

Establece que se asume que la información en las inscripciones es correcta y válida. Esto significa que se asume que es bastante preciso. en los asientos registrales, lo que otorga al titular registral los derechos según lo indicado en dicho asiento, hasta que se corrija por la autoridad del registro o si un juez o árbitro lo declara inválido mediante una decisión definitiva. (Rimascca, 2015).

Por otro lado, El principio de legitimación se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil, cuyo texto fue modificado en 2015 por la ley 30313. Según este principio, se da por cierto lo que dice el registro y tiene

efecto, a menos que se corrija o se declare inválido por los órganos facultados por las normas para ello. Dicha presunción es iuris tantum, dado que permite presentar prueba en su contra. Asimismo, la norma establece que, en nuestro sistema de registros, inscribir algo no lo hace automáticamente válido (Morales y Berrospi, 2022).

2.6.6. Principio de buena fe registral

Protege a la persona de buena fe que, confiando en lo que dice el registro, firma un contrato en el que paga algo a cambio e inscribe su derecho, aunque después se cancele, anule o se rompa el acuerdo de quien le pasó el derecho. Además, el principio de fe pública en el registro es seguido por todos los sistemas legales de bienes raíces que quieren garantizar la protección de las adquisiciones efectuadas por terceros compradores que actúan basándose en la información registrada (Rimascca, 2015).

Morales y Berrospi (2022) añade que el principio se encuentra establecido en el artículo 2014 del CC y su texto original ha sido modificado en 2015 por la ley 30313. Según este principio, la persona de buena fe que compra un derecho de quien está registrado como titular en el registro mantendrá su adquisición una vez que inscriba esta en el registro, aunque exista una anomalía en la titulación del otorgante invalidez o ineficacia del título, siempre que dicha anomalía no aparezca en los registros ni en los documentos guardados. Este principio brinda protección al comprador que se basó en la información del registro, pues si cumple todos los requisitos que explicaremos a continuación, su adquisición será inatacable. La fe pública registral implica

siempre una adquisición de derechos a *non domino*, pues “el tercero no adquiere la propiedad de su transferente por vía convencional, sino que lo hace por imperio de la ley”. Así, debe quedar claro que esta figura constituye una forma excepcional de obtener la propiedad y otros derechos reales. En tal sentido, para adquirir un derecho en virtud de la fe púbica registral resulta imprescindible que el tercero cumpla todos y cada uno de los requisitos que impone el artículo 2014; de lo contrario, no podrá confiar en la información del registro.

2.6.7. Principio de prioridad preferente

Es una regla que dice que el primer acto que se inscribe en el registro tiene prioridad sobre cualquier acto que se registre después. Esto se debe a que el orden en que se hace la inscripción establece qué derechos tienen más peso según el registro. Los derechos se fijan de acuerdo con la fecha en que se registra el título, la cual se establece tomando en cuenta el día, la hora, el minuto, el segundo y la fracción de segundo en que se presenta ante el registro. Asimismo, una vez que el derecho ha sido inscrito, sus efectos legales retroceden hasta el momento del asiento de presentación. (Rimascca, 2015).

Añaden Morales y Berrospi (2022) menciona que está establecido en el artículo 2016 del CC y en el artículo IX del Título Preliminar del RGRP. Este principio refleja la regla *prior in tempore, potior iure*, que se traduce como quien primero en el tiempo, tiene preferencia en el derecho. Según este principio, cuando se configurará un orden de prelación en el cual se prefiere al título que fue presentado primeramente al registro.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

El presente estudio emplea un enfoque cuantitativo, el cual se distingue por el uso de valores numéricos que se obtienen a partir de las respuestas a preguntas específicas. Estos ítems están diseñados para captar la percepción de registradores y abogados sobre el tema objeto de investigación. (Gonzáles, 2021). Este enfoque permite medir de manera objetiva y sistemática las opiniones y experiencias de los participantes, proporcionando una base sólida para el análisis de datos. De acuerdo con Hernández y Mendoza (2018) el enfoque cuantitativo sigue una ruta estructurada que facilita la generación de inferencias estadísticas. Esto permite comprender y evaluar cómo una variable puede influir o repercutir en otra dentro de un contexto determinado. En este caso, se analizarán las respuestas para identificar patrones, relaciones y tendencias que contribuyan al entendimiento profundo del fenómeno legal en estudio.

El estudio correspondió al tipo **básico**, es un tipo de estudio cuyo propósito principal es ampliar el conocimiento teórico sobre un tema, sin necesariamente buscar una aplicación inmediata o práctica de los resultados. Este enfoque es característico de investigaciones que se centran en el desarrollo de teorías, conceptos, principios o marcos de referencia, los cuales pueden servir como base para futuros estudios, ya sean básicos o aplicados. (Relat, 2010).

La investigación actual se considera de nivel correlacional, dado que su objetivo principal es identificar y analizar la relación entre las variables examinadas. Este tipo de estudio no busca establecer causalidad, sino determinar si las variables están asociadas y

en qué medida. Según Arias (2020) los estudios correlacionales permiten evaluar la existencia o ausencia de una asociación entre variables, así como medir la fuerza y dirección de dicha relación mediante técnicas estadísticas.

En relación con el diseño de la investigación, se categoriza como no experimental, ya que no se realizará la manipulación de las variables. En este tipo de diseño, el investigador se dedica a observar y analizar los fenómenos tal como ocurren en su entorno natural, sin intervenir directamente en ellos. La información recolectada se utilizará para comprender y evaluar la asociación entre las variables estudiadas, proporcionando un panorama objetivo y contextual de su interacción.

Según Contreras (2020) los diseños no experimentales permiten explorar la naturaleza contextual e inferencial de las variables, es decir, ofrecen una visión detallada del entorno en el que estas interactúan y facilitan la formulación de conclusiones basadas en patrones observados, más que en intervenciones controladas.

Dentro del diseño no experimental, se utiliza un enfoque transversal, que consiste en la recolección de datos en un solo instante temporal. Este tipo de diseño es particularmente útil para obtener un “fotograma” de las variables y sus relaciones en un contexto específico, sin necesidad de observar su evolución temporal. (Huaire, 2019)

3.2. Ámbito temporal y espacial

3.2.1. Ámbito temporal

En relación al ámbito temporal, corresponde al año 2022.

3.2.2. Ámbito espacial

Sobre el ámbito espacial, corresponde a la zona registral N° IX, ubicada en el distrito de Jesús María.

3.3. Variables

3.2.3. Variable independiente

- Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria

3.2.4. Variable dependiente

- Seguridad jurídica

3.4. Población y muestra

3.4.1. Población

Andrade y Torres (2018) indican que la población se puede caracterizar desde diferentes enfoques. Uno de estos enfoques se refiere a un conjunto de elementos intrínsecos denominado universo, por lo que es fundamental para el estudio tener en cuenta características esenciales. La investigación estuvo compuesta por una población de 36 profesionales del derecho, entre registradores y abogados trabajadores de la Zona Registral N° IX ubicada en el distrito de Jesús María.

3.4.2. Muestra

Con respecto a la muestra, Baena (2017) menciona que en la investigación científica se considera que la "muestra se define como una porción representativa de la población a investigar, la cual se obtiene mediante la aplicación de diferentes métodos que se pueden categorizar en muestreo probabilístico o no probabilístico." (p. 125).

De este modo, se utilizó un muestreo no probabilístico por conveniencia, ya que se optó por seleccionar a 36 profesionales del área del Derecho, incluyendo registradores y abogados que trabajan en la Zona Registral N° IX, situada en el

distrito de Jesús María. Según lo indicado por Muñoz, (2016) explica que este muestreo “depende de la decisión de los investigadores” (p.171).

Cabe mencionar que la técnica de muestreo empleada se denomina por conveniencia e intencional, ya que se está considerando a registradores y abogados. Hernández (2021) indica que esta técnica consciente el derecho del investigador por elegir de forma arbitraria la cantidad de participantes en el estudio y la selección de participantes que cumplen con un criterio en común.

3.4.2.1.Criterios de inclusión

- Contar con 2 o más años de experiencia en el rubro
- Laborar en Jesús María durante el año 2022 en la Zona Registral N° IX.
- Participación voluntaria

3.4.2.2.Criterios de exclusión

- Contar con 1 año o menos de experiencia en el rubro
- No laborar en Jesús María durante el año 2022 en la Zona Registral N° IX.
- No querer participar de forma voluntaria

3.5. Instrumentos

Sobre el instrumento, corresponde a una encuesta tipo likert. Para Tejero (2021) explica que la encuesta es considera útil para el desarrollo de estudios que requieran una medición en el campo jurídico, de tal forma que podrá brindar un valor y sustento empírico a favor de la asociación o independencia de las variables dentro de la muestra o la población en caso el tamaño de la muestra sea adecuado.

3.6. Procedimientos

Los procedimientos se dieron de la siguiente manera: Primero, se diseñó la matriz de consistencia, la operacional y finalmente la encuesta que permitirá generar una base de datos tras la elaboración de un formulario Google. Luego de ello se procedió a realizar un análisis estadístico con el programa SPSS27 para conocer los resultados descriptivos e inferenciales, dentro de este último se trabajará la normalidad para saber que estadístico de correlación se empleará y con ello, responder a las preguntas de investigación.

3.7. Análisis de datos

Los métodos que van a permitir analizar los datos, corresponden al análisis inferencial, en donde se determinará la normalidad de las mismas y por consiguiente se trabajará con el estadístico Shapiro-Wilk pues se cuenta con una muestra menor a 50 unidades. En función a la distribución de las variables se empleará la prueba de hipótesis con valor alfa de 0.05 que será de utilidad para conocer la distribución y con ello escoger el estadístico a utilizar siendo R de Pearson de contar con una relación homocedasticidad y Rho de Spearman al no cumplirse el criterio. Después de eso, se aplicará una prueba de hipótesis basada en la significancia de las variables, utilizando un valor alfa de 0.05, que determinará si se aceptan o se rechazan las hipótesis formuladas.

3.8. Consideraciones éticas

En relación con la ética en el desarrollo de la tesis, se consideraron los principios de beneficencia, respeto y justicia, así como lo establecido en el reglamento

universitario. Además, se implementaron las normas APA para garantizar una citación adecuada.

En cuanto a la beneficencia, se indicó a cada participante que la información que proporcionaran en la encuesta se utilizaría exclusivamente para la realización del estudio, asegurándoles que no se buscaba causar ningún tipo de daño (López y Zuleta, 2020).

Respecto al respeto, se incluyó a los encuestadores y abogados que consintieron en participar, además de hacer hincapié en el respeto a la propiedad intelectual. Se informó a los participantes que la información recopilada mediante la encuesta solo se utilizaría en este trabajo de investigación (Hirsch, 2019).

Finalmente, en lo que atañe a la justicia, se aplicó el instrumento de manera imparcial, considerando los derechos de cada entrevistado para evitar vulnerar sus derechos durante el desarrollo de la tesis. (Carrillo, 2019).

IV. RESULTADOS

4.1.Resultados descriptivos

4.1.1. Confiabilidad de la variable 1: Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria

Tabla 1

Confiabilidad de la variable 1: Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria

Alfa de Cronbach	N de elementos
0,960	20

Nota. Elaborado a través del SPSS27

El valor de Alfa de Cronbach (0,960) para la variable "Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria" indica una alta consistencia interna en los 20 ítems que componen esta variable. Un alfa de 0,960 es muy cercana a 1, lo que sugiere que las preguntas utilizadas para medir la Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria están fuertemente relacionadas entre sí y el instrumento es altamente confiable. Esto garantiza que las mediciones obtenidas permiten confiar en los resultados derivados de este conjunto de ítems.

4.1.2. Confiabilidad de la variable 2: Seguridad jurídica

Tabla 2

Confiabilidad de la variable 2: Seguridad jurídica

Alfa de Cronbach	N de elementos
0,924	13

Nota. Elaborado a través del SPSS27

El valor de Alfa de Cronbach (0,924) para la variable “Seguridad jurídica" indica una alta confiabilidad del instrumento de medición, ya que un alfa superior a 0,8 sugiere una excelente consistencia interna entre los 13 ítems que componen esta variable. Esto significa que las preguntas utilizadas para medir la Seguridad jurídica garantizan que el instrumento proporciona mediciones confiables y consistentes del concepto estudiado.

Tabla 3

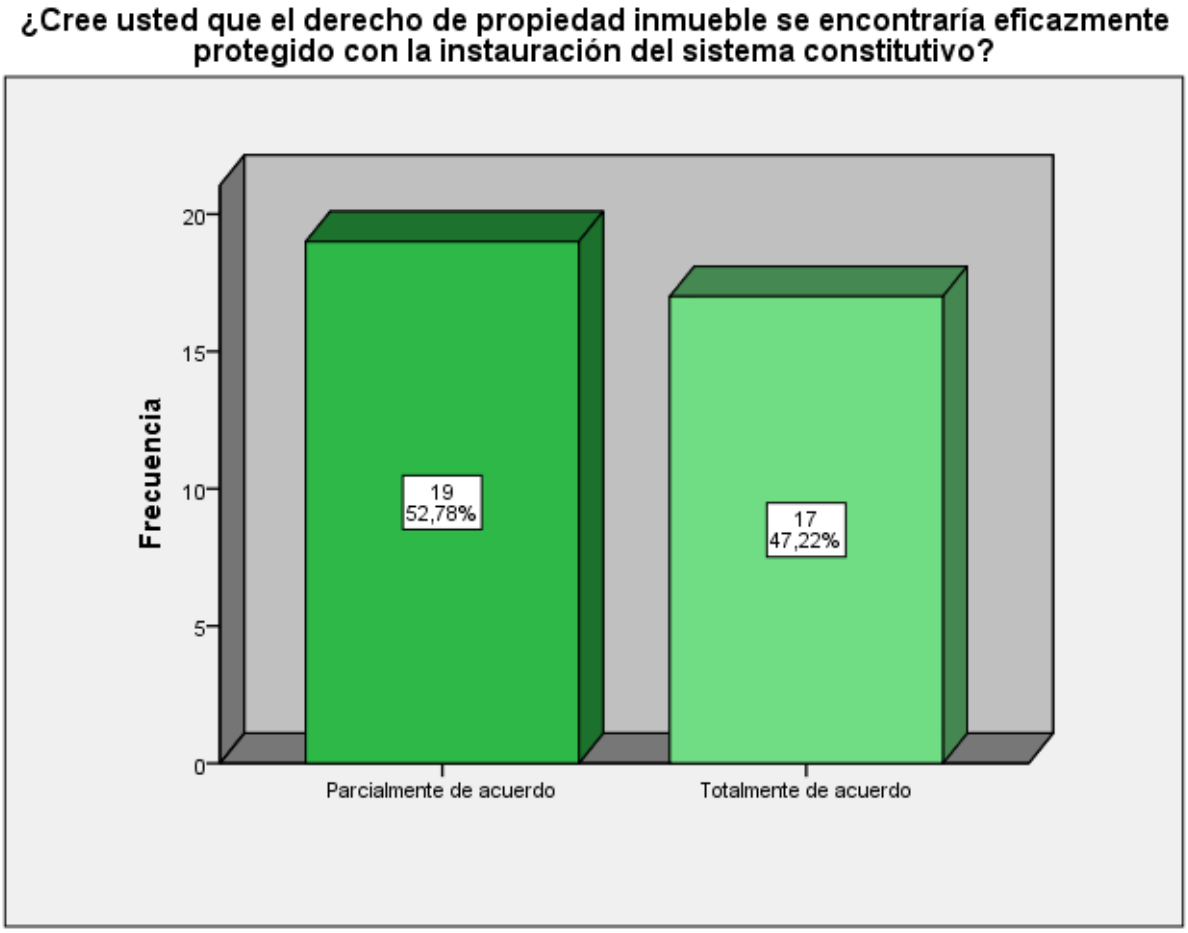
Pregunta 1:

1. ¿Cree usted que el derecho de propiedad inmueble se encontraría eficazmente protegido con la instauración del sistema constitutivo?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Parcialmente de acuerdo	19	52,8	52,8	52,8
	Totalmente de acuerdo	17	47,2	47,2	100,0
	Total	36	100,0	100,0	

Figura 1

Frecuencia de la pregunta 1



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 52,8% señaló estar "Parcialmente de acuerdo" en que el derecho de propiedad inmueble se encontraría eficazmente protegido con la instauración del sistema constitutivo, mientras que el 47,2% afirmó estar "Totalmente de acuerdo" con esta afirmación. Esto refleja que existe una percepción predominantemente favorable hacia la protección de la propiedad inmueble bajo este sistema, aunque con una ligera mayoría que considera esta protección como parcial en lugar de total. En conjunto, los datos evidencian un consenso general positivo respecto a la eficacia del sistema constitutivo en este contexto.

Tabla 4

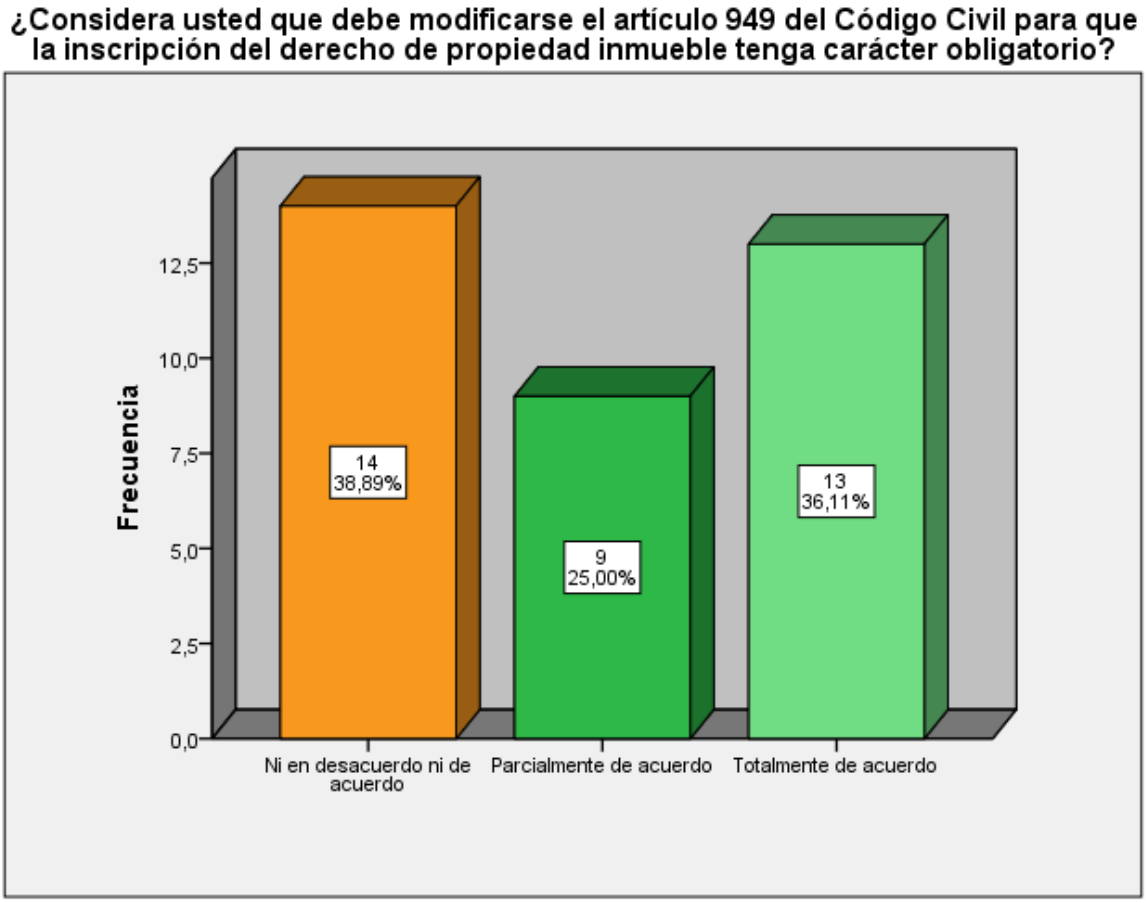
Pregunta 2

2. ¿Considera usted que debe modificarse el artículo 949 del Código Civil para que la inscripción del derecho de propiedad inmueble tenga carácter obligatorio?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	14	38.9	38.9	38.9
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	63.9
	Totalmente de acuerdo	13	36.1	36.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 2

Frecuencia de la pregunta 2



Interpretación:

Los resultados de la tabla reflejan las opiniones de 36 encuestados respecto a la modificación del artículo 949 del CC para que la inscripción del derecho de propiedad inmueble sea obligatoria. El 38,9% indicó estar "Ni en desacuerdo ni de acuerdo", lo que representa una posición neutral. Por otro lado, el 25,0% expresó estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que el 36,1% dijo estar "Totalmente de acuerdo" con esta propuesta. Los resultados evidencian cierta división de opiniones, donde prevalece una inclinación moderada hacia el respaldo de la obligatoriedad de la inscripción, aunque con una proporción relevante de personas que no adoptan una postura definida. Esto podría reflejar ambivalencia o la necesidad de mayor información sobre los posibles beneficios y consecuencias de dicha modificación legislativa.

Tabla 5

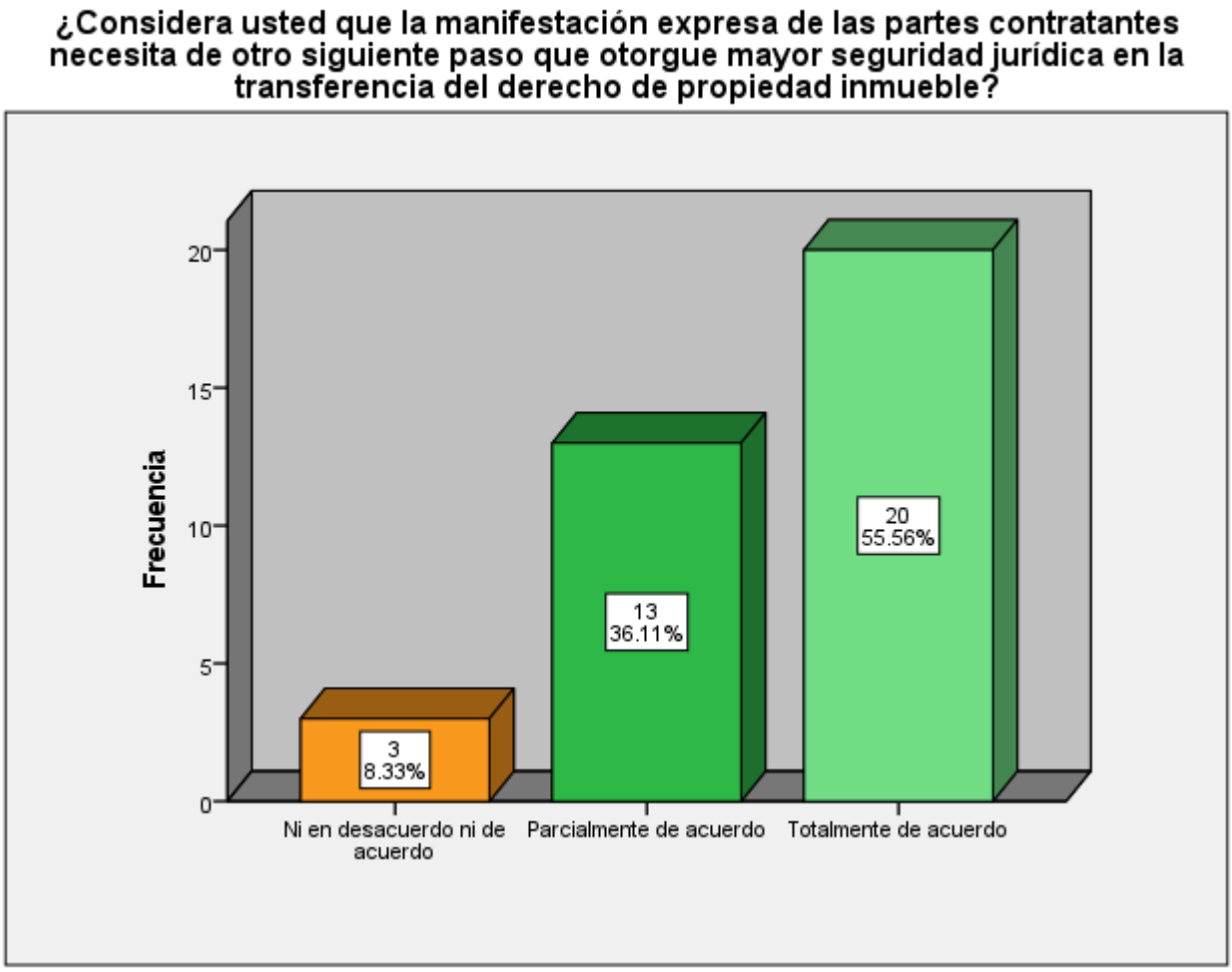
Pregunta 3

3. ¿Considera usted que la manifestación expresa de las partes contratantes necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en la transferencia del derecho de propiedad inmueble?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	3	8.3	8.3	8.3
	Parcialmente de acuerdo	13	36.1	36.1	44.4
	Totalmente de acuerdo	20	55.6	55.6	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 3

Frecuencia de la pregunta 3



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 55,6% indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la necesidad de un paso adicional que otorgue mayor seguridad jurídica en la transferencia del derecho de propiedad inmueble tras la manifestación expresa de las partes contratantes. Por otro lado, un 36,1% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que

solo el 8,3% expresó una posición neutral, indicando estar "Ni en desacuerdo ni de acuerdo". Estos resultados reflejan una opinión mayoritariamente favorable hacia la propuesta, con un 91,7% de los encuestados mostrando algún nivel de acuerdo. Esto sugiere que existe un consenso significativo en la percepción de que los mecanismos actuales podrían ser insuficientes para garantizar plenamente la seguridad jurídica en estas transacciones, lo cual podría justificarse por la necesidad de mayor confianza y protección en el ámbito de la transferencia de derechos de propiedad. inmueble.

Tabla 6

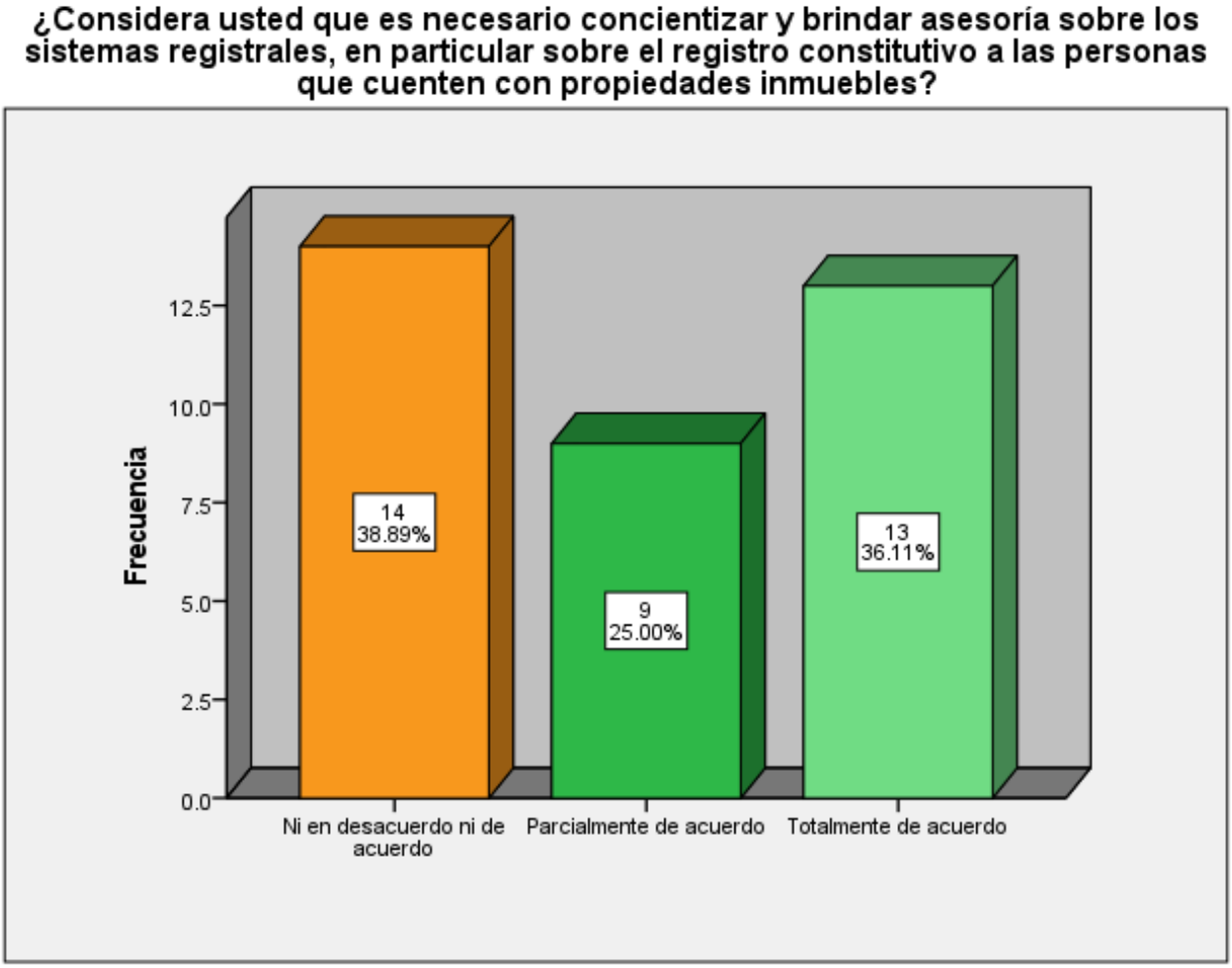
Pregunta 4

4. ¿Considera usted que es necesario concientizar y brindar asesoría sobre los sistemas registrales, en particular sobre el registro constitutivo a las personas que cuenten con propiedades inmuebles?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	14	38.9	38.9	38.9
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	63.9
	Totalmente de acuerdo	13	36.1	36.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 4

Frecuencia de la pregunta 4



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 38,9% indicó estar "Ni en desacuerdo ni de acuerdo" respecto a la necesidad de concientizar y brindar asesoría sobre los sistemas registrales, particularmente sobre el registro constitutivo a las personas con propiedades inmuebles. Por otro lado, un 25,0% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 36,1% manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con esta propuesta. Estos resultados reflejan una distribución de opiniones en la que una proporción significativa de encuestados adopta una postura neutral, mientras que el 61,1% muestra algún nivel de acuerdo con la idea de mejorar el conocimiento y la asesoría en materia registral. Esto sugiere que, aunque hay respaldo hacia esta

medida, también persiste un grado considerable de ambivalencia, posiblemente relacionado con la falta de información.

Tabla 7

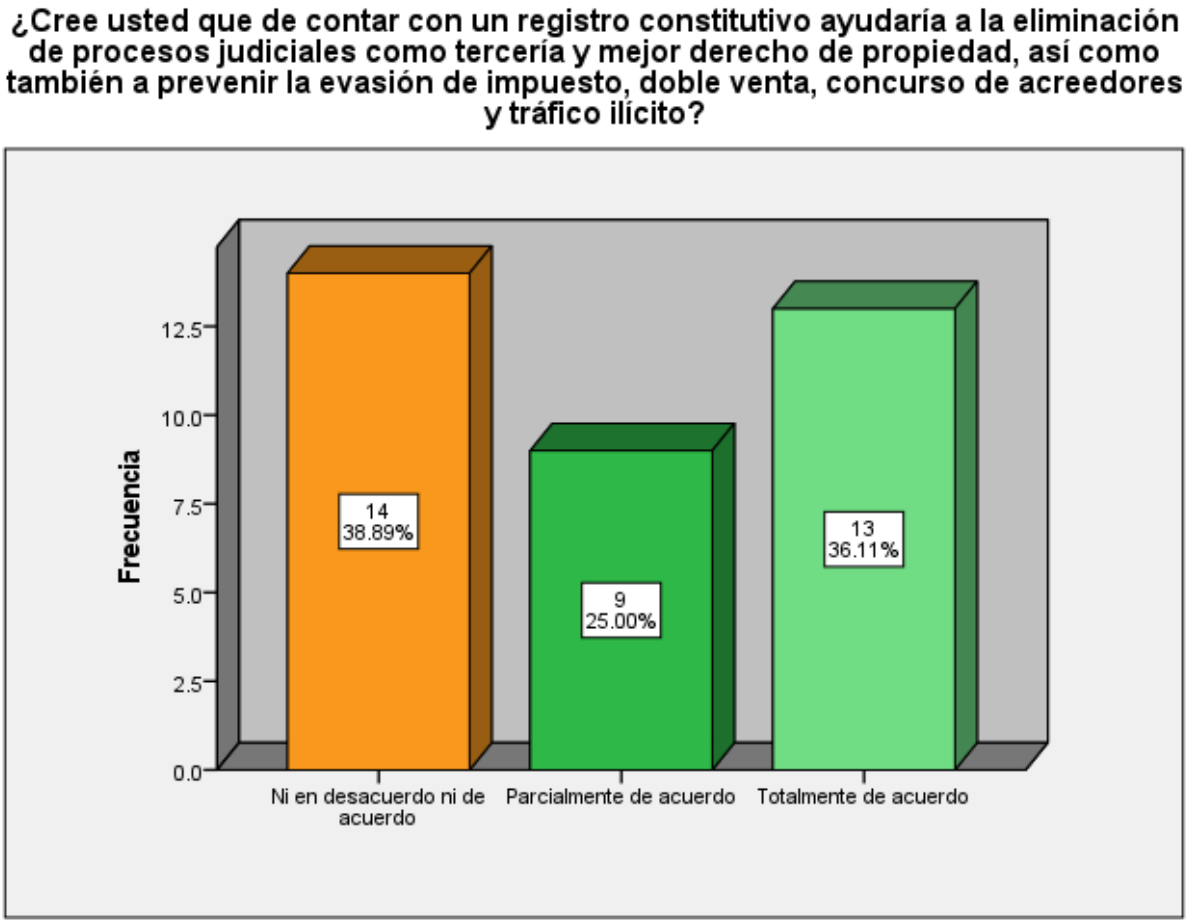
Pregunta 5

5. ¿Cree usted que de contar con un registro constitutivo ayudaría a la eliminación de procesos judiciales como tercería y mejor derecho de propiedad, así como también a prevenir la evasión de impuesto, doble venta, concurso de acreedores y tráfico ilícito?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	14	38.9	38.9	38.9
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	63.9
	Totalmente de acuerdo	13	36.1	36.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 5

Frecuencia de la pregunta 5



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 38,9% indicó estar "Ni en desacuerdo ni de acuerdo" respecto a la afirmación de que contar con un registro constitutivo ayudaría a la eliminación de procesos judiciales como tercería. y mejor derecho de propiedad, así como a prevenir problemas como la evasión de impuestos, la doble venta, el concurso de acreedores y el tráfico ilícito. Por otro lado, un 25,0% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 36,1% expresó estar "Totalmente de acuerdo" con esta afirmación. Estos resultados revelan una distribución de opiniones donde una proporción importante de encuestados adopta una posición neutral, pero un 61,1% muestra algún nivel de acuerdo con los beneficios atribuidos al registro constitutivo. Esto sugiere que, si bien existe cierto respaldo hacia su implementación como herramienta para fortalecer la seguridad jurídica y prevenir conflictos,

también persisten dudas o falta de claridad sobre su eficacia total para abordar todos los problemas mencionados.

Tabla 8

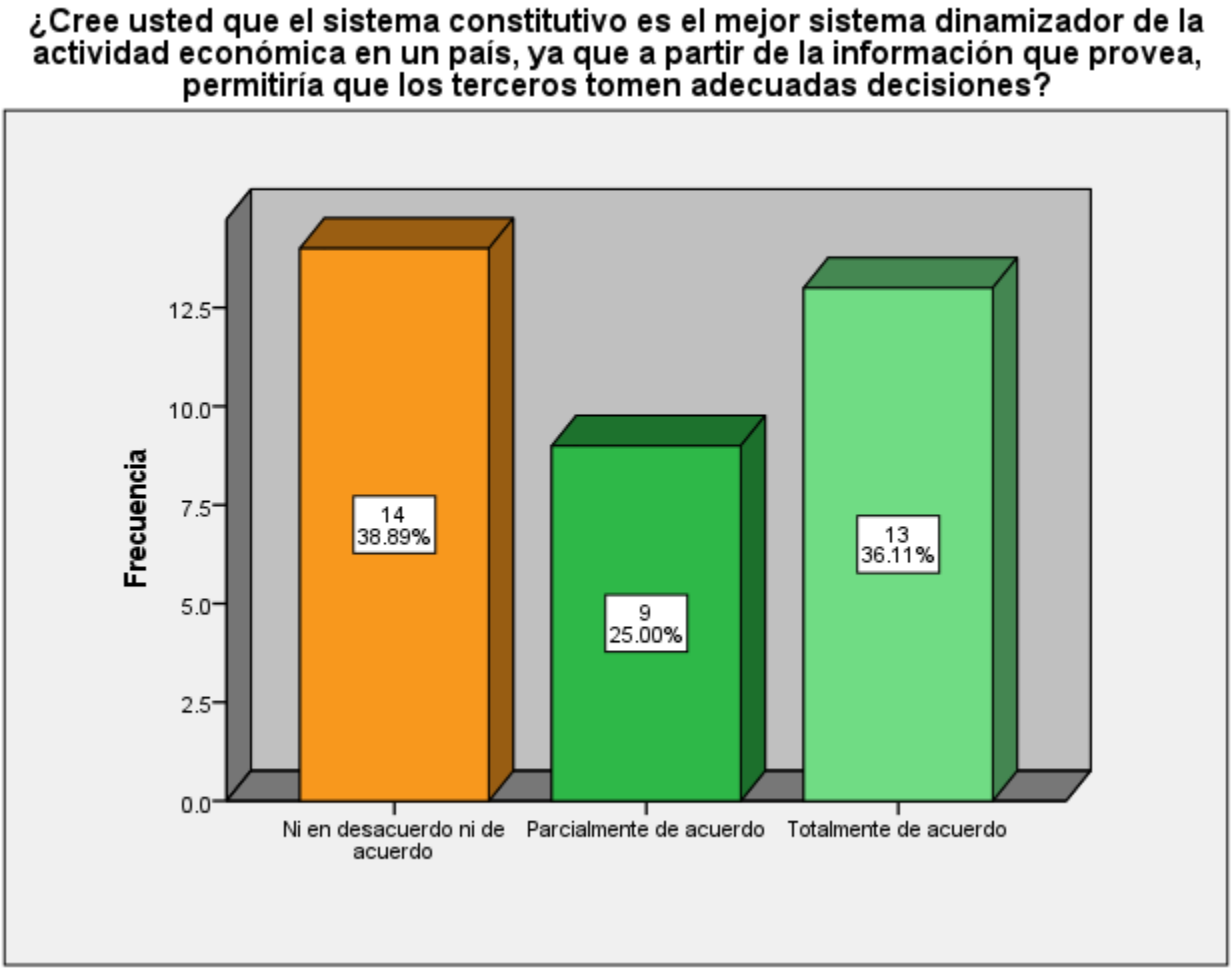
Pregunta 6

6. ¿Cree usted que el sistema constitutivo es el mejor sistema dinamizador de la actividad económica en un país, ya que a partir de la información que provea, permitiría que los terceros tomen adecuadas decisiones?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	14	38.9	38.9	38.9
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	63.9
	Totalmente de acuerdo	13	36.1	36.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 6

Frecuencia de la pregunta 6



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 38,9% indicó estar "Ni en desacuerdo ni de acuerdo" respecto a la afirmación de que el sistema constitutivo es el mejor dinamizador de la actividad económica en un país al proporcionar información que permita a terceros tomar decisiones adecuadas. Por otro lado, un 25,0% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 36,1% manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con esta propuesta. Estos resultados reflejan una distribución de opiniones donde una proporción significativa de encuestados adopta una postura neutral, pero un 61,1% muestra algún nivel de acuerdo. Esto

sugiere que, aunque hay cierto respaldo hacia la idea de que el sistema constitutivo puede contribuir al dinamismo económico mediante la generación de información confiable, persiste un grado considerable de incertidumbre o falta de consenso sobre su impacto como principal herramienta de dinamización económica.

Tabla 9

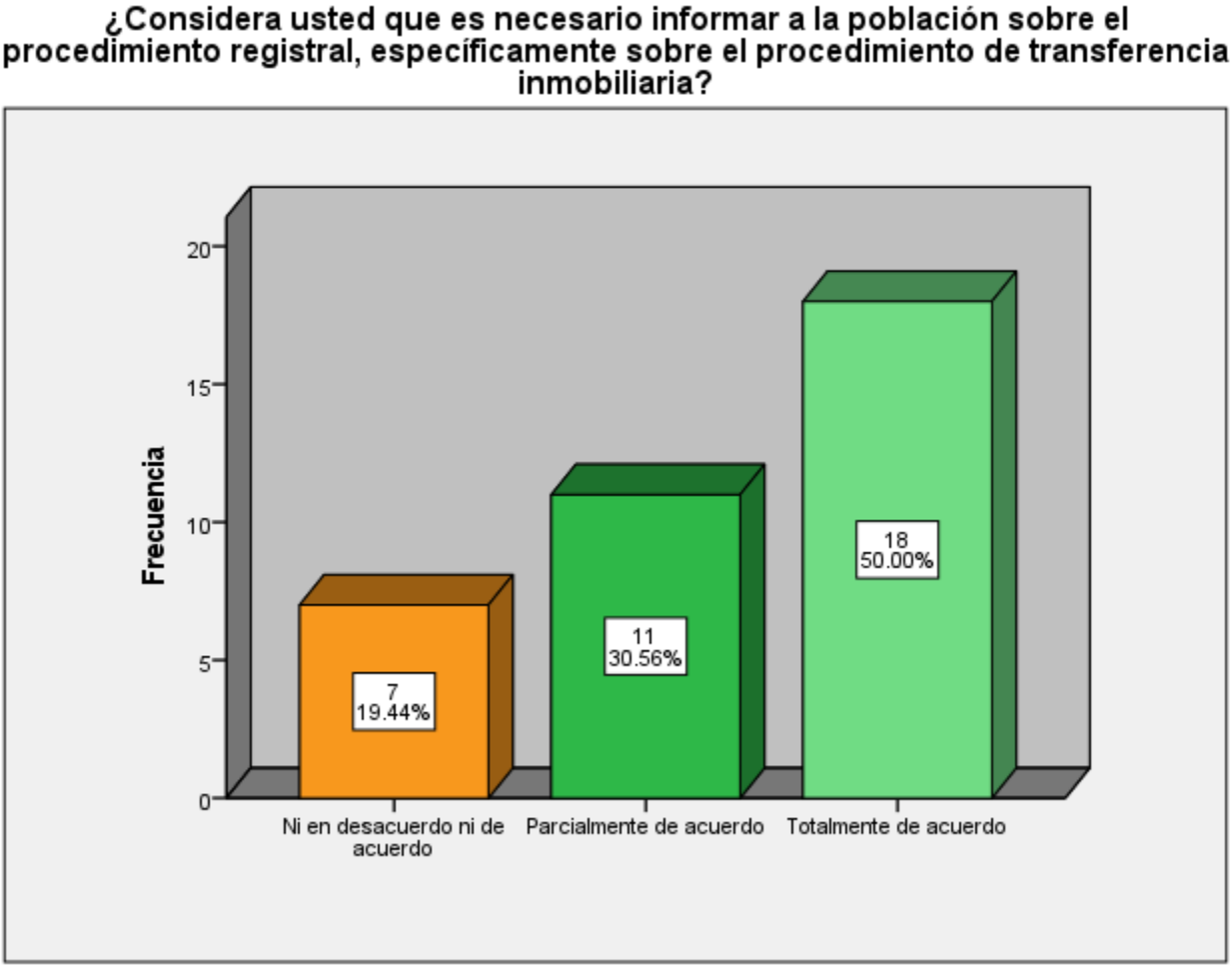
Pregunta 7

7. ¿Considera usted que es necesario informar a la población sobre el procedimiento registral, específicamente sobre el procedimiento de transferencia inmobiliaria?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	7	19.4	19.4	19.4
	Parcialmente de acuerdo	11	30.6	30.6	50.0
	Totalmente de acuerdo	18	50.0	50.0	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 7

Frecuencia de la pregunta 7



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 50,0% indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la necesidad de informar a la población sobre el procedimiento registral, específicamente sobre el procedimiento de transferencia inmobiliaria. Por otro lado, un 30,6% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que solo un 19,4% adoptó una posición neutral al responder "Ni en desacuerdo ni de acuerdo". Estos resultados reflejan un respaldo mayoritario de 80,6% hacia la idea de fortalecer la difusión y educación sobre los procedimientos registrales. Esto sugiere que existe una amplia percepción de que mejorar el conocimiento público

sobre el procedimiento de transferencia inmobiliaria es una medida importante para fomentar la seguridad jurídica y la transparencia en estas transacciones.

Tabla 10

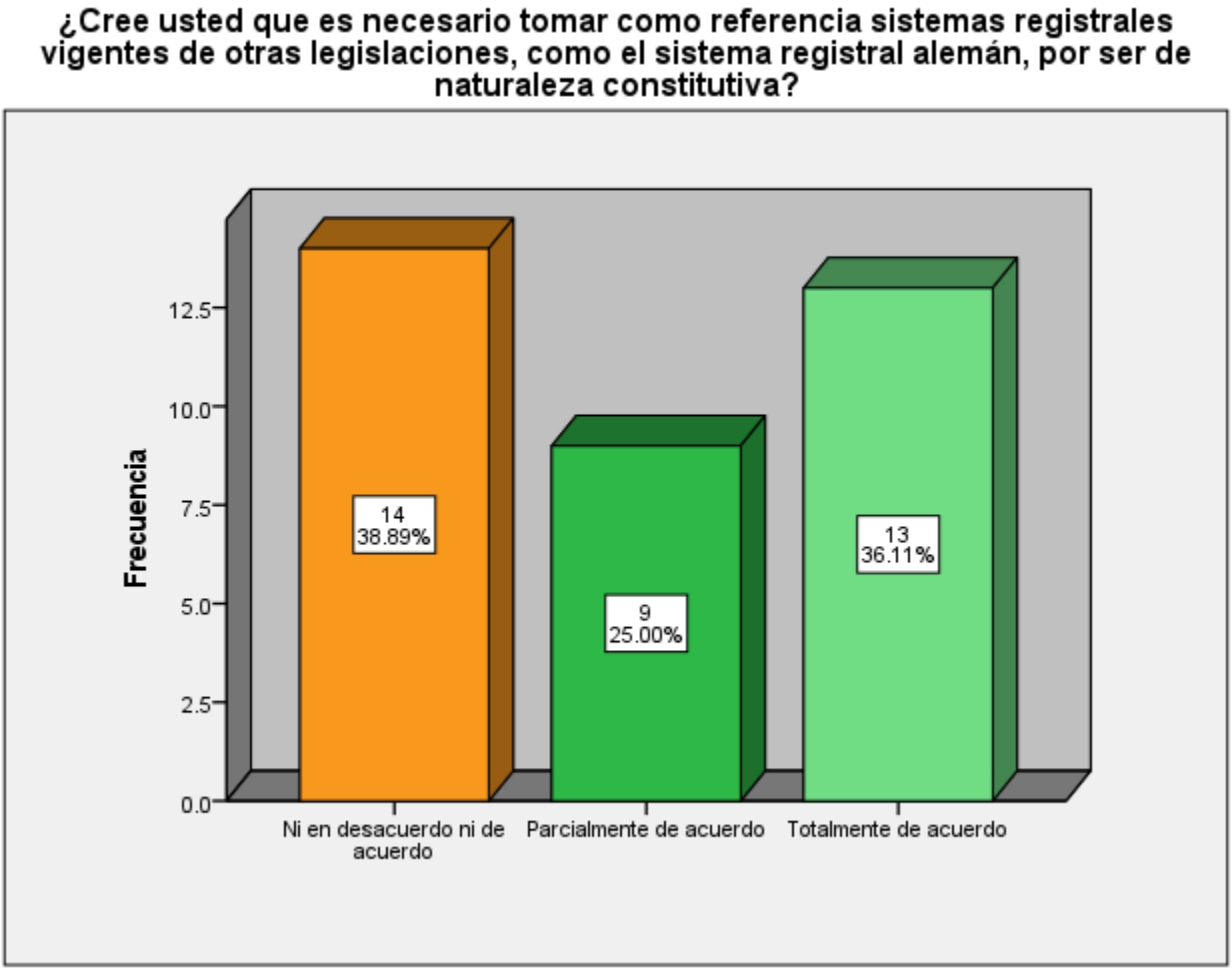
Pregunta 8

8. ¿Cree usted que es necesario tomar como referencia sistemas registrales vigentes de otras legislaciones, como el sistema registral alemán, por ser de naturaleza constitutiva?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	14	38.9	38.9	38.9
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	63.9
	Totalmente de acuerdo	13	36.1	36.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 8

Frecuencia de la pregunta 8



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 38,9% indicó estar "Ni en desacuerdo ni de acuerdo" respecto a la necesidad de tomar como referencia sistemas registrales vigentes de otras legislaciones, como el sistema alemán, por ser de naturaleza constitutiva. Por otro lado, un 25,0% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 36,1% manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con esta propuesta. Estos resultados reflejan una distribución de opiniones en la que una parte significativa de los encuestados mantiene una postura neutral, mientras que el 61,1% muestra algún nivel de acuerdo. Esto sugiere que, aunque existe interés en considerar sistemas registrales extranjeros como modelo, persiste una notable ambivalencia, probablemente debido a la falta de conocimiento profundo sobre las características y beneficios específicos del sistema alemán o su aplicabilidad al contexto local.

Tabla 11

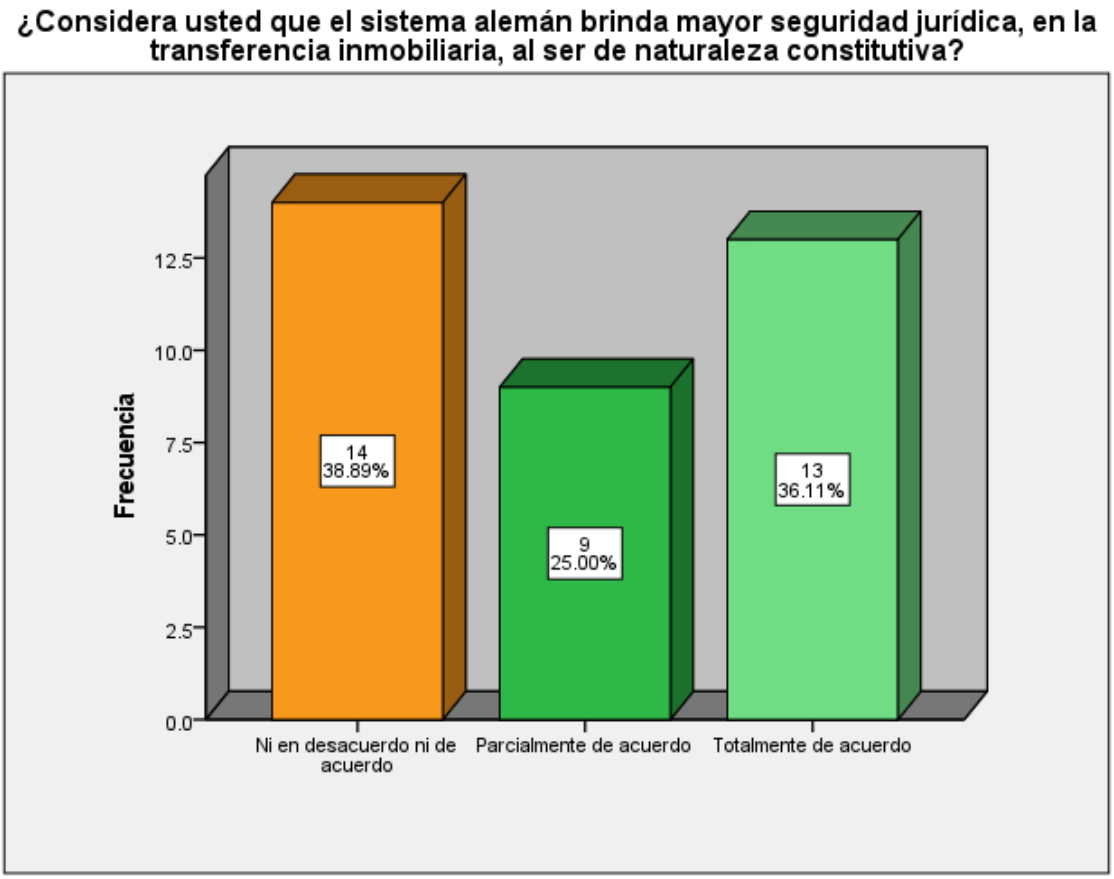
Pregunta 9

9. ¿Considera usted que el sistema alemán brinda mayor seguridad jurídica, en la transferencia inmobiliaria, al ser de naturaleza constitutiva?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	14	38.9	38.9	38.9
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	63.9
	Totalmente de acuerdo	13	36.1	36.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 9

Frecuencia de la pregunta 9



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 38,9% indicó estar "Ni en desacuerdo ni de acuerdo" respecto a la afirmación de que el sistema alemán brinda mayor seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria por ser de naturaleza constitutiva. Por otro lado, un 25,0% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 36,1% expresó estar "Totalmente de acuerdo" con esta idea. Estos resultados evidencian una distribución de opiniones en la que una proporción considerable de encuestados adopta una postura neutral, mientras que el 61,1% manifiesta algún nivel de acuerdo. Esto sugiere que existe cierto reconocimiento hacia las ventajas del sistema alemán en términos de seguridad jurídica, aunque persiste un grado importante de incertidumbre o falta de consenso sobre su efectividad o aplicabilidad en otros contextos legales.

Tabla 12

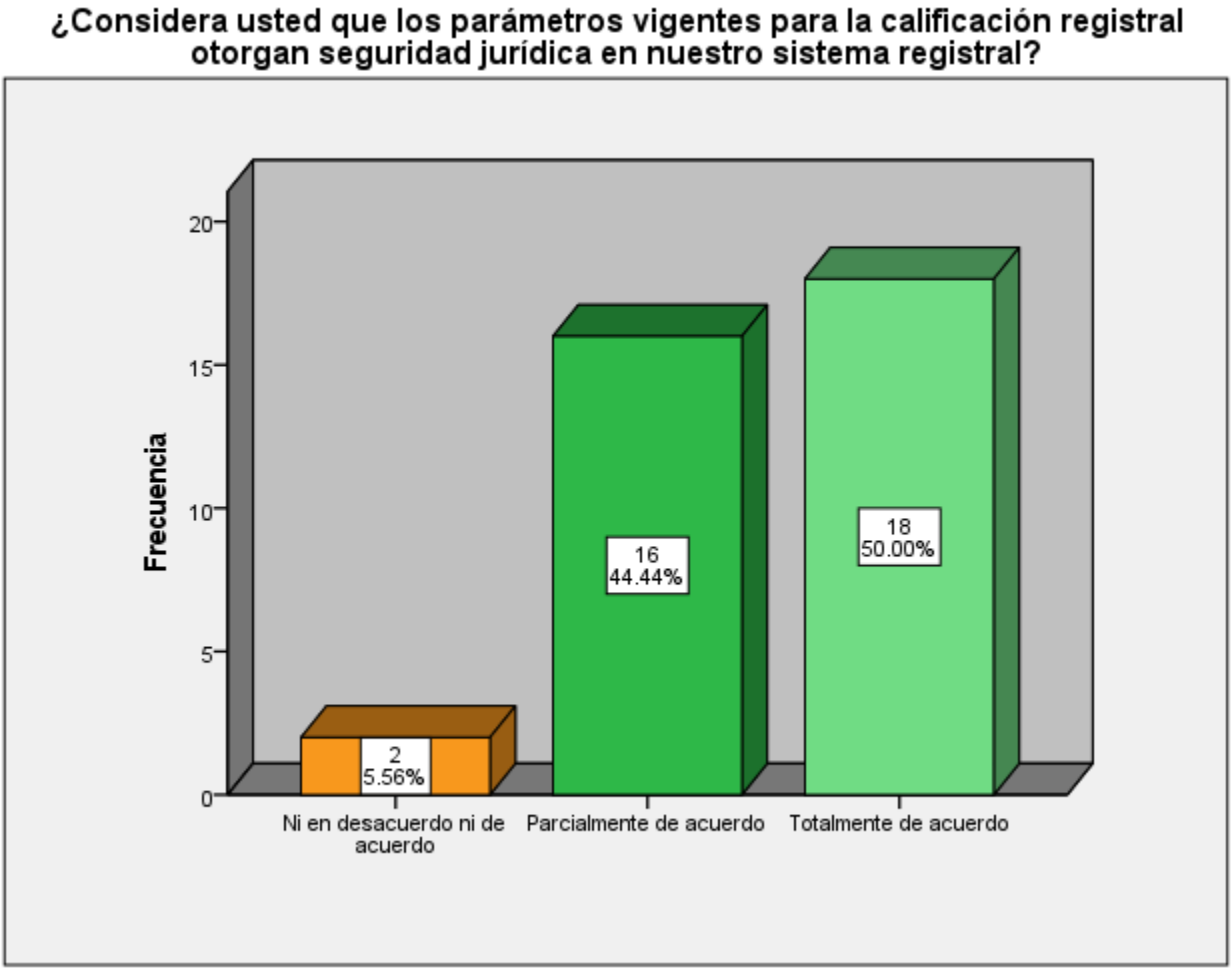
Pregunta 10

10. ¿Considera usted que los parámetros vigentes para la calificación registral otorgan seguridad jurídica en nuestro sistema registral?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	2	5.6	5.6	5.6
	Parcialmente de acuerdo	16	44.4	44.4	50.0
	Totalmente de acuerdo	18	50.0	50.0	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 10

Frecuencia de la pregunta 10



Interpretación:

Los resultados de la tabla indican que, de un total de 36 encuestados, el 50,0% afirmó estar "Totalmente de acuerdo" en que los parámetros vigentes para la calificación registral otorgan seguridad jurídica en nuestro sistema registral. Un 44,4% señaló estar "Parcialmente de acuerdo," mientras que el 5,6% manifestó estar "Ni en desacuerdo ni de acuerdo." Esto refleja que una mayoría significativa, el 94,4%, considera que los parámetros actuales brindan seguridad jurídica, ya sea de manera total o parcial. Sin embargo, la baja proporción de respuestas neutrales sugiere que la mayoría de los encuestados tiene una visión positiva sobre la eficacia de los parámetros vigentes, aunque algunos todavía muestran reservas o ambigüedad en su postura.

Tabla 13

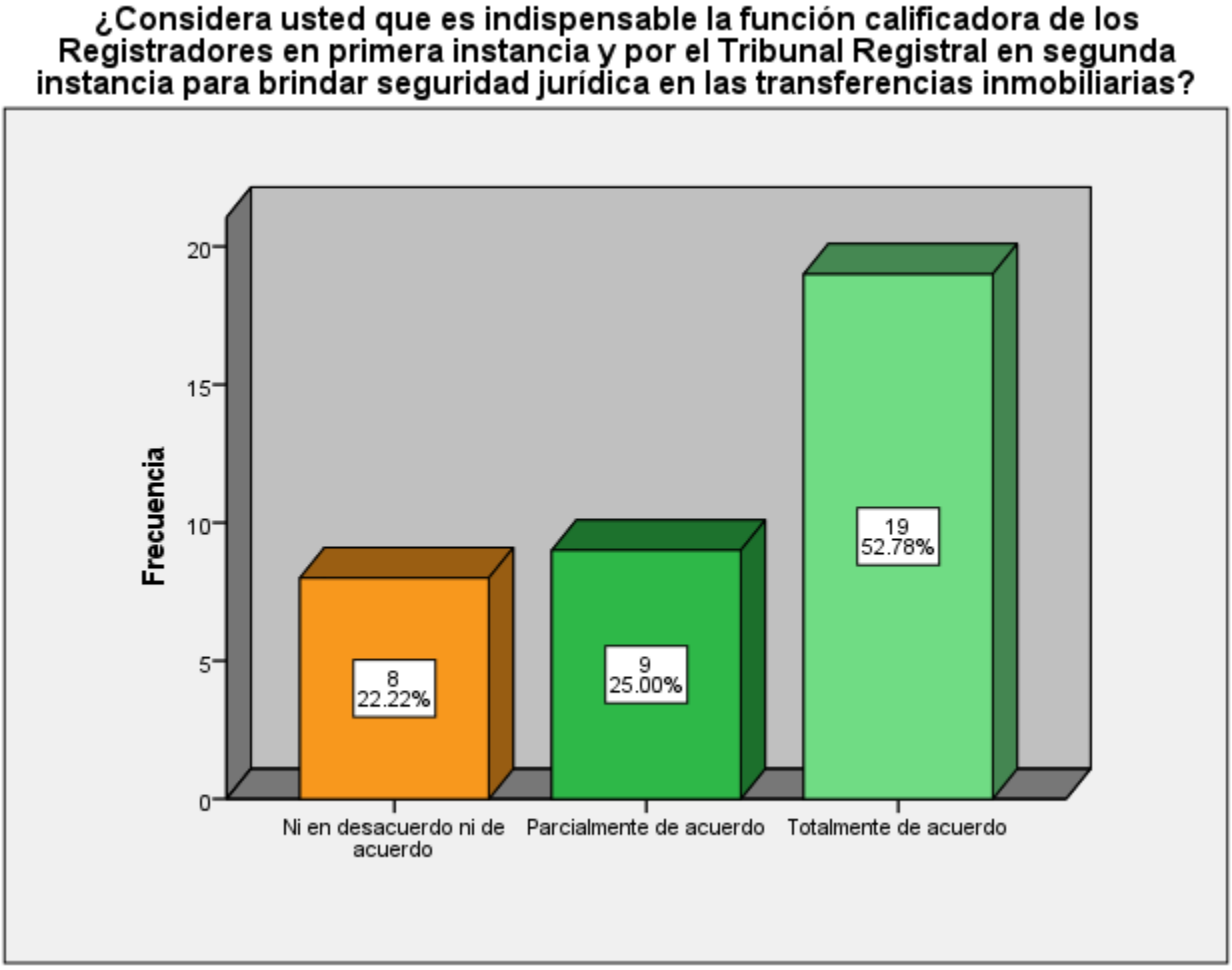
Pregunta 11

11. ¿Considera usted que es indispensable la función calificadora de los Registradores en primera instancia y por el Tribunal Registral en segunda instancia para brindar seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	8	22.2	22.2	22.2
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	47.2
	Totalmente de acuerdo	19	52.8	52.8	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 11

Frecuencia de la pregunta 11



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 52,8% indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que es indispensable la función calificadora de los Registradores en primera instancia y por el Tribunal Registral en segunda instancia para brindar seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias. Un 25,0% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 22,2% adoptó una posición neutral al responder "Ni en desacuerdo ni de acuerdo". Estos resultados reflejan un apoyo mayoritario de 77,8% hacia la función calificadora de los Registradores y el Tribunal Registral como mecanismos esenciales para garantizar la seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias. Esto sugiere que la mayoría de

los encuestados consideran crucial este proceso de validación y revisión para asegurar la legalidad y la transparencia en las transacciones inmobiliarias.

Tabla 14

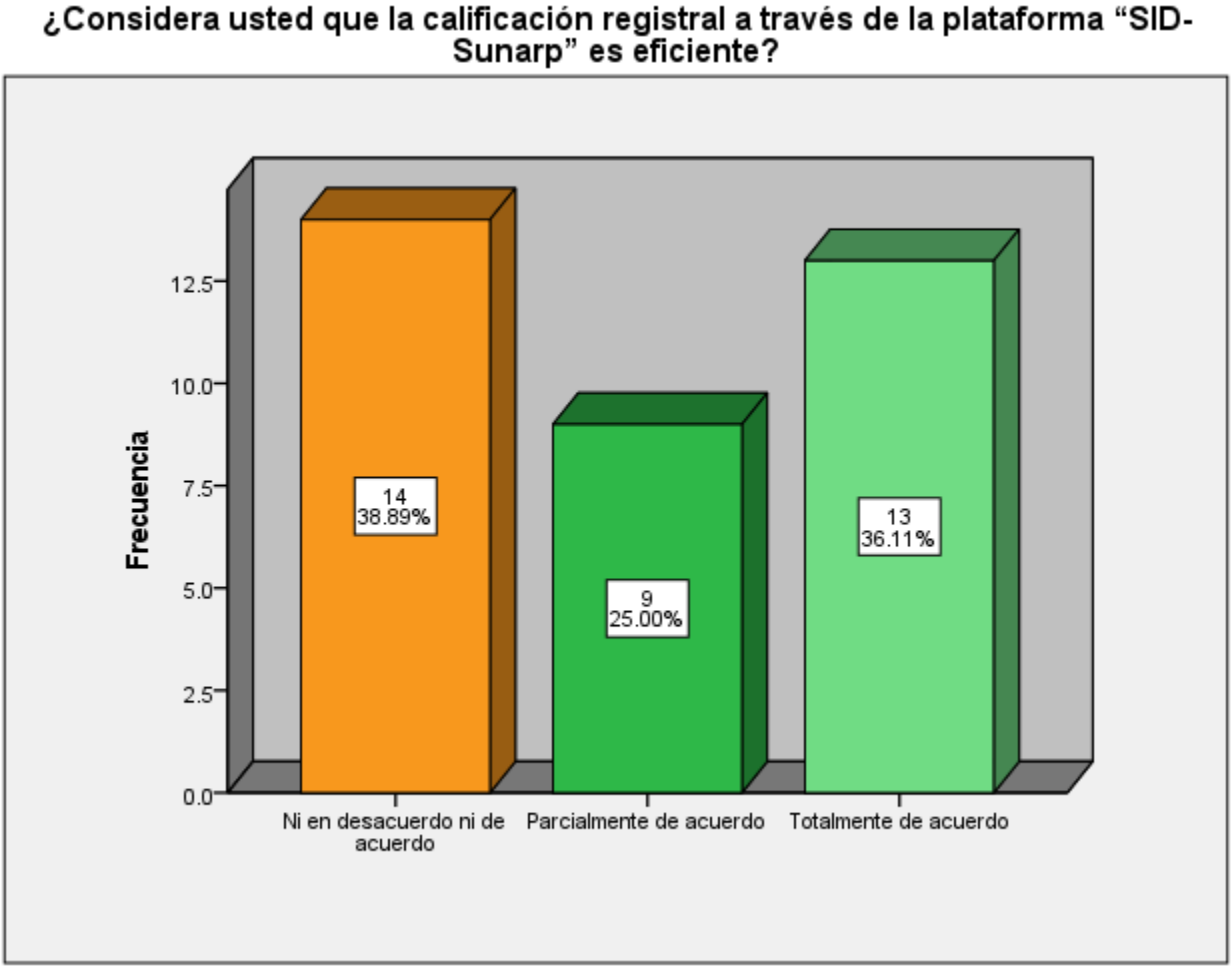
Pregunta 12

12. ¿Considera usted que la calificación registral a través de la plataforma “SID-Sunarp” es eficiente?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	14	38.9	38.9	38.9
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	63.9
	Totalmente de acuerdo	13	36.1	36.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 12

Frecuencia de la pregunta 12



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 38,9% indicó estar "Ni en desacuerdo ni de acuerdo" con la afirmación de que la calificación registral a través de la plataforma “SID-Sunarp” es eficiente. Un 25,0% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 36,1% manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con esta propuesta. Estos resultados reflejan una distribución de opiniones en la que una parte significativa de los encuestados mantiene una postura neutral, mientras que el 61,1% muestra algún nivel de acuerdo con la eficiencia del sistema. Esto sugiere que, aunque hay un respaldo notable hacia la eficacia

de la plataforma “SID-Sunarp”, también persisten dudas o falta de consenso claro sobre su efectividad en todos los aspectos del proceso de registro.

Tabla 15

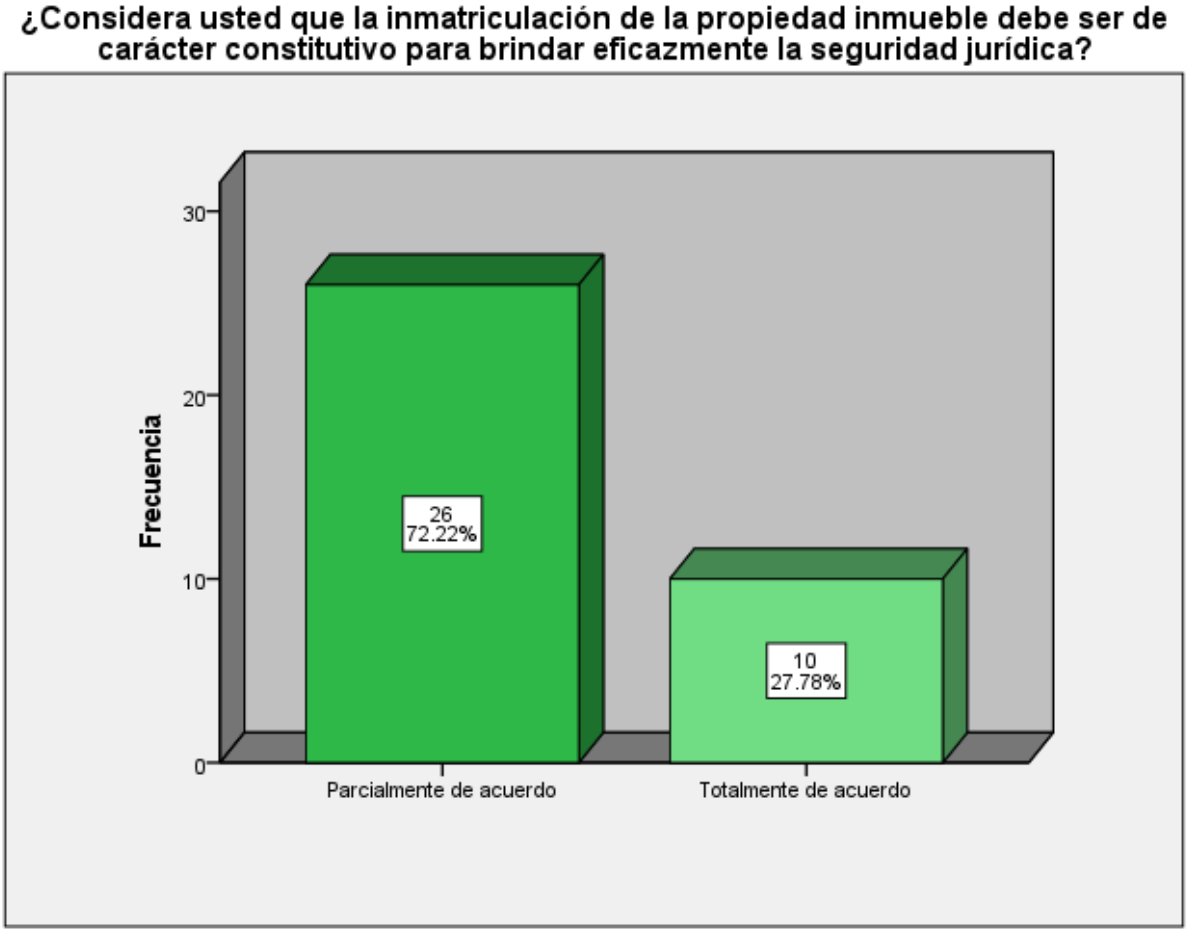
Pregunta 13

13. ¿Considera usted que la inmatriculación de la propiedad inmueble debe ser de carácter constitutivo para brindar eficazmente la seguridad jurídica?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Parcialmente de acuerdo	26	72.2	72.2	72.2
	Totalmente de acuerdo	10	27.8	27.8	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 13

Frecuencia de la pregunta 13



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 72,2% indicó estar "Parcialmente de acuerdo" con la afirmación de que la inmatriculación de la propiedad inmueble debe ser de carácter constitutivo para brindar eficazmente la seguridad jurídica. Por otro lado, un 27,8% manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con esta propuesta. Estos resultados reflejan un fuerte respaldo (100%) hacia la idea de que la inmatriculación constitutiva es clave para la seguridad jurídica en la propiedad inmueble, con una mayoría de encuestados que, aunque parcialmente de acuerdo, reconoce la importancia de este enfoque. Esto sugiere una clara tendencia

hacia la adopción del carácter constitutivo de la inmatriculación, destacando su papel crucial en la protección y legitimación de los derechos de propiedad.

Tabla 16

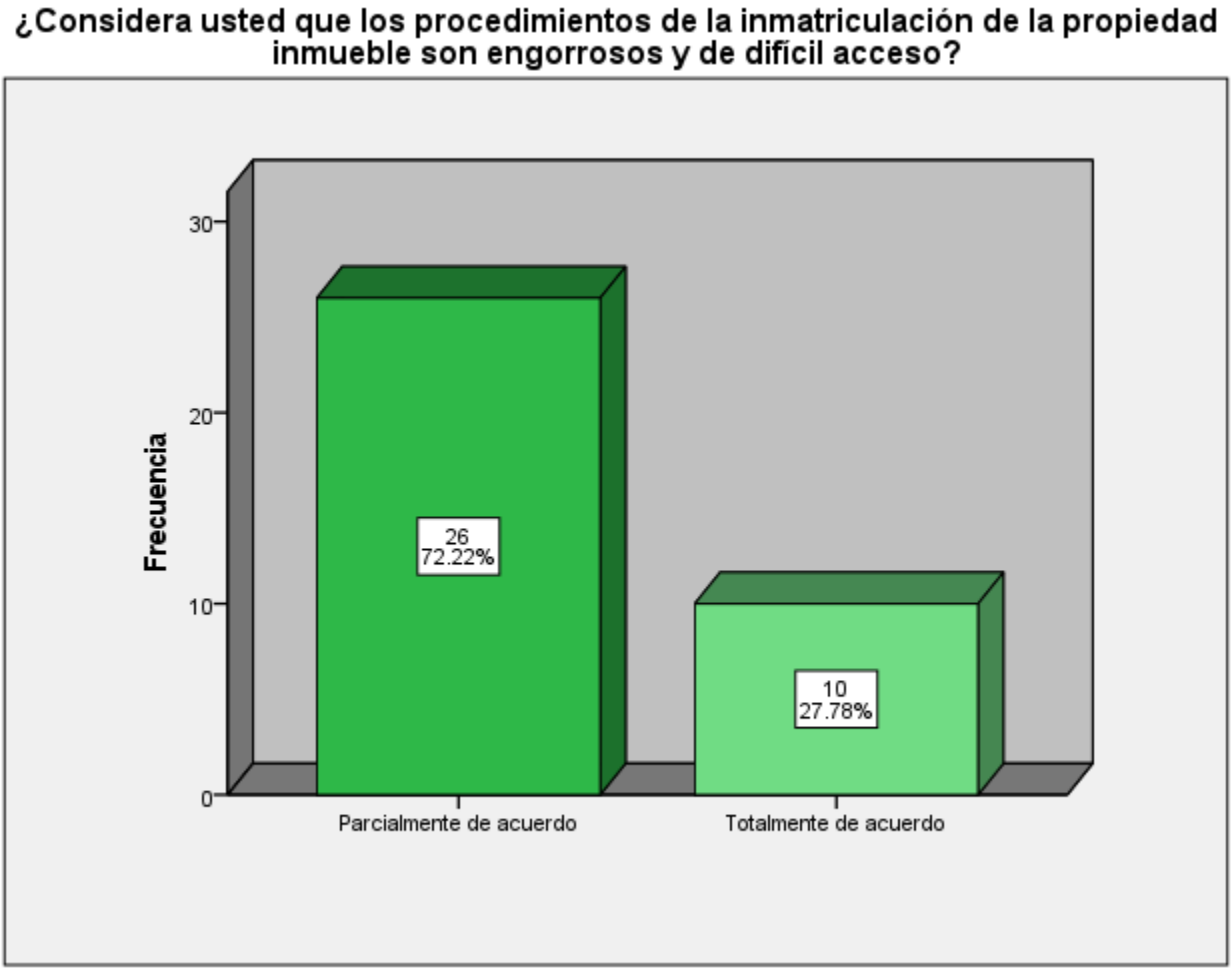
Pregunta 14

14. ¿Considera usted que los procedimientos de la inmatriculación de la propiedad inmueble son engorrosos y de difícil acceso?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Parcialmente de acuerdo	26	72.2	72.2	72.2
	Totalmente de acuerdo	10	27.8	27.8	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 14

Fr de la pregunta 14



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 72,2% indicó estar "Parcialmente de acuerdo" con la afirmación de que los procedimientos de inmatriculación de la propiedad inmueble son engorrosos y de difícil acceso. Un 27,8% dijo estar "Totalmente de acuerdo" con esta idea. Estos resultados indican que una mayoría significativa (100%) percibe que los procedimientos de inmatriculación presentan dificultades, ya sea de forma moderada o completa. Esto sugiere que existe una preocupación generalizada por la complejidad y la falta de accesibilidad en los procedimientos de inmatriculación, lo que podría implicar la necesidad de reformas o mejoras para facilitar el acceso y hacer el proceso.

Tabla 17

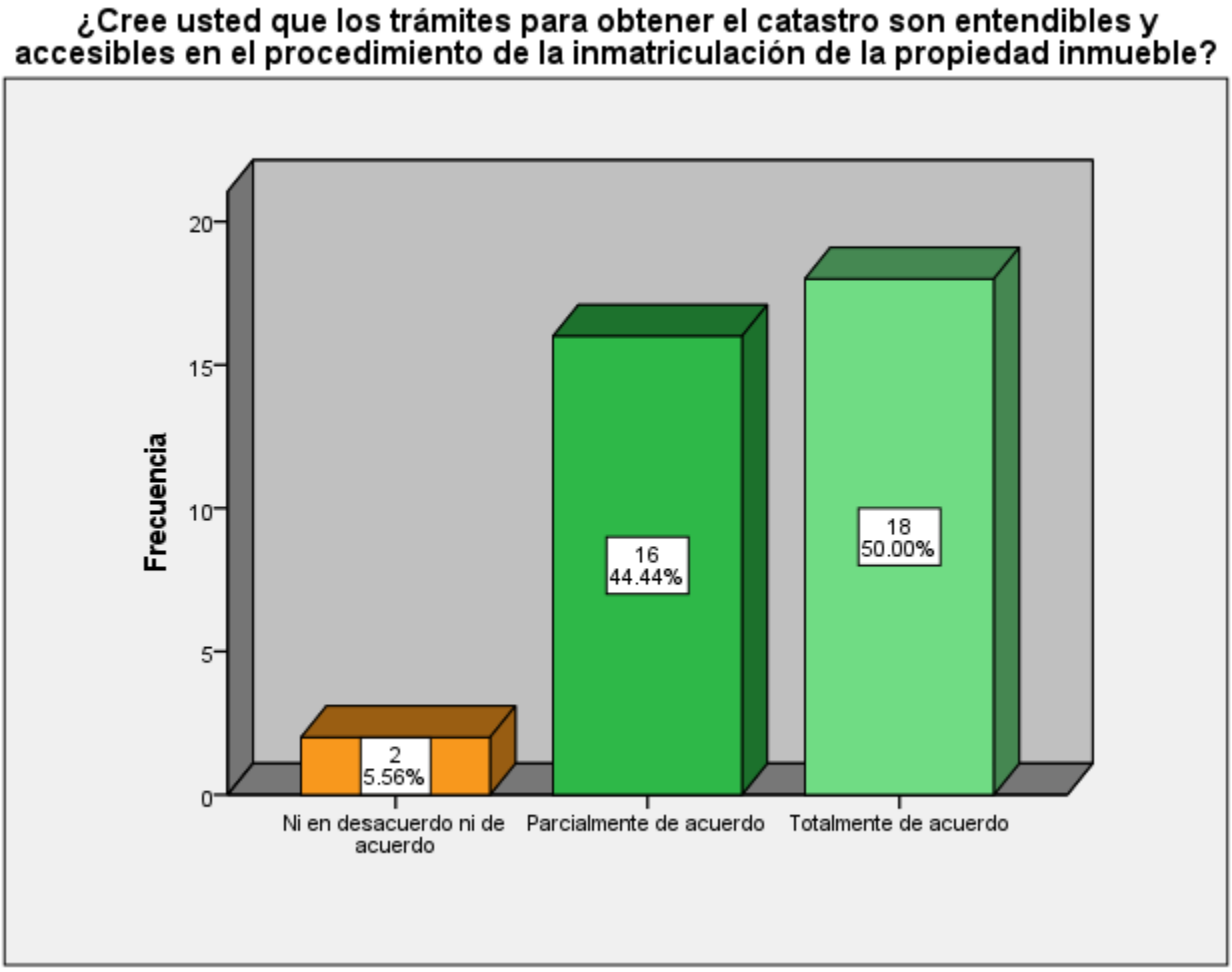
Pregunta 15

15. ¿Cree usted que los trámites para obtener el catastro son entendibles y accesibles en el procedimiento de la inmatriculación de la propiedad inmueble?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	2	5.6	5.6	5.6
	Parcialmente de acuerdo	16	44.4	44.4	50.0
	Totalmente de acuerdo	18	50.0	50.0	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 15

Frecuencia de la pregunta 15



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 50% indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que los trámites para obtener el catastro son entendibles y accesibles en el procedimiento de la inmatriculación de la propiedad inmueble. Un 44,4% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 5,6% adoptó una postura neutral al responder "Ni en desacuerdo ni de acuerdo". Estos resultados reflejan que una gran mayoría (94,4%) percibe los trámites relacionados con el catastro como comprensibles y accesibles, lo que sugiere que el proceso de inmatriculación es generalmente percibido de manera positiva en

términos de claridad y accesibilidad, aunque aún existen algunos matices de desacuerdo o incertidumbre.

Tabla 18

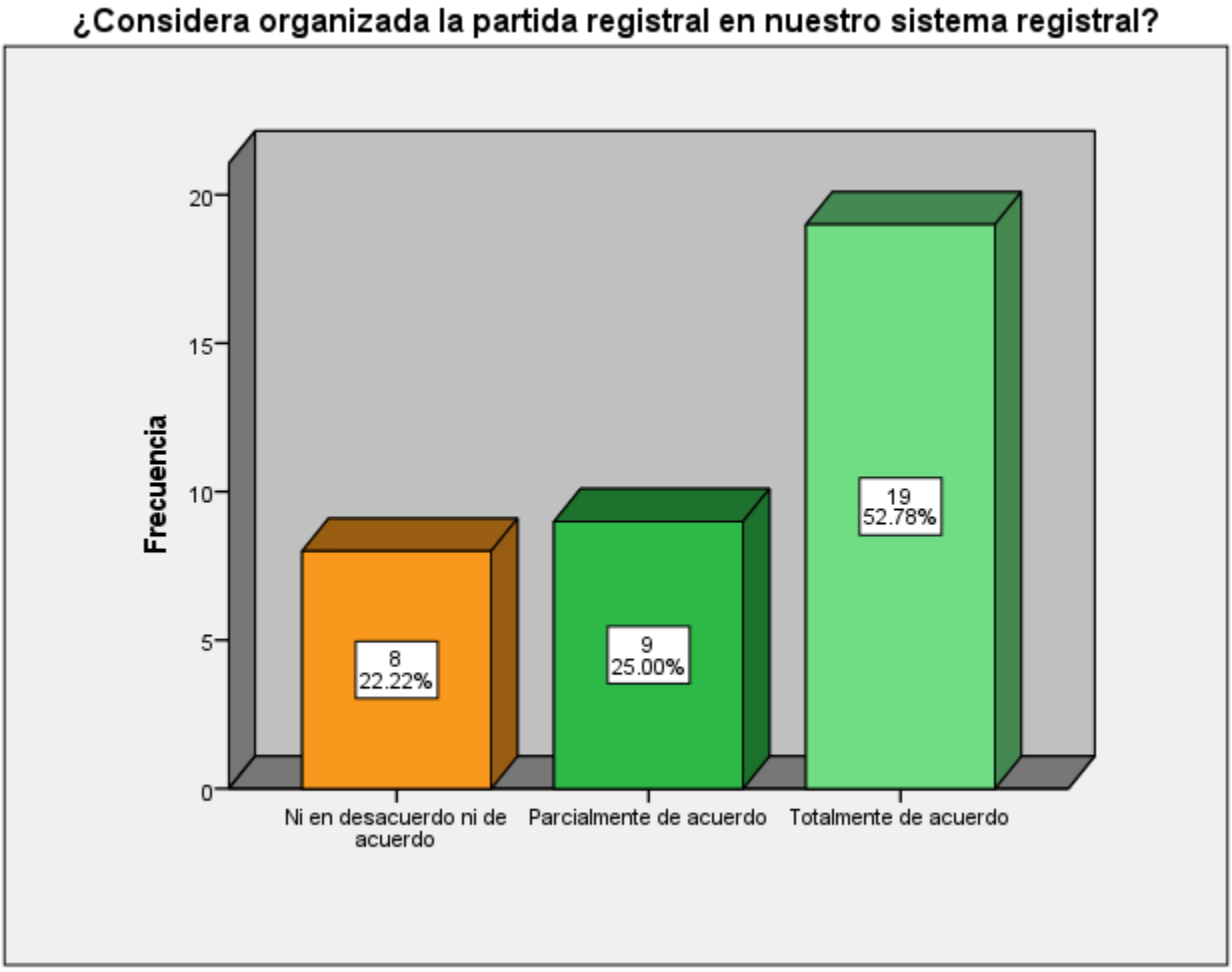
Pregunta 16

16. ¿Considera organizada la partida registral en nuestro sistema registral?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	8	22.2	22.2	22.2
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	47.2
	Totalmente de acuerdo	19	52.8	52.8	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 16

Frecuencia de la pregunta 16



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 52,8% indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que la partida registral en el sistema registral está organizada. Un 25,0% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 22,2% adoptó una postura neutral al responder "Ni en desacuerdo ni de acuerdo". Estos resultados reflejan una percepción mayoritaria (77,8%) de que la partida registral está organizada, lo que sugiere que, en general, el sistema registral es considerado eficiente y bien estructurado por los encuestados. Sin embargo, una minoría aún muestra cierta reserva o falta de consenso total sobre su organización.

Tabla 19

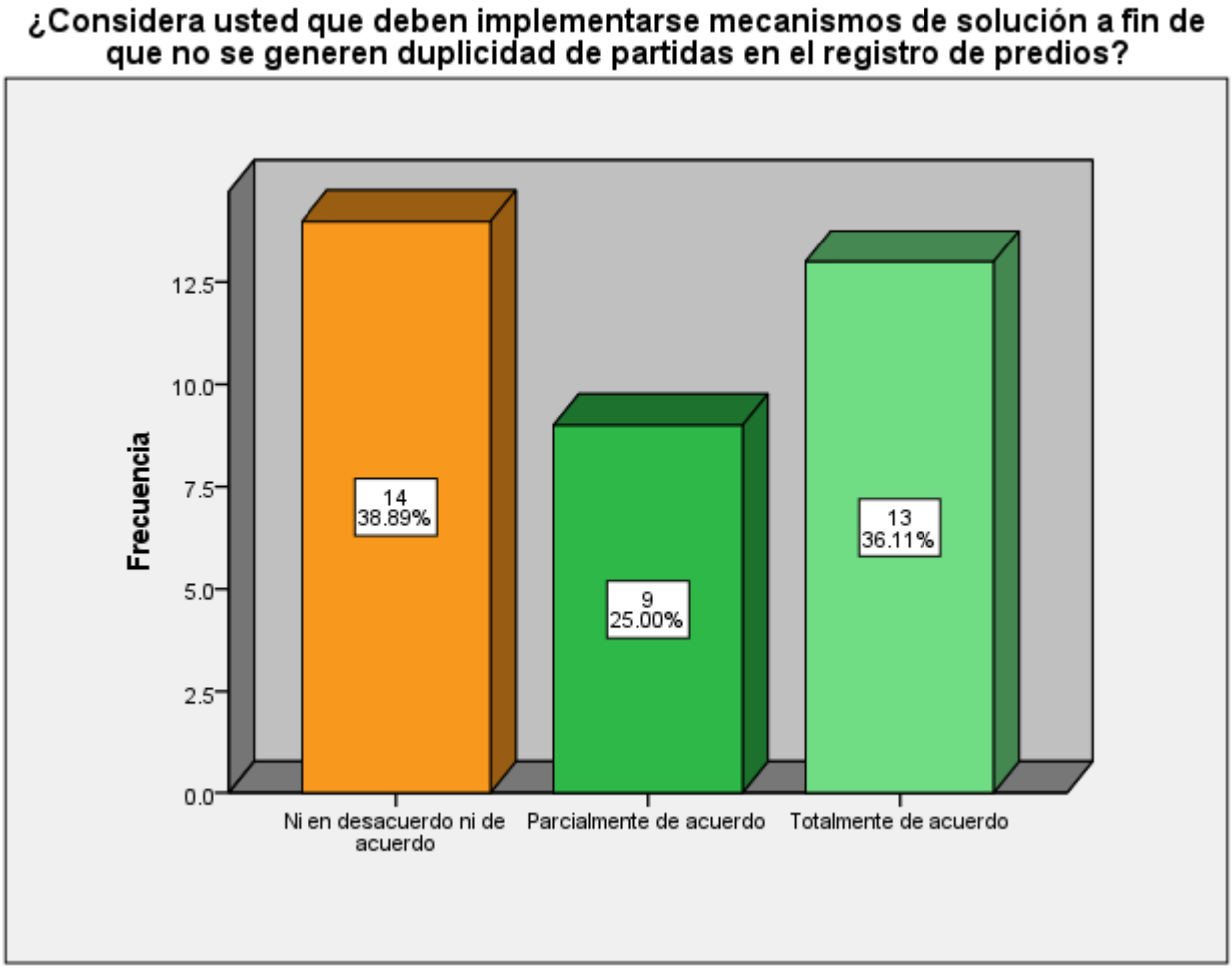
Pregunta 17

17. ¿Considera usted que deben implementarse mecanismos de solución a fin de que no se generen duplicidad de partidas en el registro de predios?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	14	38.9	38.9	38.9
	Parcialmente de acuerdo	9	25.0	25.0	63.9
	Totalmente de acuerdo	13	36.1	36.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 17

Frecuencia de la pregunta 17



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 36,1% indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la necesidad de implementar mecanismos para evitar la duplicidad de partidas en el registro de predios. Un 25,0% dijo estar "Parcialmente de acuerdo", mientras que un 38,9% adoptó una postura neutral al responder "Ni en desacuerdo ni de acuerdo". Estos resultados indican que, aunque existe una preocupación por la posible duplicidad de partidas en el registro de predios, hay una división en las opiniones sobre la necesidad de implementar mecanismos específicos para resolver esta cuestión. A pesar de esto, una porción significativa de

los encuestados (61,1%) muestra cierto respaldo o apertura a la idea de mejorar el sistema para evitar dicha duplicidad.

Tabla 20

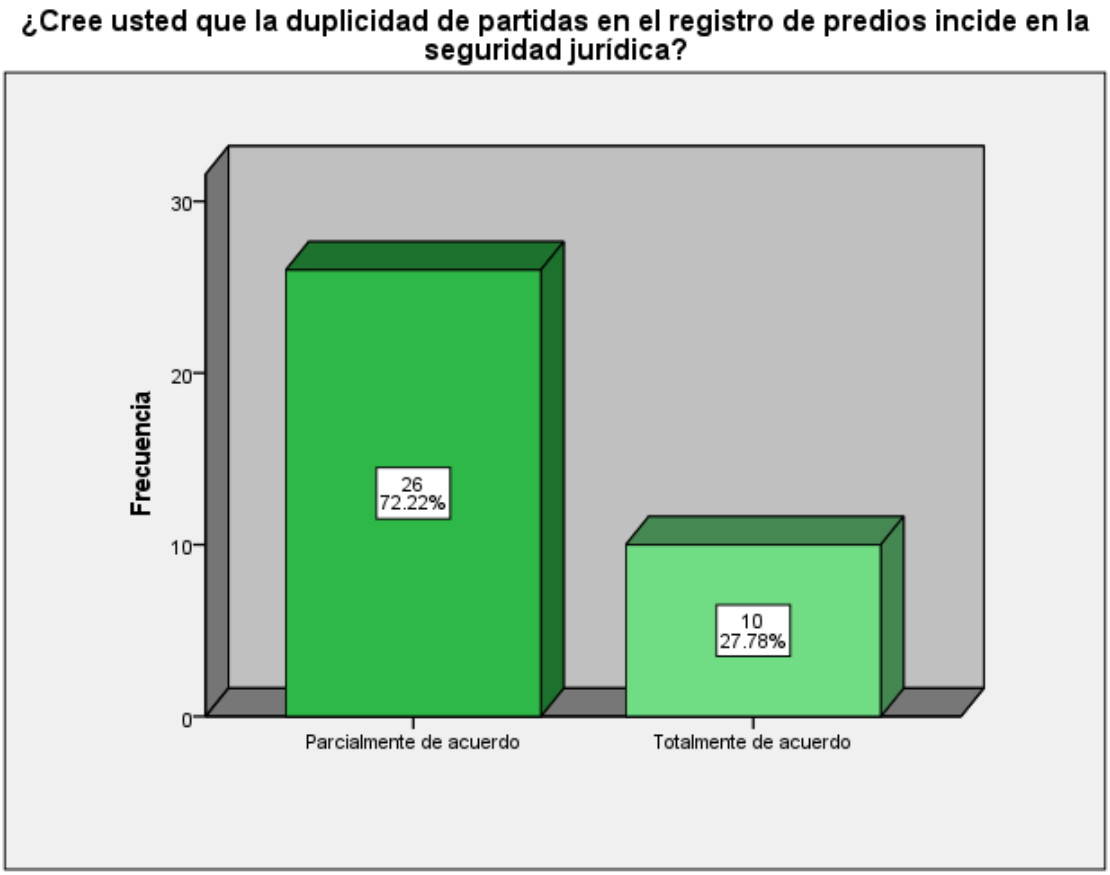
Pregunta 18

18. ¿Cree usted que la duplicidad de partidas en el registro de predios incide en la seguridad jurídica?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Parcialmente de acuerdo	26	72.2	72.2	72.2
	Totalmente de acuerdo	10	27.8	27.8	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 18

Frecuencias de la pregunta 18



Interpretación:

Los resultados de la tabla indican que, de un total de 36 encuestados, el 72,2% está "Parcialmente de acuerdo" con la afirmación de que la duplicidad de partidas en el registro de predios incide en la seguridad jurídica, mientras que el 27 ,8% está "Totalmente de acuerdo". Este patrón refleja una preocupación generalizada por el impacto negativo de la duplicidad de partidas en la seguridad jurídica, aunque la mayoría de los encuestados no lo consideran un problema absoluto, sino una cuestión que podría tener efectos parciales.

Tabla 21

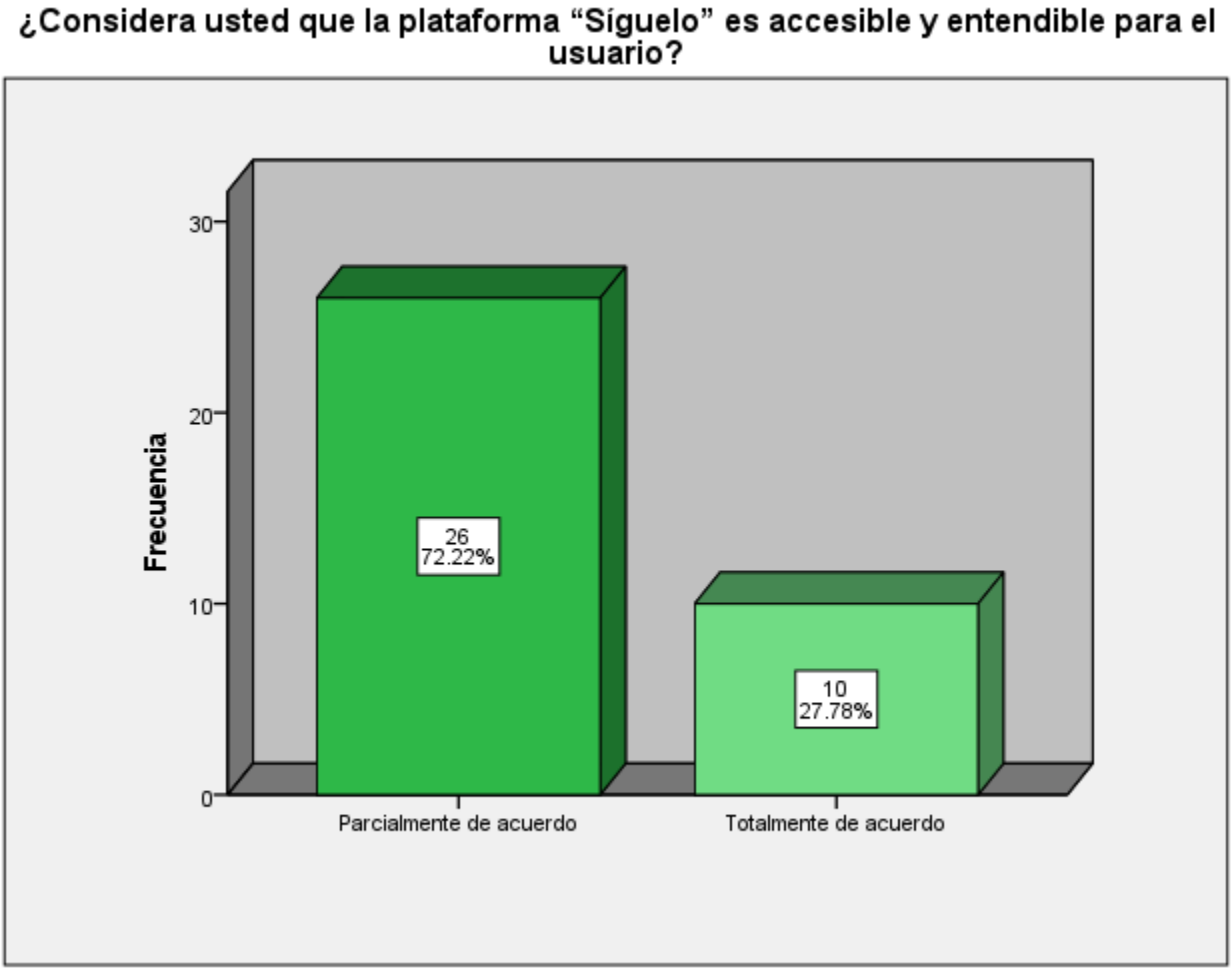
Pregunta 19

19. ¿Considera usted que la plataforma “Síguelo” es accesible y entendible para el usuario?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Parcialmente de acuerdo	26	72.2	72.2	72.2
	Totalmente de acuerdo	10	27.8	27.8	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 19

Frecuencia de la pregunta 19



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 72,2% está "Parcialmente de acuerdo" con que la plataforma "Síguelo" es accesible y entendible para el usuario, mientras que el 27,8% está " Totalmente de acuerdo." Estos datos sugieren que, en general, la mayoría de los encuestados consideran que la plataforma es en su mayoría accesible y comprensible, aunque con ciertos aspectos que podrían mejorar para hacerla más fácil de usar. El respaldo a la plataforma es significativo, pero también hay espacio para optimizar la experiencia del usuario y la accesibilidad.

Tabla 22

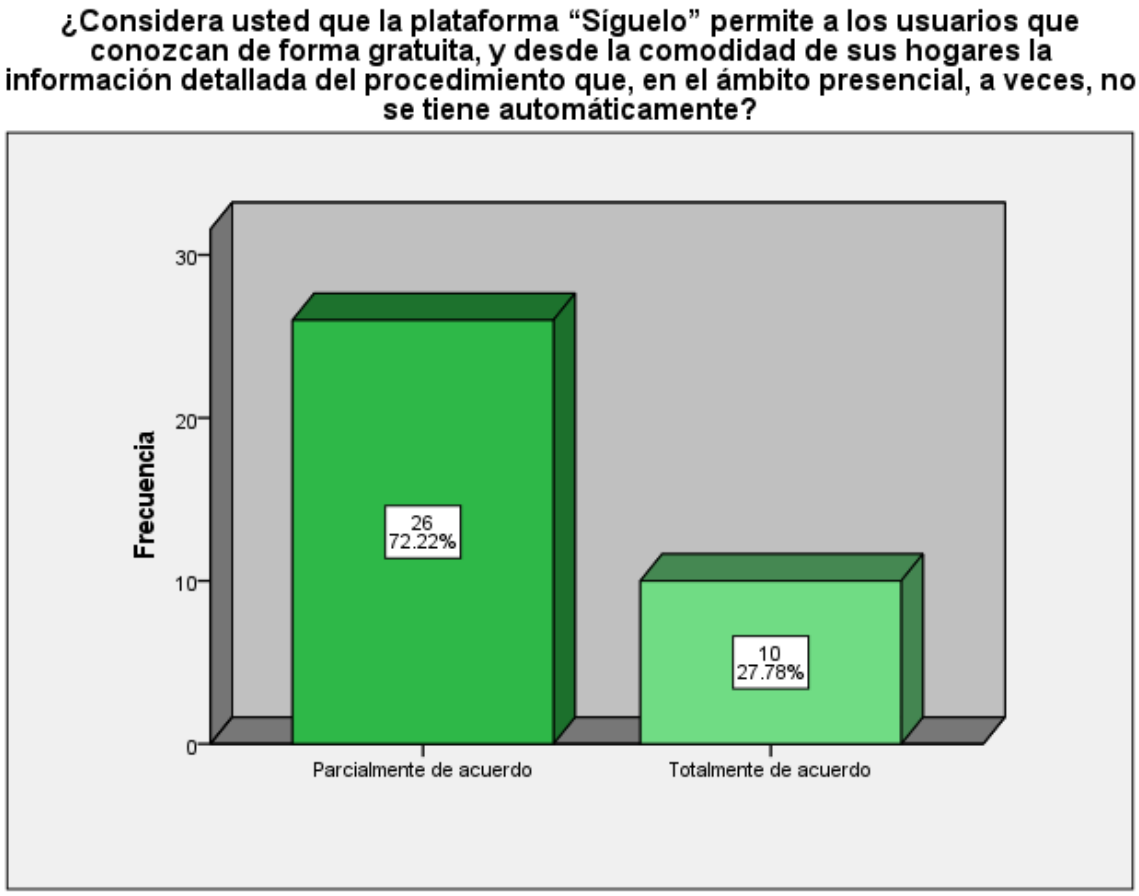
Pregunta 20

20. ¿Considera usted que la plataforma “Síguelo” permite a los usuarios que conozcan de forma gratuita, y desde la comodidad de sus hogares la información detallada del procedimiento que, en el ámbito presencial, a veces, no se tiene automáticamente?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Parcialmente de acuerdo	26	72.2	72.2	72.2
	Totalmente de acuerdo	10	27.8	27.8	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 20

Frecuencia de la pregunta 20



Interpretación:

Los resultados indican que, de un total de 36 encuestados, el 72,2% está "Parcialmente de acuerdo" con que la plataforma "Síguelo" permite a los usuarios conocer, de forma gratuita y desde la comodidad de sus hogares, la información detallada del procedimiento, información que, en el ámbito presencial, a veces no se tiene de manera automática. Por otro lado, el 27,8% está "Totalmente de acuerdo" con esta afirmación. Estos resultados sugieren que la mayoría de los encuestados reconoce la utilidad de la plataforma para acceder a información detallada de manera remota y gratuita, aunque aún podría haber algunas áreas de mejora en términos de completitud o facilidad de acceso a la información.

Tabla 23

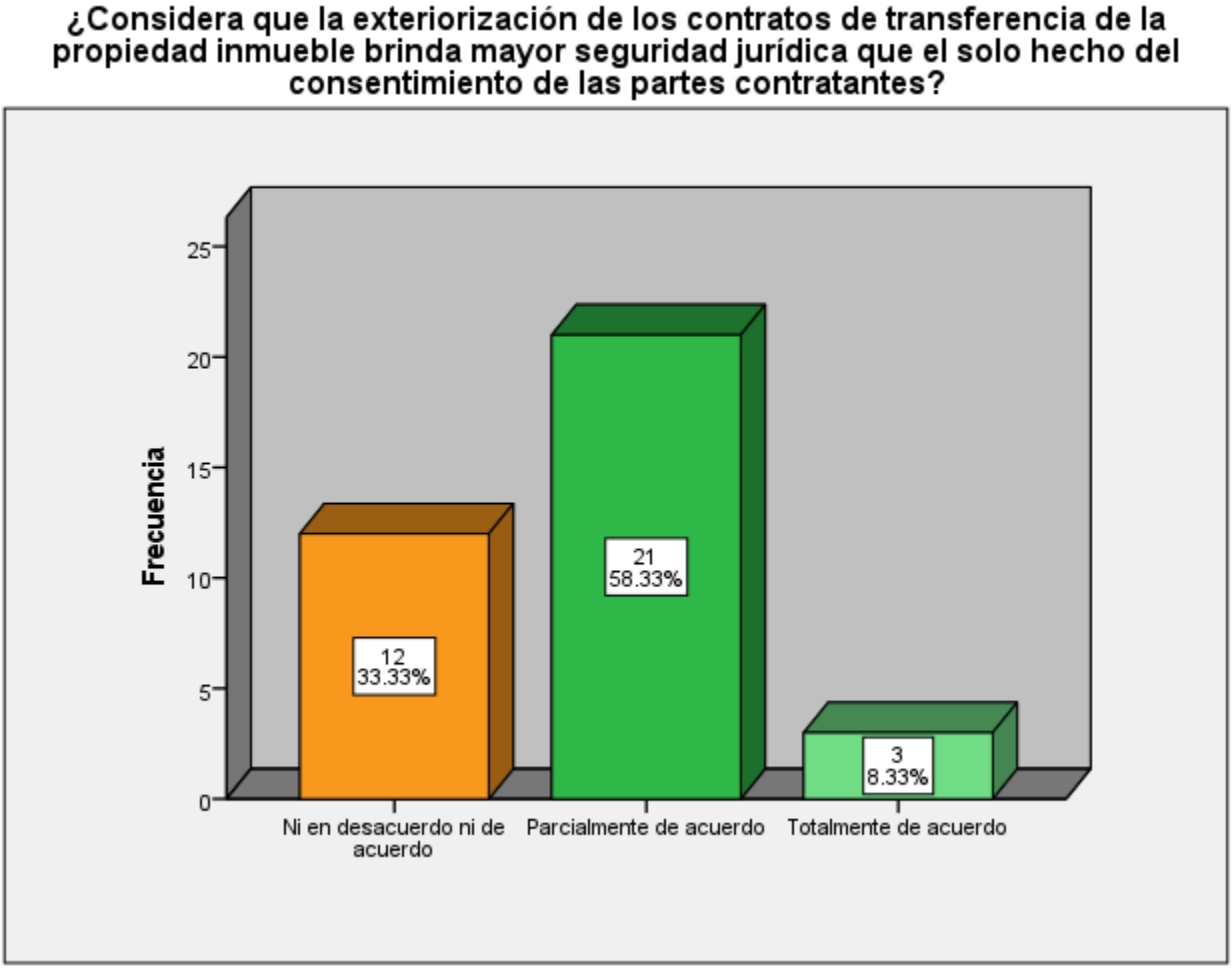
Pregunta 21

21. ¿Considera que la exteriorización de los contratos de transferencia de la propiedad inmueble brinda mayor seguridad jurídica que el solo hecho del consentimiento de las partes contratantes?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	12	33.3	33.3	33.3
	Parcialmente de acuerdo	21	58.3	58.3	91.7
	Totalmente de acuerdo	3	8.3	8.3	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 21

Frecuencia de la pregunta 21



Interpretación:

Los resultados de la encuesta muestran que, de un total de 36 encuestados, el 58,3% está "Parcialmente de acuerdo" con la afirmación de que la exteriorización de los contratos de transferencia de la propiedad inmueble brinda mayor seguridad jurídica que el solo hecho del consentimiento de las partes contratantes. El 33,3% de los encuestados está "Ni en desacuerdo ni de acuerdo", lo que indica una postura neutral sobre el tema. El l 8,3% de los encuestados está "Totalmente de acuerdo". Estos resultados sugieren que la mayoría de los encuestados consideran que la exteriorización de los contratos puede mejorar la seguridad jurídica en las trasferencias inmobiliarias.

Tabla 24

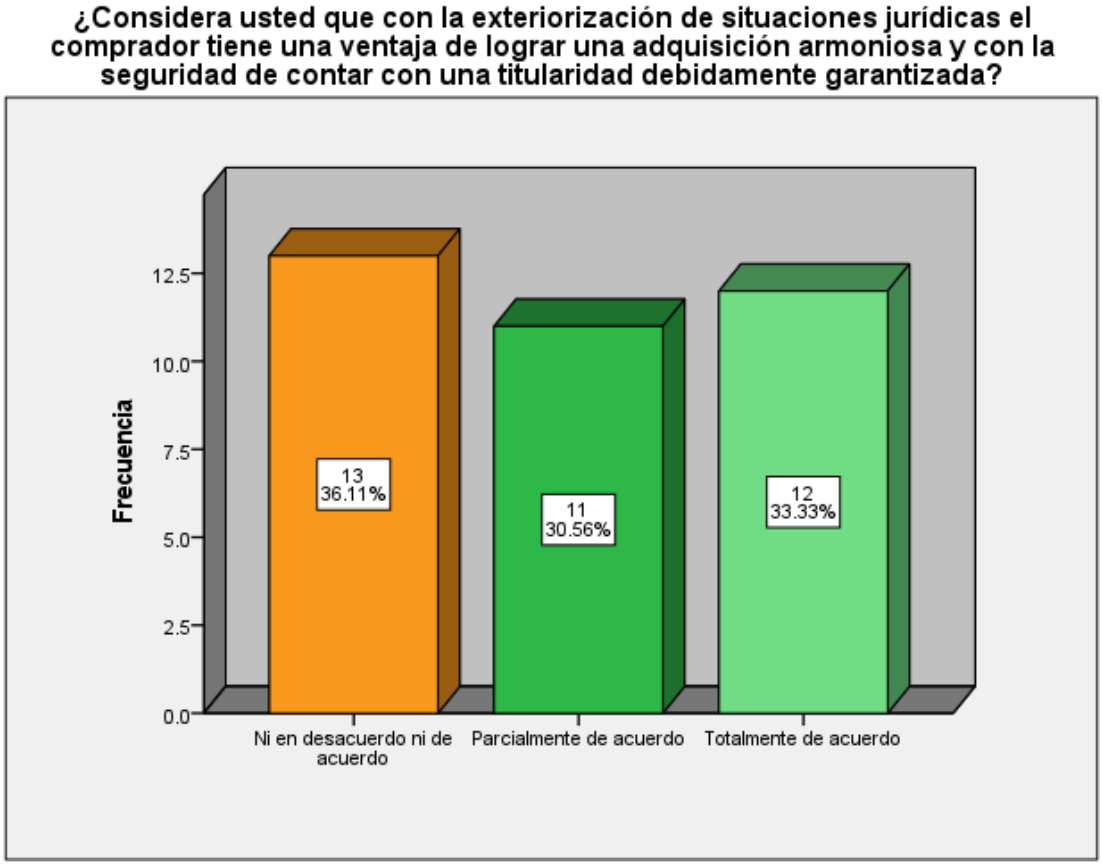
Pregunta 22

22. ¿Considera usted que con la exteriorización de situaciones jurídicas el comprador tiene una ventaja de lograr una adquisición armoniosa y con la seguridad de contar con una titularidad debidamente garantizada?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	13	36.1	36.1	36.1
	Parcialmente de acuerdo	11	30.6	30.6	66.7
	Totalmente de acuerdo	12	33.3	33.3	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 22

Frecuencia de la pregunta 22



Interpretación:

Los resultados de la encuesta indican que, de un total de 36 encuestados, un 33,3% de los encuestados está "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que la exteriorización de situaciones jurídicas le proporciona al comprador una ventaja para lograr una adquisición armoniosa y contar con una titularidad debidamente garantizada. Un 30,6% está "Parcialmente de acuerdo", lo que sugiere que consideran que la exteriorización puede ser beneficiosa, pero con ciertas reservas. Un 36,1% se encuentra en una posición neutral ("Ni en desacuerdo ni de acuerdo"), lo que refleja una falta de certeza o una opinión dividida sobre el impacto directo de la exteriorización en la seguridad jurídica. En resumen, la mayoría de los encuestados muestra una visión positiva de que la exteriorización de situaciones jurídicas puede mejorar la seguridad y eficacia de las adquisiciones.

Tabla 25

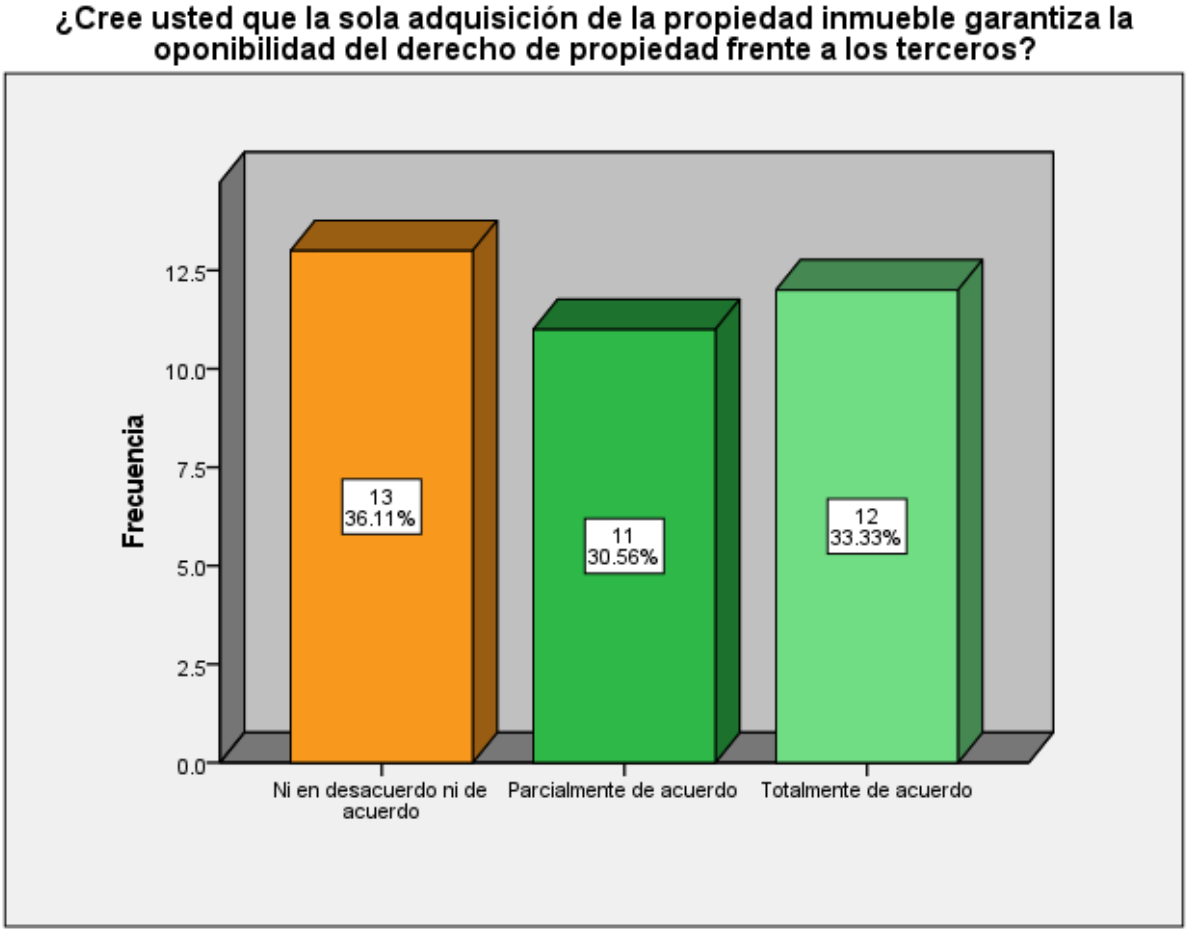
Pregunta 23

23. ¿Cree usted que la sola adquisición de la propiedad inmueble garantiza la oponibilidad del derecho de propiedad frente a los terceros?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	13	36.1	36.1	36.1
	Parcialmente de acuerdo	11	30.6	30.6	66.7
	Totalmente de acuerdo	12	33.3	33.3	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 23

Frecuencia de la pregunta 23



Interpretación:

Los resultados muestran que, de un total de 36 encuestados, el 36.1% se muestra neutral sobre si la sola adquisición de la propiedad garantiza su oponibilidad frente a terceros. El 30,6% está parcialmente de acuerdo, sugiriendo que otros factores también son importantes. El 33,3% considera que la adquisición por sí sola asegura dicha oponibilidad. En general, la mayoría reconoce la importancia de la adquisición, pero hay incertidumbre sobre si es suficiente para garantizar la protección del derecho frente a terceros.

Tabla 26

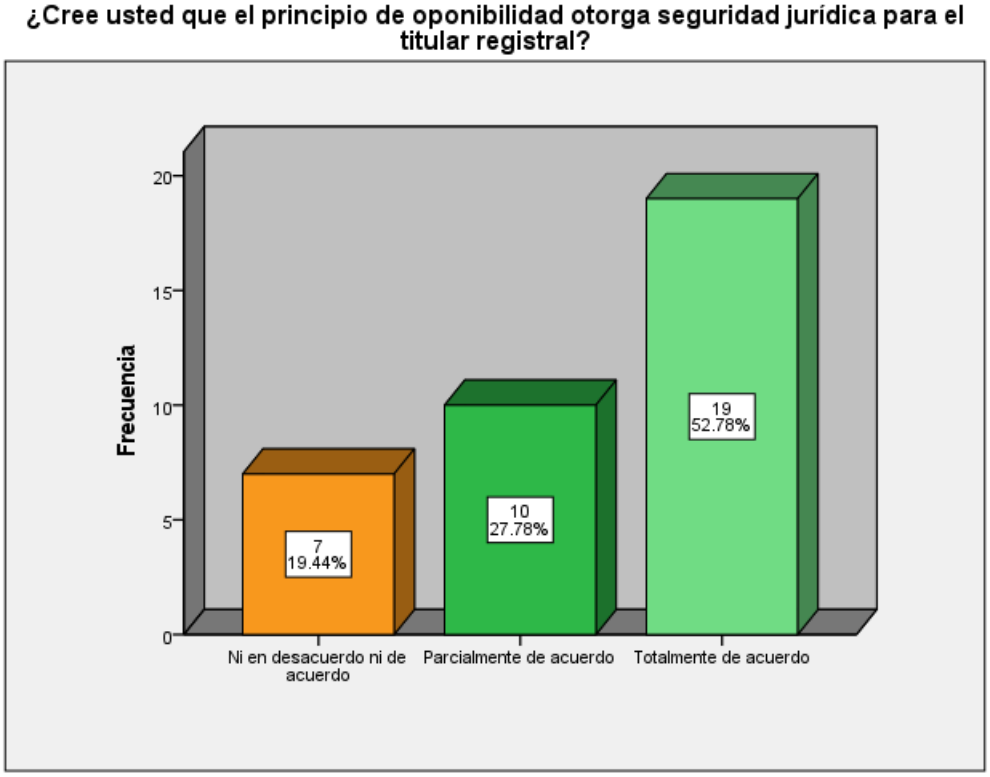
Pregunta 24

24. ¿Cree usted que el principio de oponibilidad otorga seguridad jurídica para el titular registral?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	7	19.4	19.4	19.4
	Parcialmente de acuerdo	10	27.8	27.8	47.2
	Totalmente de acuerdo	19	52.8	52.8	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 24

Fr de la pregunta 24



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 52,8% está totalmente de acuerdo con que el principio de oponibilidad otorga seguridad jurídica al titular registral, mientras que el 27,80% está parcialmente de acuerdo. Además, el 19,4% se encuentra ni en desacuerdo ni de acuerdo con esta afirmación. Estos datos sugieren que la mayoría de los encuestados considera que el principio de oponibilidad es fundamental para brindar seguridad jurídica al titular registral, con una proporción menor que tiene una postura parcial o neutral sobre este aspecto.

Tabla 27

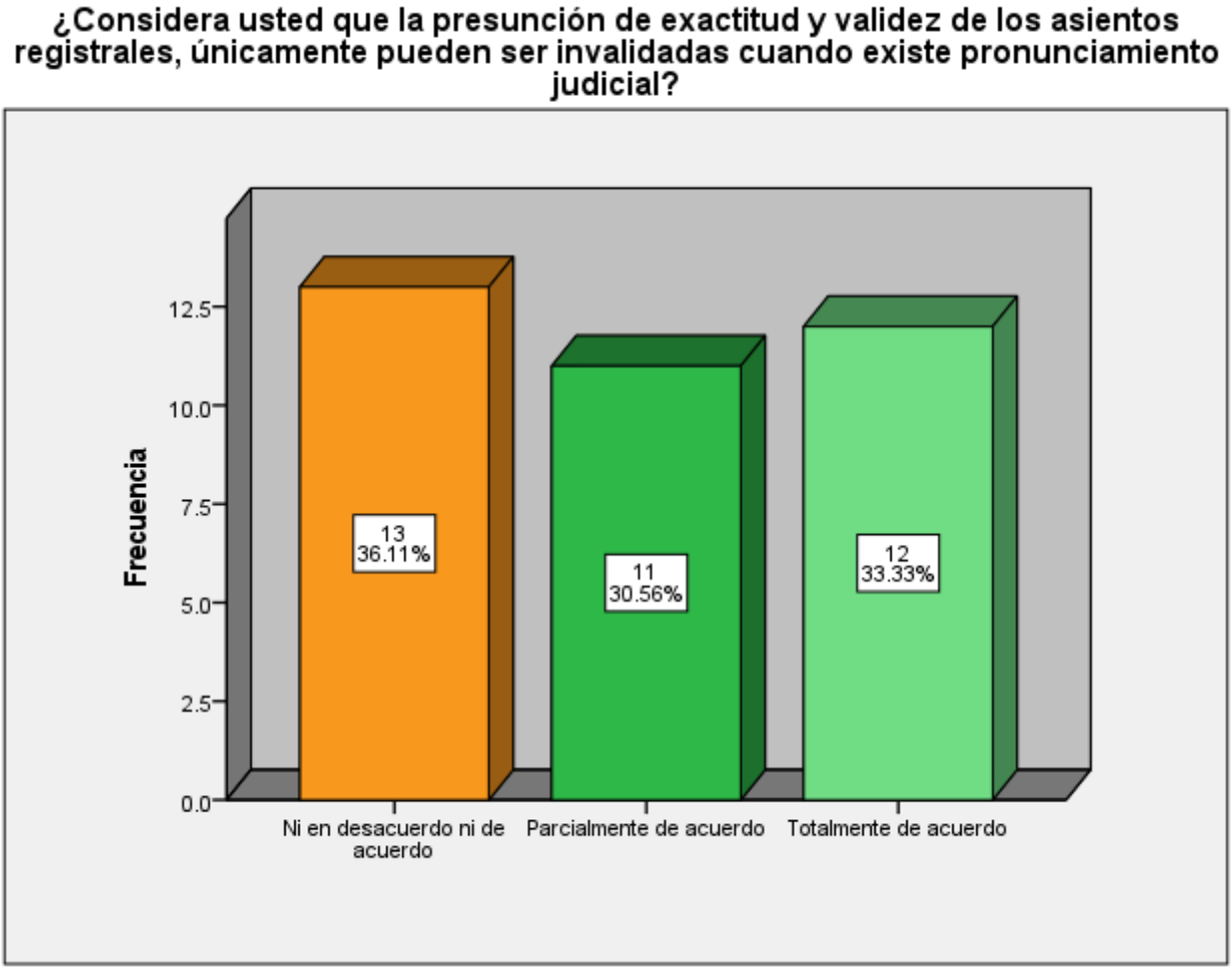
Pregunta 25

25. ¿Considera usted que la presunción de exactitud y validez de los asientos registrales, únicamente pueden ser invalidadas cuando existe pronunciamiento judicial?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	13	36.1	36.1	36.1
	Parcialmente de acuerdo	11	30.6	30.6	66.7
	Totalmente de acuerdo	12	33.3	33.3	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 25

Frecuencia de la pregunta 25



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 36,1% se encuentra ni en desacuerdo ni de acuerdo con la afirmación de que los asientos registrales solo pueden ser invalidados mediante un pronunciamiento judicial. El 33,3% está totalmente de acuerdo con esta idea, mientras que el 30,6% está parcialmente de acuerdo. Estos resultados indican que una proporción considerable de los encuestados considera que los asientos registrales deben contar con un pronunciamiento judicial para ser invalidados, mientras que otro grupo tiene una postura más neutral o parcialmente favorable.

Tabla 28

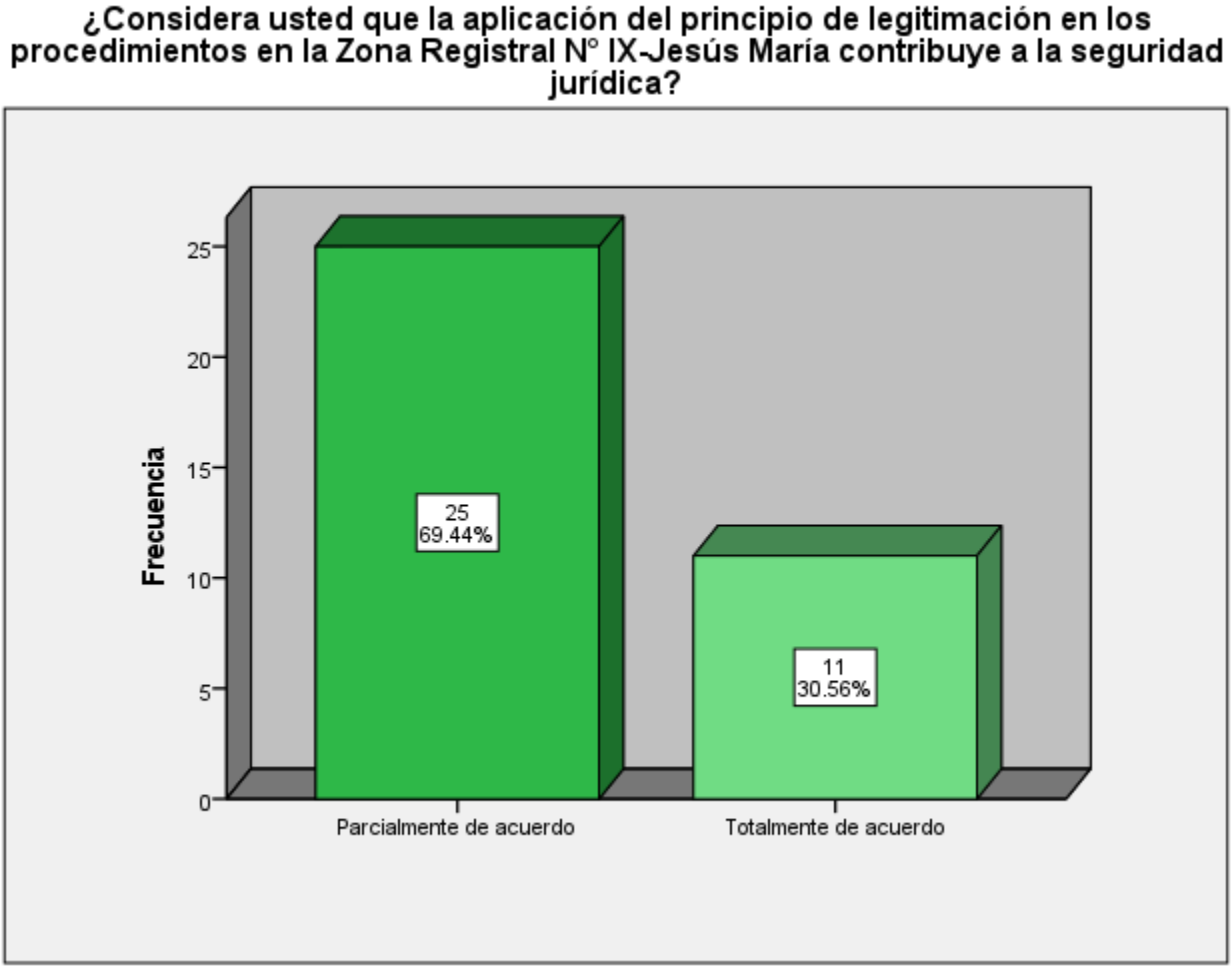
Pregunta 26

26. ¿Considera usted que la aplicación del principio de legitimación en los procedimientos en la Zona Registral N° IX-Jesús María contribuye a la seguridad jurídica?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Parcialmente de acuerdo	25	69.4	69.4	69.4
	Totalmente de acuerdo	11	30.6	30.6	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 26

Frecuencia de la pregunta 26



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 69,4% está parcialmente de acuerdo en que la aplicación del principio de legitimación en los procedimientos en la Zona Registral N° IX-Jesús María contribuye a la seguridad jurídica, mientras que el 30,6% está totalmente de acuerdo con esta afirmación. Esto sugiere que la mayoría de los encuestados considera que este principio juega un papel importante en la seguridad jurídica, aunque con un grado de acuerdo más moderado en comparación con aquellos que están completamente de acuerdo.

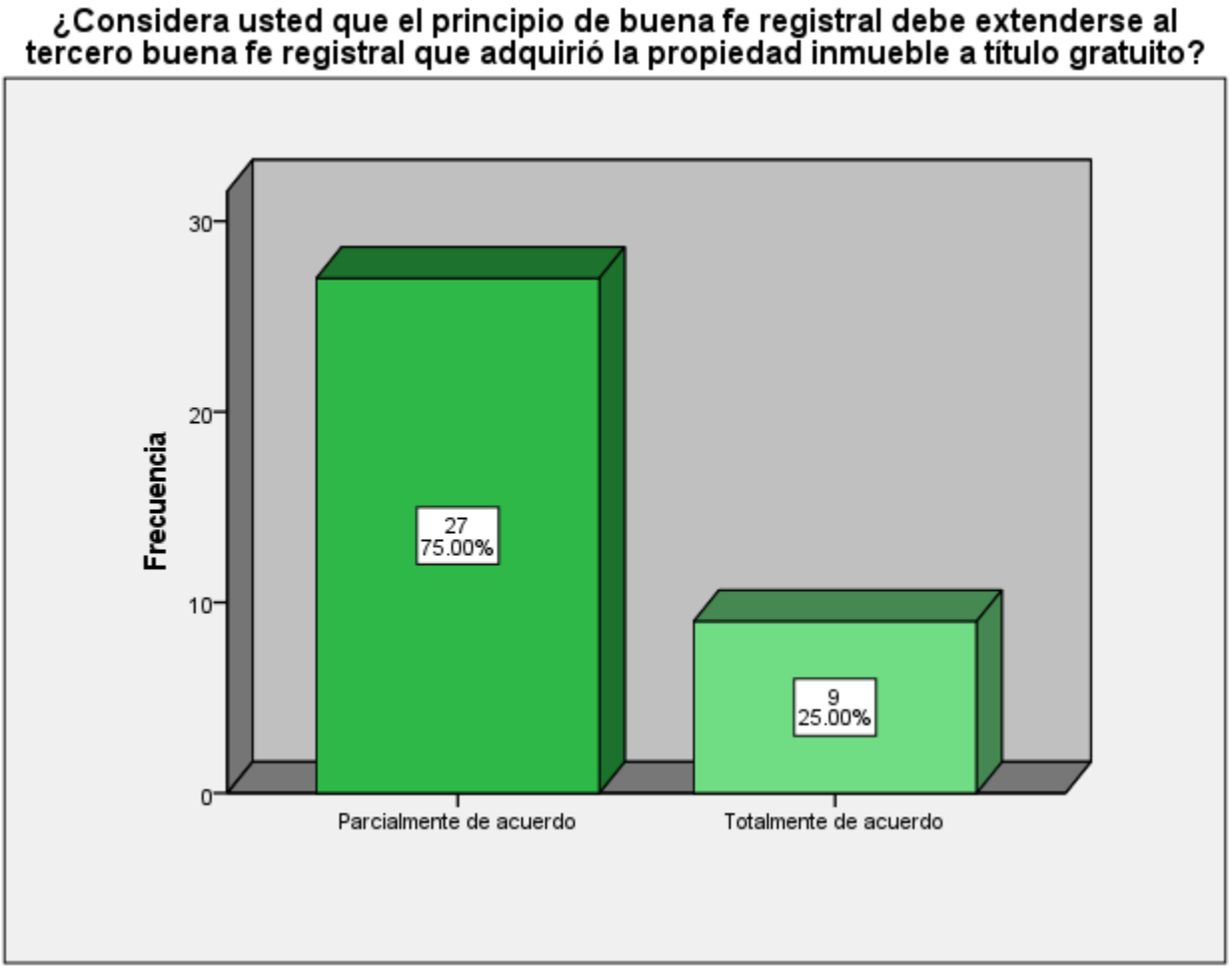
Tabla 29

Pregunta 27

27. ¿Considera usted que el principio de buena fe registral debe extenderse al tercero buena fe registral que adquirió la propiedad inmueble a título gratuito?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Parcialmente de acuerdo	27	75.0	75.0	75.0
	Totalmente de acuerdo	9	25.0	25.0	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 27 Fr de la pregunta 27.



Interpretación:

Los resultados de la tabla muestran que, de un total de 36 encuestados, el 75,0% está parcialmente de acuerdo con que el principio de buena fe registral debe extenderse al tercero registral que adquirió la propiedad inmueble a título gratuito, mientras que el 25,0% está totalmente de acuerdo. Esto indica que la mayoría de los encuestados considera que este principio debería aplicarse al tercero registral en situaciones de adquisición gratuita, con una ligera preferencia por el acuerdo parcial frente al acuerdo total.

Tabla 30

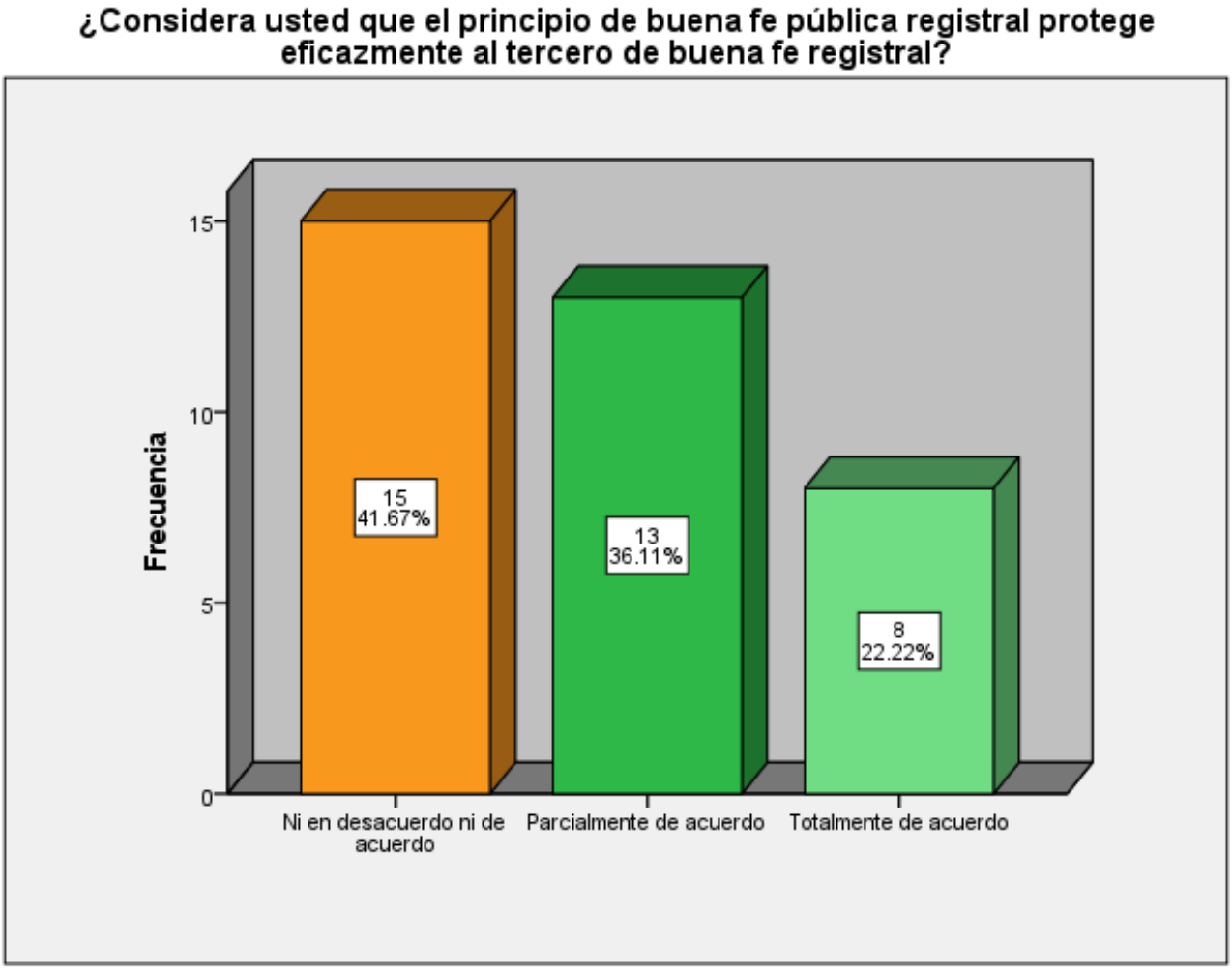
Pregunta 28

28. ¿Considera usted que el principio de buena fe pública registral protege eficazmente al tercero de buena fe registral?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	15	41.7	41.7	41.7
	Parcialmente de acuerdo	13	36.1	36.1	77.8
	Totalmente de acuerdo	8	22.2	22.2	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 28

Frecuencia de la pregunta 28



Interpretación:

De acuerdo con los resultados de la tabla que, de un total de 36 encuestados, el 41,7% de está ni en desacuerdo ni de acuerdo con que el principio de fe pública registral protege eficazmente al tercero de buena fe. Mientras tanto, el 36,1% está parcialmente de acuerdo con esta afirmación, y el 22,2% está totalmente de acuerdo. Estos resultados sugieren que, si bien una proporción significativa de encuestados no tiene una postura clara sobre la eficacia de la protección, la mayoría parece estar parcialmente de acuerdo o totalmente de acuerdo con que este principio protege al tercero de buena fe, aunque con algunas reservas.

Tabla 31

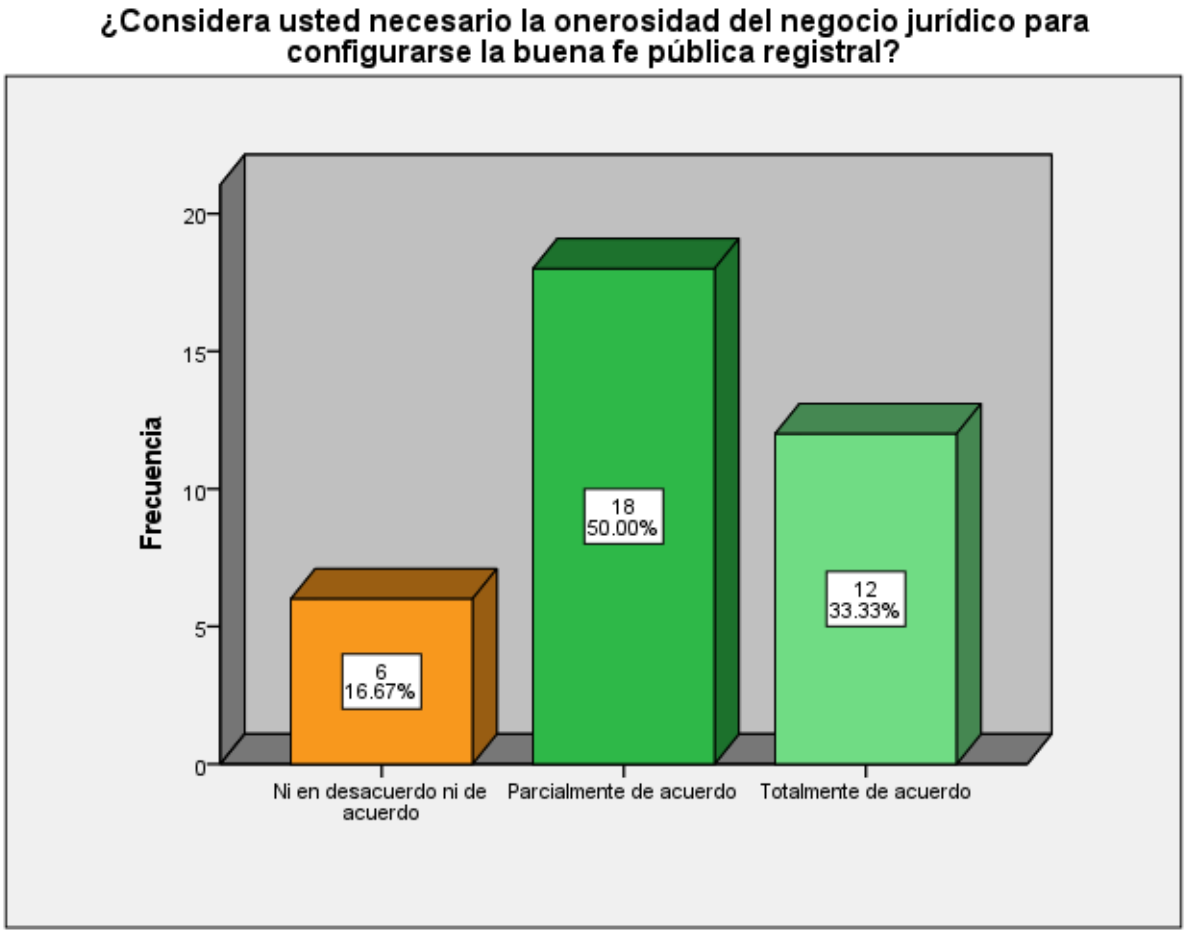
Pregunta 29

29. ¿Considera usted necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe pública registral?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	6	16.7	16.7	16.7
	Parcialmente de acuerdo	18	50.0	50.0	66.7
	Totalmente de acuerdo	12	33.3	33.3	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 29

Frecuencia de la pregunta 29



Interpretación:

Según los resultados de la tabla que, de un total de 36 encuestados, el 16,7% se encuentra ni en desacuerdo ni de acuerdo con la afirmación de que la onerosidad del negocio jurídico es necesaria para configurarse la buena fe registral. Por otro lado, el 50% está parcialmente de acuerdo, mientras que el 33,3% está totalmente de acuerdo. Esto indica que la mayoría de los encuestados considera que la onerosidad del negocio tiene relevancia para la buena fe registral, con una tendencia a estar parcialmente o totalmente de acuerdo con esta necesidad, aunque con una pequeña proporción que no se posiciona de manera clara.

Tabla 32

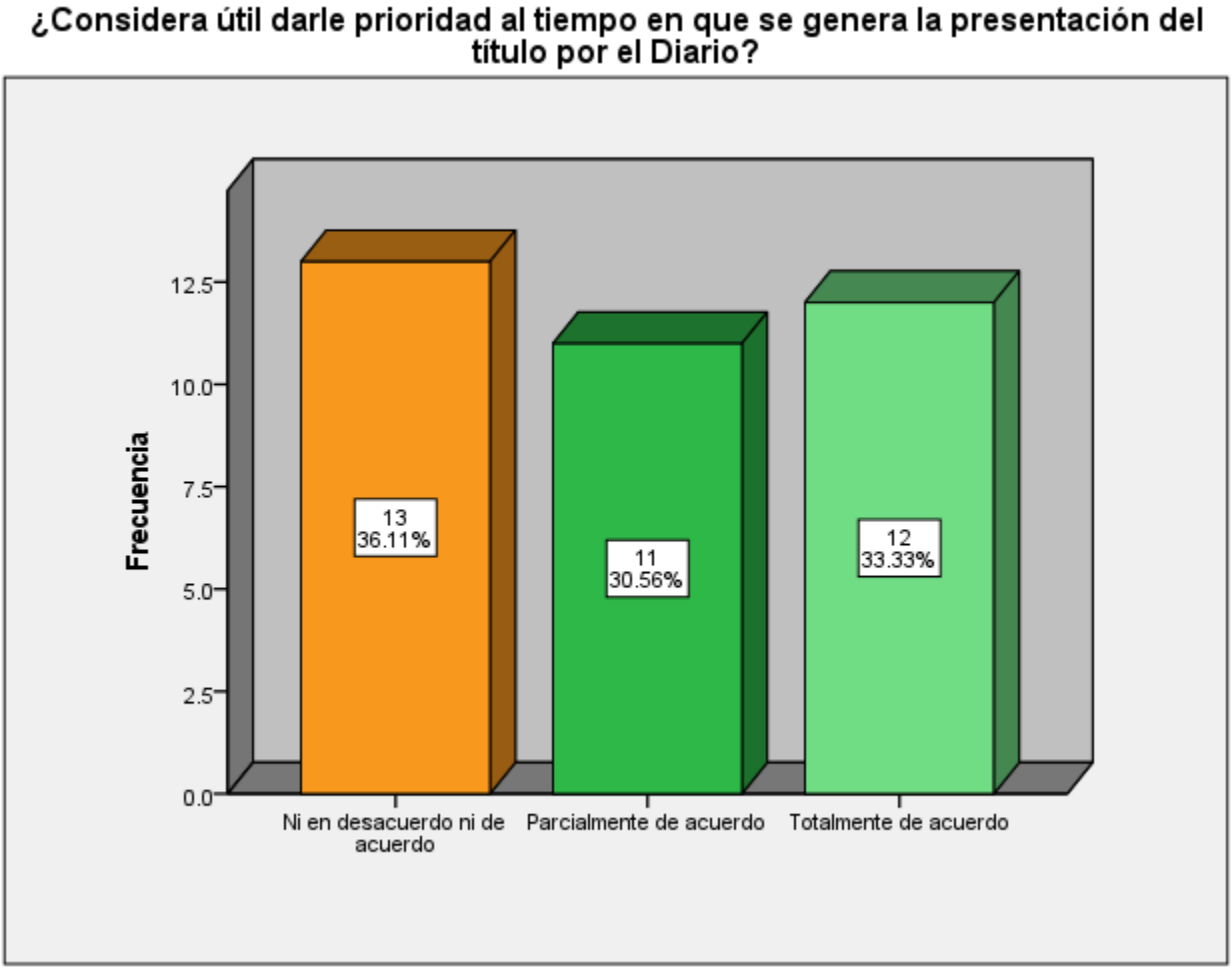
Pregunta 30

30. ¿Considera útil darle prioridad al tiempo en que se genera la presentación del título por el Diario?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	13	36.1	36.1	36.1
	Parcialmente de acuerdo	11	30.6	30.6	66.7
	Totalmente de acuerdo	12	33.3	33.3	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 30

Frecuencia de la pregunta 30



Interpretación:

Los resultados muestran que el 36,1% de los encuestados se encuentra ni en desacuerdo ni de acuerdo con la idea de priorizar el tiempo en que se presenta el título por el Diario. Mientras tanto, el 30,6% está parcialmente de acuerdo y el 33,3% está totalmente de acuerdo. Esto sugiere que una proporción significativa de encuestados ve la prioridad temporal en la presentación del título como útil, con una ligera mayoría a favor de la idea, aunque con una proporción también considerable que no tiene una postura definida al respecto.

Tabla 33

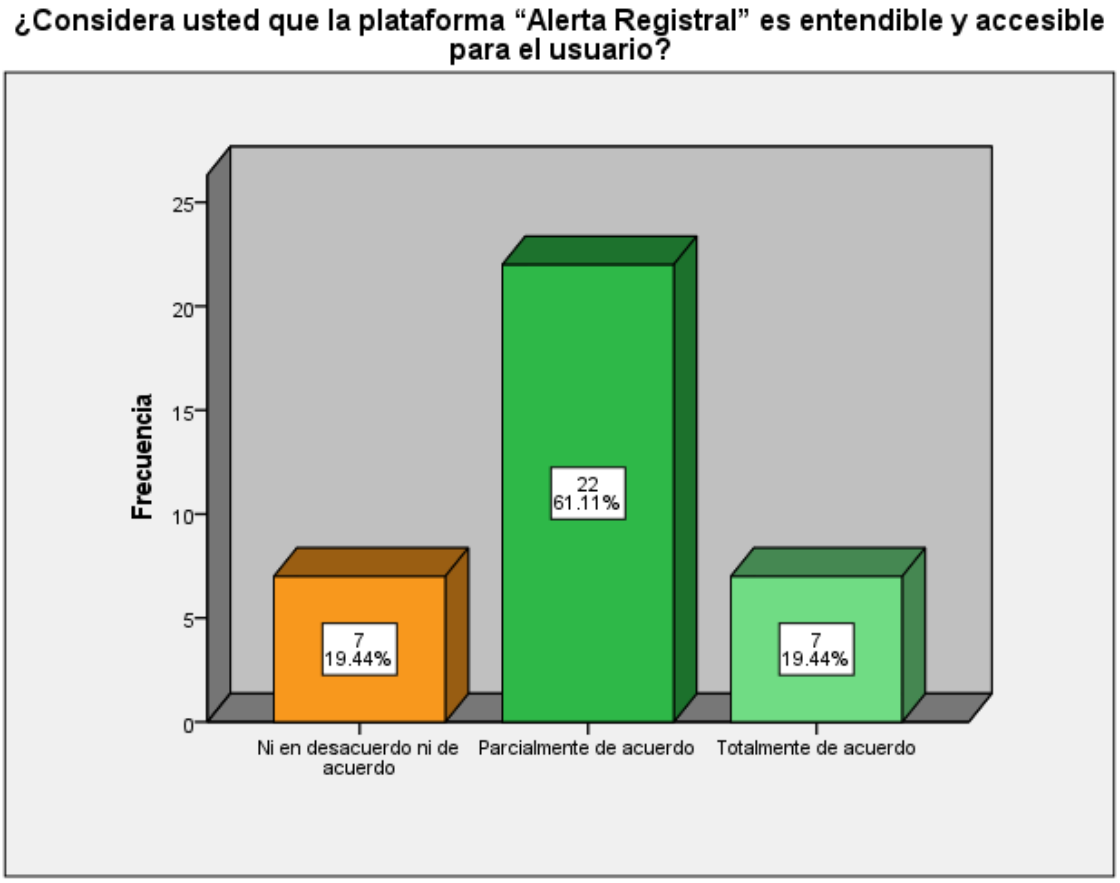
Pregunta 31

31. ¿Considera usted que la plataforma “Alerta Registral” es entendible y accesible para el usuario?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	7	19.4	19.4	19.4
	Parcialmente de acuerdo	22	61.1	61.1	80.6
	Totalmente de acuerdo	7	19.4	19.4	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 31

Frecuencia de la pregunta 31



Interpretación:

Los resultados indican que, de un total de 36 encuestados, el 61,1% está parcialmente de acuerdo con la afirmación de que la plataforma "Alerta Registral" es entendible y accesible para el usuario, mientras que el 19,4% está totalmente de acuerdo y un 19,4% se encuentra ni en desacuerdo ni de acuerdo. Estos resultados sugieren que la mayoría de los encuestados considera que la plataforma es parcialmente accesible y comprensible, pero también existe un porcentaje significativo que no tiene una postura clara sobre su facilidad de uso.

Tabla 34

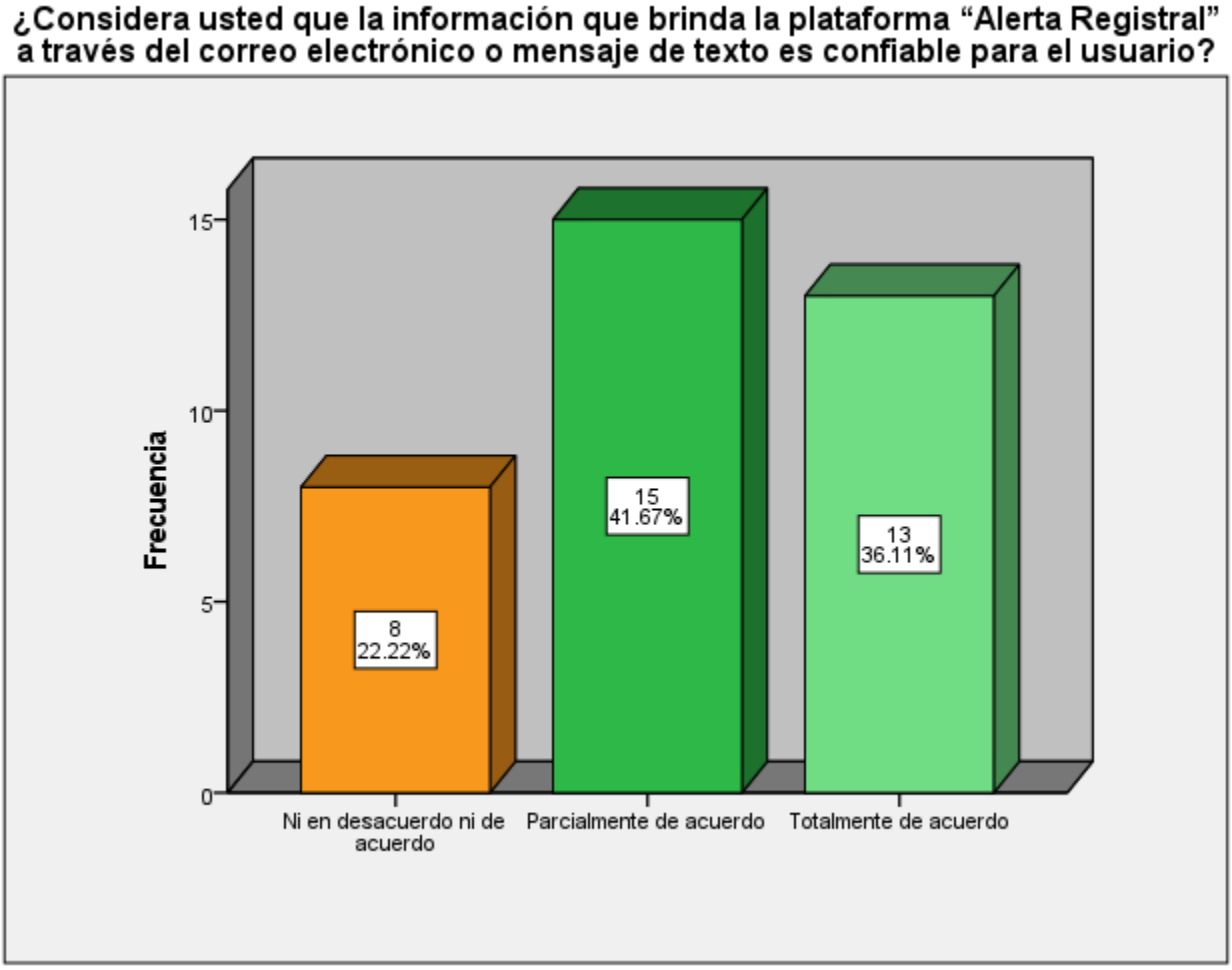
Pregunta 32

32. ¿Considera usted que la información que brinda la plataforma “Alerta Registral” a través del correo electrónico o mensaje de texto es confiable para el usuario?

		Fr	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	8	22.2	22.2	22.2
	Parcialmente de acuerdo	15	41.7	41.7	63.9
	Totalmente de acuerdo	13	36.1	36.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 32

Frecuencia de la pregunta 32



Interpretación:

La información proporcionada por la plataforma "Alerta Registral" a través del correo electrónico o mensaje de texto tiene una percepción mayoritariamente positiva entre los usuarios, según los resultados de la encuesta. De acuerdo con los porcentajes, la mayoría de los usuarios se muestra parcialmente de acuerdo (41,7%) y totalmente de acuerdo (36,1%) con que la información es confiable. Solo el 22,2% de los usuarios se posiciona en una postura neutral, sin estar ni en desacuerdo ni de acuerdo. Estos resultados indican que, aunque existe una mayoría que considera que la plataforma brinda información confiable, también hay un porcentaje notable de usuarios que aún podrían tener dudas o no están completamente convencidos de su confiabilidad.

Tabla 35

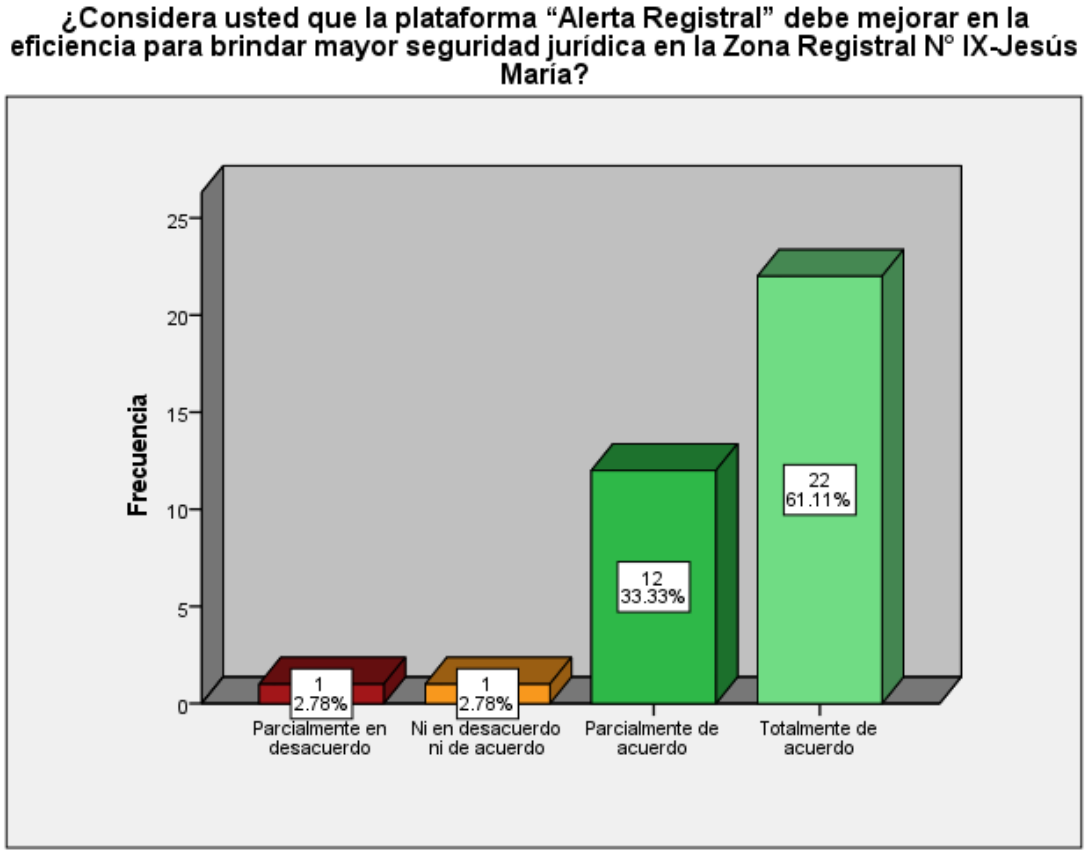
Pregunta 33

33. ¿Considera usted que la plataforma “Alerta Registral” debe mejorar en la eficiencia para brindar mayor seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX-Jesús María?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Parcialmente en desacuerdo	1	2.8	2.8	2.8
	Ni en desacuerdo ni de acuerdo	1	2.8	2.8	5.6
	Parcialmente de acuerdo	12	33.3	33.3	38.9
	Totalmente de acuerdo	22	61.1	61.1	100.0
	Total	36	100.0	100.0	

Figura 33

Frecuencia de la pregunta 33



Interpretación:

De los 36 encuestados, una amplia mayoría (61,1%) totalmente de acuerdo con que la plataforma "Alerta Registral" debe mejorar en eficiencia para brindar mayor seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX-Jesús María. Además, un 33,3% está parcialmente de acuerdo, mientras que solo un 2,8% está ni en desacuerdo ni de acuerdo, y otro 2,8% está parcialmente en desacuerdo. Esto sugiere que una gran mayoría considera que la mejora en la eficiencia de la plataforma es necesaria para fortalecer la seguridad jurídica en la zona mencionada.

4.2.Resultados inferenciales

4.2.1. Prueba de normalidad

Tabla 36

Normalidad de las variables

	Kolmogorov-Smirnov[a]			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	Gl	Sig.	Estadístico	Gl	Sig.
V1	,133	36	,110	,907	36	,005
V2	,179	36	,005	,920	36	,013

Nota. Elaborado a través del SPSS27

Al realizar la prueba de normalidad utilizamos a la prueba de Shapiro Wilk ya que la muestra es de 36 elementos. La prueba indica un valor de 0.001 y 0.010 para la variable 01 y la variable 02 respectivamente. Dichos valores son menores a 0.05; por ende, se acepta la H0 la cual afirma que las variables siguen una distribución normal y se rechaza la hipótesis alterna de normalidad la cual afirma que las variables siguen una distribución normal. Por ende, para el

análisis inferencial del estudio se utiliza el análisis de correlación de Spearman.

4.2.2. Pruebas de hipótesis

Prueba de hipótesis general

HG: La instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

H0: La instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria no influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

Tabla 37

Prueba de hipótesis general

			V2	V1
Rho de Spearman	V2	Coef. corr	1,000	,891**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	36	36
	V1	Coef. corr	,891**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	36	36

Nota. Elaborado a través del SPSS27

La tabla 37 muestra que el valor de la correlación de Spearman entre ambas variables es 0,891, lo que indica una correlación positiva muy fuerte y significativa. Además, el valor de significancia bilateral es 0,000, que es menor al umbral de 0,05, lo que confirma que la relación

es estadísticamente significativa. Por lo tanto, se rechaza la H0 (H0) y se acepta la hipótesis general (HG), concluyendo: Que la instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

Prueba de hipótesis específica 1

HE1: El registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María – 2022.

H0: El registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria no influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María – 2022.

Tabla 38

Prueba de hipótesis específica 1

			V2	V1D1
Rho de Spearman	V2	Coef. corr	1,000	,886**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	36	36
	V1D1	Coef. corr	,886**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	36	36

Nota. Elaborado a través del SPSS27

La tabla 38 muestra que el valor de la correlación de Spearman entre ambas variables es 0,886, lo que indica una correlación positiva muy fuerte y significativa. El valor de significancia bilateral

es 0,000, que es inferior a 0,05, lo que sugiere que la relación observada es estadísticamente significativa. En consecuencia, se rechaza la H0 (H0) y se acepta la hipótesis especifica 01 (HE1), confirmando que el registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

Prueba de hipótesis específica 2

HE2: La inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

H0: La inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria no influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

Tabla 39

Prueba de hipótesis específica 2

			V2	V1D2
Rho de Spearman	V2	Coef. corr	1,000	,811**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	36	36
	V1D2	Coef. corr	,811**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	36	36

Nota. Elaborado a través del SPSS27

La tabla 39 evidencia que el valor de la correlación de Spearman entre ambas variables es de 0,811,

lo que indica una fuerte correlación positiva y significativa. El valor de significancia bilateral es 0,000, lo que es menor a 0,05, lo que sugiere que la relación observada es estadísticamente significativa. En consecuencia, se rechaza la H0 (H0) y se acepta la hipótesis especifica 02 (HE2), confirmando que la inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

Prueba de hipótesis específica 3

HE3: La publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuye directa y significativamente la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

H0: La publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria no contribuye directa y significativamente la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

Tabla 40

Prueba de hipótesis específica 3

Correlaciones

			V2D1	V1
Rho de Spearman	V2D1	Coef. corr	1.000	.754**
		Sig. (bilateral)	.	.000
		N	36	36
	V1	Coef. corr	.754**	1.000
		Sig. (bilateral)	.000	.
		N	36	36

**. La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Nota. Elaborado a través del SPSS27

La tabla 40 muestra que el valor de la correlación de Spearman entre ambas variables es de 0,754, lo que indica una correlación positiva muy fuerte y significativa. Además, el valor de significancia bilateral es 0,0010, que es menor que el umbral de 0,05, lo que confirma que la relación es estadísticamente significativa. Por lo tanto, se rechaza la H0 (H0) y se acepta la hipótesis especifica 03 (HE3), concluyendo que la publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. En relación con la hipótesis general propuesta, los resultados del análisis estadístico indican que existe una correlación positiva muy fuerte y significativa (0,754) entre la instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria y la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022. Este valor, junto con el valor de significancia bilateral de 0,000, que es menor al umbral de 0,05, permite concluir que la relación entre ambas variables es estadísticamente significativa. Estos resultados sugieren que la instauración del registro constitutivo tiene una influencia directa y significativa en la seguridad jurídica, lo que respalda la hipótesis general (HG) de que dicho registro juega un papel fundamental en la mejora de la seguridad jurídica en la zona mencionada. Al igual que en otros contextos donde el registro y la documentación formal contribuyen a la claridad y certeza de los derechos de propiedad, la instauración de un registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria parece ser un factor clave para garantizar que los derechos sobre los bienes inmuebles sean de conocimiento público y, por tanto, protegidos legalmente.

5.2. En relación con la hipótesis específica 1 (HE1), los resultados del análisis estadístico indican que existe una correlación positiva y significativa (0,754) entre el registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria y la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022. Este valor, acompañado de un valor de significancia bilateral de 0,000, que es menor al umbral de 0,05, confirma que la relación observada es estadísticamente significativa. Este hallazgo respalda la hipótesis de que el registro de propiedad tiene una influencia directa y significativa en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, lo cual es coherente con los principios fundamentales del derecho registral. La existencia de un registro formal y confiable asegura que

los derechos sobre los bienes inmuebles estén debidamente documentados y sean de acceso público, lo que permite a las partes involucradas en una transferencia inmobiliaria tener una mayor certeza respecto a la propiedad y el dominio sobre el bien.

5.3. En relación con la hipótesis específica 2 (HE2), los resultados del análisis estadístico muestran que la inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria tiene una influencia directa y significativa en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022. Los datos revelan una correlación positiva muy fuerte (0,754) y significativa, con un valor de significancia bilateral de 0,000, que está por debajo del umbral de 0,05. Este hallazgo confirma que la inscripción de la transferencia inmobiliaria es un factor clave para asegurar la validez y efectividad de las transacciones inmobiliarias en la mencionada zona.

5.4. En relación con la hipótesis específica 3 (HE3), los resultados del análisis estadístico muestran que la publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuye de manera directa y significativa a la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022. Los datos indican una correlación positiva muy fuerte (0,754) y significativa, con un valor de significancia bilateral de 0,000, que se encuentra por debajo del umbral de 0,05. Este resultado refuerza la idea de que la publicidad registral juega un papel crucial en la protección de los derechos de propiedad y en la confianza en el sistema registral. La publicidad registral implica la difusión pública de los actos y derechos inscritos en el registro, lo que permite que cualquier persona interesada pueda conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles. En el caso de la transferencia inmobiliaria, la publicidad de la inscripción garantiza que las partes involucradas, así como los terceros, estén informados sobre la existencia y validez de los derechos sobre la propiedad, lo que contribuye a una mayor transparencia en el mercado inmobiliario.

VI. CONCLUSIONES

6.1. La instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María. La evidencia estadística muestra una correlación positiva y significativa entre el registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria y la seguridad jurídica, lo que confirma que este registro es fundamental para garantizar la validez, efectividad y la seguridad jurídica de las transferencias inmobiliarias, promoviendo la confianza y protección de los derechos de propiedad.

6.2. El registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María. Los resultados reflejan que el registro de propiedad es esencial para asegurar la transparencia y proteger los derechos de propiedad, ya que valida las transacciones y garantiza la seguridad jurídica.

6.3. La inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María. La relación observada confirma que la inscripción de las transferencias inmobiliarias es crucial para la formalización de los actos jurídicos celebrados entre las partes (vendedor y comprador), brindando mayor seguridad y certeza jurídica.

6.4. La publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuye directa y significativamente a la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María. La publicidad registral facilita el acceso a la información que brinda la Sunarp, lo que permite la verificación de la propiedad y la seguridad de las transacciones inmobiliarias.

VII. RECOMENDACIONES

7.1. Se recomienda instaurar el registro constitutivo en la Zona Registral N° IX-Jesús María. Además, se sugiere implementar un sistema de capacitación continua para los operadores registrales y desarrollar mecanismos que permitan a los usuarios hacer un seguimiento del estado de sus trámites en tiempo real.

7.2. Se recomienda fortalecer el sistema de registro de propiedad, implementando revisiones periódicas y desarrollando campañas informativas que eduquen a los usuarios sobre la importancia del registro propiedad que es oportuno para realizar transferencias inmobiliarias, a fin de minimizar errores y garantizar su correcta gestión.

7.3. Es importante mejorar la eficiencia en el procedimiento de inscripción, simplificando los procedimientos y que sea entendible por el usuario. Adicionalmente, mejorar los servicios virtuales que brinda la Sunarp para que permita a los usuarios verificar el estado de su inscripción en línea y ello contribuirá en el fortalecimiento de la confianza y la transparencia en el sistema registral peruano.

7.4. Para optimizar la función de la publicidad registral, es necesario mejorar la accesibilidad a la información a través de plataformas digitales eficientes. Asimismo, se recomienda ampliar los canales de difusión, como alertas automáticas y notificaciones electrónicas, para asegurar que la información relevante esté disponible y esta sea confiable para los usuarios.

VIII. REFERENCIAS

Aguilar, L. (2018). *La Inscripción Registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú.* Obtenido de https://repositorio.

Aguilar, L. (2018). *La Inscripción Registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú.* Obtenido de https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/32574

Altamirano, S., Belkin, S., Uriarte, A., y Dayana, M. (2019). La fundamentación jurídica del proceso de saneamiento de la información en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. *Pregrado thesis, Universidad Centroamericana*, 1-101. Obtenido de https://repositorio.ausjal.org/handle/20.500.12032/79420?show=full

Angulo, M. (2020). El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral Nº V – Sede Trujillo. *(Tesis de Licenciatura). Repositorio de la Universidad Privada del Norte*, 1-113. Obtenido de https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/26548

Arias Gonzáles, J. L. (2021). *Diseño y metodología de la investigación.* Arequipa: Enfoques Consulting EIRLL.

Arias, K. (2020). *Sistemas registrales, constitutivo y declarativo, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú (propuesta legislativa).* Obtenido de https://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/4067

Avendaño, J. (2019). *Derechos reales.* Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú [Fondo Editorial].

Baena Paz, G. (2017). *Metodología de la Investigación.* Grupo Patria.

Blondet, A. (2003). *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.* Lima: Fuero Registral - Sunarp.

Caicedo Escobar, E. (2022). *Derecho inmmobiliario registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica.* Editorial Temis.

Caicedo, E. (2022). Derecho inmobiliario registral (2nd ed.). *Temis*, https://www.perlego.com/book/3711592/derecho-inmobiliario-registral-pdf.

Caiceo, E. (2022). *Derecho inmobiliario registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica + caicedo.* Editorial Temis. Obtenido de https://books.google.com.pe/books?id=jQJxEAAAQBAJ&lpg=PR1&dq=Derecho%20inmobiliario%20registral%3A%20Registro%20de%20la%20propiedad%20y%20seguridad%20jur%C3%ADdica%20%2B%20caicedo&pg=PR23#v=onepage&q=Derecho%20inmobiliario%20registral:%20Registro%20de%20l

Carrillo Guerrero, R. C. (2019). La delgada línea entre la ética, la justicia y la conducta moral del ser humano: una vista general de nuestra situación actual. Obtenido de https://repositorioslatinoamericanos.uchile.cl/handle/2250/3325732

Castellano, R. (2009). «GARANTÍAS DE LOS DERECHOS REALES MEDIANTE EL SISTEMA DE REGISTRO Y DE SEGURO. *Fuero Registral, 9*(5), 247-259.

Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial del Poder Judicial, 11*(13), 165-196. Obtenido de https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/6ab51a004f03417fad8bbd6976768c74/SEGUNDO+PUESTO+RENE+CERVANTES+SEGURIDAD+JURIDICA++TRAFICO+INMOBILIARIO.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6ab51a004f03417fad8bbd6976768c74

Clavijo Cáceres, D., Guerra Moreno, D., y Yañez Meza, D. (2014). *Método, metodología y técnicas de la investigación aplicada al derecho.* Bogotá: Grupo Editorial Ibáñez.

Código civil . (2019). *Código civil* . Obtenido de FAMILIA NORMAS LEGALES: https://www.mimp.gob.pe/files/direcciones/dgfc/diff/normatividad_nacional_general/2_Codigo_Civil.pdf

Congreso. (2021). *el sistema de transferencia de la propiedad inmueble.* Obtenido de https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf

Contreras, M. (2020). La teoría fundamenta como metodología de construcción teórica. *Scielo*. Obtenido de http://www.scielo.org.co/pdf/pege/n47/2145-941X-pege-47-283.pdf

Cruz Moratones, C., Fernández Blanco, C., y Ferrer Beltrán, J. (2015). *Seguridad jurídica y democracia en Iberoamérica.* Editorial Marcial Pons.

El Peruano. (2021). Sunarp: ¿Qué hacer si recibo una alerta registral? *El Peruano*. Obtenido de https://elperuano.pe/noticia/121466-sunarp-que-hacer-si-recibo-una-alerta-registral

Fernández, V. (2020). Tipos de justificación en la investigación científica. *Espíritu Emprendedor TES, 4*(3), 65-76. Obtenido de https://doi.org/10.33970/eetes.v4.n3.2020.207

Flores, M. (2022). *Sistema registral constitutivo y la garantía del derecho de propiedad en el Perú.* Obtenido de https://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/4907

García, J. (2020). *Sistema constitutivo de inscripción en el registro de predios y la seguridad jurídica del derecho a la propiedad, Zona Registral N° IX – año 2018.* Universidad Alas Peruanas. Obtenido de https://repositorio.uap.edu.pe/handle/20.500.12990/4762

Garcia, J. F. (2018). *Análisis de los antecedentes históricos del registrodela propiedad: Evolución del sistema español de publicidad inmobiliaria* . Obtenido de https://repositori-api.upf.edu/api/core/bitstreams/acf5cf1a-96bf-4540-bd9c-11345ba3eb27/content

Giler, G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del Conocimiento*. Obtenido de https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/1714

Gonzáles Barrion, G. (2022). *Cerecho Registral y Notarial.* Editores E.LR.L.

Gonzales, G. (2013). *LOS DERECHOS REALES Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL*. Lima: Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. (2016). Los principios registrales en el conflicto judicial. *GACETA JURIDICA*, 434. Obtenido de http://sbiblio.uandina.edu.pe/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=28922

Gonzales, G., y Quintana, R. (2010). *Manual de los registrales procedimientos.* Biblioteca del abogado procesalista.

Gonzales, G., y Quintana, R. (2014). *La inmatriculación de predios.* Lima: Gaceta Jurídica.

Gonzáles, J. (2021). *diseño y metdologia de la investigación.* Obtenido de https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf

Gonzalez, Z. (2018). *La protección del Derecho Humano de propiedad inmueble en Michoacán, mediante el sistema constitutivo registral.* Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Obtenido de http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB_UMICH/854

Hernández, O. (2021). Aproximación a los distintos tipos de muestreo no probabilístico que existen. *Rev Cubana Med Gen Integr, 37*(3), e1442. Obtenido de http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0864-21252021000300002&lng=es&tlng=es

Hernandez, R., y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la Investigación las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta.* Mexico: McGraw-Hill Interamericana Editores.

Herrero, M. (2020). Los registros de la propiedad inmueble: propuestas para una gestión pública moderna. Obtenido de https://www.bvirtual.com.ar/wp-content/uploads/HERRERO-de-P-RdelN-938.pdf

Hirsch Adler, A. (2019). Valores de la ética de la investigación en opinión de académicos de posgrado de la Universidad Nacional Autónoma de México. *Revista de la Educación Superior*. Obtenido de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0185-27602019000400049

Horvath, A., y Pérez, J. (2021). ANÁLISIS COMPARADO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD ALEMÁN Y ESPAÑOL: ¿SERÍA POSIBLE UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMÚN EUROPEO? *Cuadernos de Derecho Transnacional, 13*(2), 256-288. doi:https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267

Huaire, I. (2019). *Método de investigación.* Obtenido de https://www.aacademica.org/edson.jorge.huaire.inacio/35.pdf

Huerta, O. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral.* Búho E.I.R.L.

Lamber, N. (2018). Eficacia subsanatoria de la prescripción adquisitiva en los títulos inmobiliarios. *Anuario Revista del Notario*, 245-258. Obtenido de https://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2019/11/Anuario-2018_N%C2%BA-5.pdf#page=245

LEY N° 30313. (2015). *LEY DE OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DEINSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE YCANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL PORSUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓNDE DOCUMENTACIÓN Y MODIFICATORIA DELOS ARTÍCULOS 2013 Y 2014 (...) SEXTA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.* Lima: El Peruano. Obtenido de https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-oposicion-al-procedimiento-de-inscripcion-registral-e-ley-n-30313-1216945-1/

López Vélez, L., y Zuleta Salas, G. L. (2020). El principio de beneficencia como articulador entre la teología moral, la bioética y las prácticas biomédicas. *Scielo*. Obtenido de http://www.scielo.org.co/pdf/frcn/v62n174/0120-1468-frcn-62-174-7.pdf

López, J. (2011). LA CONSAGRACIÓN DEL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA COMO CONSECUENCIA DE LA REVOLUCIÓN FRANCESA DE 1789. *Revista Prolegómenos*, *14*(28), 121-134. Obtenido de https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3849989.pdf

López, L. A. (2016). *REGISTRODELAPROPIEDADINMUEBLE:LAINSEGURIDAD JURÍDICADELACTUALSISTEMAREGISTRALPERUANOENLA INSCRIPCIÓNFACULTATIVA.* Obtenido de Porta de revista del poder judicial : https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/download/241/296

Mamani Ccorimanya, L. W. (2015). Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para el establecer su pertinencia en el sistema registral peruano. Obtenido de https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UACI_29c31aa512d8a199ef25cc447d345cbd

Mamani, L. (2015). Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para el establecer su pertinencia en el sistema registral peruano. *Tesis de Licenciatura, Universidad Andina de Cusco*. Obtenido de https://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/475

Martínez Ruiz, H. (2021). *Metodología de la Investigación.* CECGAGE.

Morales, E., y Berrospi, S. (2022). *El derecho registral.* Lima: Fondo Editorial de la PUCP. Obtenido de https://www.perlego.com/book/3260168/el-derecho-registral-pdf

Moriconi, A. A. (2021). *Eficacia jurídica del Consejo de Seguridad de la ONU en el marco del Derecho Internacional Público (1st ed.).* Editorial Autores de Argentina. Obtenido de https://www.perlego.com/book/3042182/eficacia-jurdica-del-consejo-de-seguridad-de-la-onu-en-el-marco-del-derecho-internacional-pblico-en-torno-a-eeuu-e-irak-20012003-pdf

Muñoz, C. (2016). *Metodología de la Investigación.* Editorial Progreso S.A.

Nomura, M. (2020). La violencia patrimonial contra la mujer en Brasil: Su reconocimiento y aplicacion. *Revista de la Facultada, 11*(2), 45-66. Obtenido de https://revistas.unc.edu.ar/index.php/refade/article/view/32675/33363

Olvera, L. (2020). *El sistema registrla en méxico y la busqueda por la certeza jurídica.* Obtenido de http://ri-ng.uaq.mx/xmlui/handle/123456789/3227

Otárola, Y. (2022). El valor de la inscripción de inmuebles en el Registro chileno: una visión comparada. *Revista Direito GV, 18*(3), e2229. doi:https://doi.org/10.1590/2317-6172202229

Peñafiel, N. (2019). *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio.* Obtenido de http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/13816

Peralta, G. (2018). Sistema consensual y sistema constitutivo en el Tráfico Inmobiliario y su incidencia en la Seguridad Jurídica en el Ámbito Judicial de la Provincia de San Román, 2014. *Tesis de Licenciatura, Universidad Andina Nestor Cáceres Velasquez*. Obtenido de http://repositorio.uancv.edu.pe/handle/UANCV/1555

Pérez, K. (2019). PROYECTO LEGISLATIVO PARA ADICIONAR AL ARTÍCULO 2022, EL ARTÍCULO 2022 A) CÓDIGO CIVIL, EN REGISTRO PÚBLICO DE LAS ESCRITURAS NOTARIALES DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE. *EPISTEMIA, 1*(2). Obtenido de https://doi.org/10.26495/re.v1i2.1124

Pérez, L., y Enrique, A. (2000). *La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia.* Boltín de la facultad de derecho. Obtenido de http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF

Pérez, R. (2022). *La negativa de inscripción de escrituras públias en el sistema registral Ecuatoriano.* E-Books del Ecuador.

Relat, M. (2010). *INTRODUCCIÓN A LA INVESTIGACIÓN BÁSICA.* Obtenido de Revisiones temáticas: https://www.sapd.es/revista/2010/33/3/03/pdf#:~:text=1)%20Investigaci%C3%B3n%20b%C3%A1sica%3A%20Se%20denomina,Unit%2C%20Hospital%20Universitario%20Reina%20Sof%C3%ADa.

Reyes, L. (2021). *El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo – 2021*. Obtenido de https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/28933

Rimascca, A. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral.* Lima: Gaceta Jurídica.

Solís, J. (2020). *El derecho registral y la importancia de su estudio permanente.* Obtenido de https://revistasapientia.organojudicial.gob.pa/index.php/sapientia/article/view/27

Sonia Brito Rodríguez, L. B. (2021). *Femicidio y violencia de género. Percepciones de mujeres chilenas estudiantes de educación superior*. Chile: scielo. Obtenido de https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0719-77212021000200041

Sunarp. (2019). Sunarp presentó 'Síguelo', plataforma virtual que te permite conocer gratuitamente el estado de tu trámite de inscripción. *sunarp*. Obtenido de https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2019/06/28/sunarp-presento-siguelo-plataforma-virtual-que-te-permite-conocer-gratuitamente-el-estado-de-tu-tramite-de-inscripcion

Talaverano, J. (2020). Nuevos Lineamientos para el Procedimiento de cierre de Partidas por Duplicidad. *ESTUDIO MURILLO ABOGADOS*. Obtenido de https://estudiomurillo.net/nuevos-lineamientos-para-el-procedimiento-de-cierre-de-partidas-por-duplicidad/#:~:text=De%20acuerdo%2C%20al%20art%C3%ADculo%2056,una%20persona%20natural%20o%20jur%C3%ADdica.

Tejero, J. (2021). *Técnicas de investigación cualitativa en los ámbitos sanitario y sociosanitario.* Cuenca: Ediciones de la Universidad de Castilla - La Mancha.

Varsi, E. (2019). Propiedad y derechos reales, análisis jurídico: Las características del derecho de propiedad. *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL, 1*(68), 71-79. Obtenido de https://hdl.handle.net/20.500.12724/7987

Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales: Posesión y propiedad.* Lima: Universidad de Lima [Fondo Editorial].

Villalobos, V. V. (2020). *La importancia del sistema registral y del notariado peruano en el caso del tercero de buena fe*. Obtenido de https://lpderecho.pe/importancia-sistema-registral-notariado-peruano-caso-tercero-buena-fe/

Zavala, J. (2011). Teoría de la seguridad jurídica. *Iuris dictio, 12*(14). doi:https://doi.org/10.18272/iu.v12i14.709

IX. ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
Problema general ¿De qué manera la instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022?	**Objetivo general** Determinar de qué manera la instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.	**Hipótesis general** La instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.	**Variable 1:** Registro Constitutivo de la transferencia inmobiliaria	Registro de propiedad	- Derecho de propiedad - Sistemas registrales - Procedimiento registral - Legislación comparada	**Enfoque:** Cuantitativa **Tipo de investigación:** Básica **Nivel de investigación:** Correlacional **Diseño:** No experimental **Unidad de análisis:** Registradores y abogados **Población:** 36 personas entre Registradores y abogados que laboran en la Zona Registral N° IX, Jesús María **Muestra:** No probabilística **Técnica:** Encuesta **Instrumento:** Cuestionario Google Forms
Problemas específicos ¿De qué manera el Registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022?	**Objetivos específicos** Analizar de qué manera el Registro de propiedad en transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.	**Hipótesis específicas** El Registro de propiedad en la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.		Inscripción registral	- Calificación registral -Inmatriculación - Partida registral - Síguelo Sunarp	
¿De qué manera la inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022?	Analizar de qué manera la inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la zona registral N° IX, Jesús maría-2022.	La inscripción registral constitutiva de la transferencia inmobiliaria influye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022.	**Variable 2:** Seguridad Jurídica	Publicidad registral	- Tipos de exteriorización - Principio de oponibilidad - Principio de legitimación - Principio de buena fe pública registral - Principio de prioridad preferente - Alerta registral	
¿De qué manera la publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuiría en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022?	Analizar de qué manera la publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuiría en la seguridad jurídica en la zona registral N° IX, Jesús maría-2022.	La publicidad registral en el registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria contribuye directa y significativamente en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María - 2022.				

Anexo 2: Matriz de operacionalización de variable

VARIABLES	CONCEPTOS DE VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
V 1 Registro constitutivo de la transferencia inmobiliaria	Forma parte del sistema constitutivo, de manera precisa el registro constitutivo se encarga de poder dar garantía al ingreso de predios y actos de registro de propiedad, siendo importante pues al ser constitutivo da vida al derecho real de propiedad inmueble (Eduardo, 2022).	Registro de propiedad	- Derecho de propiedad - Sistemas registrales - Procedimiento registral - Legislación comparada
		Inscripción Registral	- Calificación registral - Inmatriculación - Partida registral - Síguelo Sunarp
V 2 Seguridad Jurídica	Pérez (2000) la seguridad jurídica es un principio fundamental vinculado de manera estrecha con los Estados de Derecho se basan en dos requisitos importantes: que las leyes estén bien hechas (corrección estructural) y que se cumplan correctamente, tanto por las personas a las que van dirigidas como, sobre todo, por las autoridades encargadas de hacerlas cumplir (corrección funcional). Además de esta dimensión objetiva, la seguridad jurídica también se manifiesta en su aspecto subjetivo, encarnado en la certeza del Derecho, lo cual implica cómo las garantías legales y de cumplimiento se reflejan en las situaciones individuales.	Publicidad Registral	- Tipos de exteriorización - Principio de oponibilidad - Principio de legitimación - Principio de buena fe pública registral - Principio de prioridad preferente - Alerta Registral

Anexo 3: instrumentos

"ENCUESTA SOBRE REGISTRO CONSTITUTIVO DE LA TRANSFERENCIA INMBOBILIARIA"

Buen día, estamos realizando una encuesta sobre la instauración del Registro Constitutivo de la transferencia inmobiliaria en la Zona Registral N° IX-Jesús María. Conteste usted con honestidad, precisando que la encuesta es anónima.

Instrucciones:

A continuación, encontrarás una lista de preguntas sobre Registro Constitutivo de la transferencia inmobiliaria, las mismas que están desarrolladas en función a la problemática de qué manera la instauración del registro constitutivo en la transferencia inmobiliaria influye en la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX, Jesús María-2022. Deberás calificar tus respuestas marcando cada uno de los casilleros que se describen a continuación, de acuerdo con los siguientes puntajes:

Marca **1**	Si tu respuesta es **TOTALMENTE EN DESACUERDO (TD)**
Marca **2**	Si tu respuesta es **PARCIALMENTE EN DESACUERDO (PD)**
Marca **3**	Si tu respuesta es **NI EN DESACUERDO NI DE ACUERDO (NDNA)**
Marca **4**	Si tu respuesta es **PARCIALMENTE DE ACUERDO (PA)**
Marca **5**	Si tu respuesta es **TOTALMENTE DE ACUERDO (TA)**

V1: REGISTRO CONSTITUTIVO DE LA TRANSFERENCIA INMBOBILIARIA					
DIMENSIÓN: REGISTRO DE PROPIEDAD	TD	PD	NDNA	PA	TA

DERECHO DE PROPIEDAD	1	2	3	4	5
¿Cree usted que el derecho de propiedad inmueble se encontraría eficazmente protegido con la instauración del sistema constitutivo?					
¿Considera usted que debe modificarse el artículo 949 del Código Civil para que la inscripción del derecho de propiedad inmueble tenga carácter obligatorio?					
¿Considera usted que la manifestación expresa de las partes contratantes necesita de otro siguiente paso que otorgue mayor seguridad jurídica en la transferencia del derecho de propiedad inmueble?					
SISTEMAS REGISTRALES					
¿Considera usted que es necesario concientizar y brindar asesoría sobre los sistemas registrales, en particular sobre el registro constitutivo a las personas que cuenten con propiedades inmuebles?					
¿Cree usted que de contar con un registro constitutivo ayudaría a la eliminación de procesos judiciales como tercería y mejor derecho de propiedad, así como también a prevenir la evasión de impuesto, doble venta, concurso de acreedores y tráfico ilícito inmobiliario?					
¿Cree usted que el sistema constitutivo es el mejor sistema dinamizador de la actividad económica en un país, ya que a partir de la información que provea, permitiría que los terceros tomen adecuadas decisiones?					
PROCEDIMIENTO REGISTRAL					
¿Considera usted que es necesario informar a la población sobre el procedimiento registral, específicamente sobre el procedimiento de transferencia inmobiliaria?					
LEGISLACIÓN COMPARADA					
¿Cree usted que es necesario tomar como referencia sistemas registrales vigentes de otras legislaciones, como el sistema registral alemán, por ser de naturaleza constitutiva?					
¿Considera usted que el sistema alemán brinda mayor seguridad jurídica, en la transferencia inmobiliaria, al ser de naturaleza constitutiva?					
DIMENCIÓN: INSCRIPCIÓN REGISTRAL	TD	PD	NDNA	PA	TA

CALIFICACIÓN REGISTRAL	1	2	3	4	5
¿Considera usted que los parámetros vigentes para la calificación registral otorgan seguridad jurídica en nuestro sistema registral?					
¿Considera usted que es indispensable la función calificadora de los Registradores en primera instancia y por el Tribunal Registral en segunda instancia para brindar seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias?					
¿Considera usted que la calificación registral a través de la plataforma "SID-Sunarp" es eficiente?					
INMATRICULACIÓN					
¿Considera usted que la inmatriculación de la propiedad inmueble debe ser de carácter constitutivo para brindar eficazmente la seguridad jurídica?					
¿Considera usted que los procedimientos de la inmatriculación de la propiedad inmueble son engorrosos y de difícil acceso?					
¿Cree usted que los trámites para obtener el catastro son entendibles y accesibles en el procedimiento de la inmatriculación de la propiedad inmueble?					
PARTIDA REGISTRAL					
¿Considera organizada la partida registral en nuestro sistema registral?					
¿Considera usted que deben implementarse mecanismos de solución a fin de que no se generen duplicidad de partidas en el registro de predios?					
¿Cree usted que la duplicidad de partidas en el registro de predios incide en la seguridad jurídica?					
SÍGUELO SUNARP					
¿Considera usted que la plataforma "Síguelo Sunarp" es accesible y entendible para el usuario?					
¿Considera usted que la plataforma "Síguelo Sunarp" permite a los usuarios que conozcan de forma gratuita y desde la comodidad de sus hogares la información detallada del procedimiento que, en el ámbito presencial, a veces, no se tiene automáticamente?					

V2: SEGURIDAD JURÍDICA					
DIMENSIÓN: PUBLICIDAD REGISTRAL	TD	PD	NDNA	PA	TA
TIPOS DE EXTERIORIZACIÓN	1	2	3	4	5
¿Considera que la exteriorización de los contratos de transferencia de la propiedad inmueble brinda mayor seguridad jurídica que el solo hecho del consentimiento de las partes contratantes?					
¿Considera usted que con la exteriorización de situaciones jurídicas el comprador tiene una ventaja de lograr una adquisición armoniosa y con la seguridad de contar con una titularidad debidamente garantizada?					
PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD					
¿Cree usted que la sola adquisición de la propiedad inmueble garantiza la oponibilidad del derecho de propiedad frente a los terceros?					
¿Cree usted que el principio de oponibilidad otorga seguridad jurídica para el titular registral?					
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN					
¿Considera usted que la presunción de exactitud y validez de los asientos registrales, únicamente pueden ser invalidadas cuando existe pronunciamiento judicial?					
¿Considera usted que la aplicación del principio de legitimación en los procedimientos en la Zona Registral N° IX-Jesús María contribuye a la seguridad jurídica?					
PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL					
¿Considera usted que el principio de buena fe pública registral debe extenderse al tercero de buena fe registral que adquirió la propiedad inmueble a título gratuito?					
¿Considera usted que el principio de buena fe pública registral protege eficazmente al tercero de buena fe registral?					
¿Considera usted necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe pública registral?					
PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE					

¿Considera útil darle prioridad al tiempo en que se genera la presentación del título por el Diario?					
ALERTA REGISTRAL					
¿Considera usted que la plataforma “Alerta Registral” es entendible y accesible para el usuario?					
¿Considera usted que la información que brinda la plataforma “Alerta Registral” a través del correo electrónico o mensaje de texto es confiable para el usuario?					
¿Considera usted que la plataforma “Alerta Registral” debe mejorar en la eficiencia para brindar mayor seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX-Jesús María?					