



Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión
Escuela de Posgrado

Transferencia de bienes inmuebles y publicidad registral en la Oficina Registral Huacho 2023

Tesis

Para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial

Autor

Brian Jorge Romero Gaviria

Asesor

M(o) Santiago Pedro Ravines Miranda

Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión
Santiago Ravines
Mg. Santiago Pedro Ravines Miranda
DNU 308 - COMAP 330

Huacho – Perú
2026



Reconocimiento - No Comercial – Sin Derivadas - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Reconocimiento: Debe otorgar el crédito correspondiente, proporcionar un enlace a la licencia e indicar si se realizaron cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de ninguna manera que sugiera que el licenciante lo respalda a usted o su uso. **No Comercial:** No puede utilizar el material con fines comerciales. **Sin Derivadas:** Si remezcla, transforma o construye sobre el material, no puede distribuir el material modificado. **Sin restricciones adicionales:** No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros de hacer cualquier cosa que permita la licencia.



UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

LICENCIADA

(Resolución de Consejo Directivo N° 012-2020-SUNEDU/CD de fecha 27/01/2020)

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRIA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

INFORMACIÓN

DATOS DEL AUTOR (ES):		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	FECHA DE SUSTENTACIÓN
Brian Jorge Romero Gaviria	70693891	14-07-2026
DATOS DEL ASESOR:		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CÓDIGO ORCID
M(o) Santiago Pedro Ravines Miranda	17837748	https://orcid.org/0000-0002-2879-2121
DATOS DE LOS MIEMBROS DE JURADOS – PREGRADO/POSGRADO-MAESTRÍA-DOCTORADO:		
NOMBRES Y APELLIDOS	DNI	CODIGO ORCID
Dr. Wilmer Magno Jiménez Fernández	10136141	https://orcid.org/0000-0002-1776-7481
Dr. Silvio Miguel Rivera Jiménez	15724463	https://orcid.org/0000-0002-7293-4182
Dr. Bartolomé Eduardo Milán Matta	10536234	https://orcid.org/0000-0002-2256-8516

TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA OFICINA REGISTRAL HUACHO 2023

Quick Submit

Quick Submit

DOI: 10.21203/2023

Detalles del documento

Identificador de la entrega:

11201647981

Fecha de entrega:

1 abr 2023, 8:18 uur - GMT+3

Fecha de entrega:

1 abr 2023, 8:18 uur - GMT+3

Nombre de archivo:

REPORTE FINAL REGISTRAL BIENES ROMERO.pdf

Tamaño de archivo:

1.3 MB

70 Páginas

11.182 Palabras

11.182 Caracteres



Página 1 de 75 - Fuente

Identificador de la entrega: 11201647981



Página 1 de 75 - Similarity Summary

Identificador de la entrega: 11201647981

20% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each document.

Filtered from the Report

- Small Matches from 10 sources

Exclusions

- Excluded Match

Top Sources

10% Internet sources

10% Publications

10% Submitted works/Students Pages etc

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

No suspicious content detected for review

The system's algorithm has detected a document for which there is a high probability that it may be a copy of a previously submitted document. Please review the document and flag it for review.

A flag is not necessarily a guarantee of plagiarism. Please review the document and flag it for review.

DEDICATORIA

A mi madre y abuela que han sabido formarme con buenos sentimientos, hábitos y valores que han sido fundamentales a lo largo de mi vida.

A mi hijo Bryan Massimiliano por ser mi motor, motivo e inspiración para ser cada día mejor y finalmente a Dios, por brindarme salud y sabiduría para poder lograr este importante grado académico.

Brian Jorge Romero Gaviria

AGRADECIMIENTO

Es preciso agradecer a mi asesor el M(o) Santiago Pedro Ravines Miranda, por haber sido una pieza fundamental en la realización de la presente investigación.

Brian Jorge Romero Gaviria

INDICE

DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTO	vi
INDICE	vii
RESUMEN	10
ABSTRACT	11
INTRODUCCION	12
CAPITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.1. Descripción de la realidad problemática	13
1.2. Formulación del problema	15
1.2.1. Problema general	15
1.2.2. Problemas específicos	15
1.3. Objetivos de la investigación	16
1.3.1. Objetivo general	16
1.3.2. Objetivos específicos	16
1.4. Justificación de la investigación	16
1.5. Delimitaciones del estudio	17
1.5.1. Delimitación geográfica	17
1.5.2. Delimitación temporal	17
1.5.3. Delimitación poblacional	17
CAPITULO II. MARCO TEÓRICO	18
2.1. Antecedentes de la investigación	18
2.1.1. Investigaciones internacionales	18
2.1.2. Investigaciones nacionales	18
2.2. Bases teóricas	20
2.3. Bases filosóficas	31
2.4. Definición de términos básicos	32
2.5. Hipótesis de investigación	33

2.5.1.	Hipótesis general	33
2.5.2.	Hipótesis específicas	33
2.6.	Operacionalización de variables	34
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA		36
3.1.	Diseño metodológico	36
3.1.1.	Tipo	36
3.1.2.	Nivel	36
3.1.3.	Enfoque	36
3.2.	Población y muestra	37
3.2.1.	Población	37
3.2.2.	Muestra	37
3.3.	Técnicas de recolección de datos	37
3.4.	Técnicas para el procedimiento de la información	37
CAPITULO IV: RESULTADOS		39
4.1.	Análisis de resultados	39
4.2.	Contraste de hipótesis	57
CAPITULO V: DISCUSION		60
5.1.	Discusión de los resultados	60
CAPITULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		62
6.1.	Conclusiones	62
6.2.	Recomendaciones	63
REFERENCIAS		64
7.1.	Fuentes documentales	64
7.2.	Fuentes bibliográficas	64
7.3.	Fuentes hemerograficas	66
7.4.	Fuentes electrónicas	66
ANEXOS		68
Anexo 01: Instrumento		68

RESUMEN

La investigación tuvo por objetivo principal determinar la relación existente entre la transferencia de bienes inmuebles y la publicidad registral en la Zona Registral Huacho 2023, se utilizó un diseño no experimental, con enfoque mixto y correlacional. La muestra se conformó por 52 especialistas; además, se realizó la recolección de datos por medio de un cuestionario que valoró las variables y dimensiones de estudio. Respecto al instrumento, tuvo una alta confiabilidad, cuya medición se obtuvo del coeficiente alfa de Cronbach, los resultados de la investigación demostraron una relación significativa entre la gestión educativa y la formación profesional, con un valor de χ^2 1010.820^a y una significancia de $0,001 > 0,05$. En consecuencia, para una adecuada transferencia de bienes inmuebles se debe efectuar la publicidad registral.

Palabras clave: transferencia, bienes inmuebles y publicidad registral.

ABSTRACT

The main objective of the research was to determine the relationship between the transfer of real estate and registration advertising in the Huacho 2023 Registry Zone, a non-experimental design was used, with a mixed and correlational approach. The sample was made up of 52 specialists; In addition, data collection was carried out through a questionnaire that assessed the variables and dimensions of the study. Regarding the instrument, it had high reliability, whose measurement was obtained from Cronbach's alpha coefficient, the results of the research demonstrated a significant relationship between educational management and vocational training, with a value of $\chi^2 = 1010.820a$ and a significance of $0.001 > 0.05$. Consequently, for an adequate transfer of real estate, registration publicity must be carried out.

Keywords: transfer, real estate and registration advertising.

INTRODUCCION

El objetivo de la investigación fue identificar la relación entre la transferencia de bienes inmuebles y la publicidad registral en la Oficina Registral Huacho durante el 2023. Para alcanzar dicho propósito, la investigación se organizó de la siguiente manera: En la primera sección, correspondiente al capítulo I, se aborda el planteamiento del problema con el fin de describir la problemática tratada. En la segunda sección, que corresponde al capítulo II, se presenta el marco teórico, que incluye los antecedentes del estudio, las bases teóricas y filosóficas que respaldan las variables, la definición de los términos clave relacionados con el tema, las hipótesis planteadas y los cuadros de operacionalización de variables.

La tercera sección abarca el capítulo III, que se centra en la metodología, donde se describen el diseño metodológico, la población, la muestra, las técnicas de recolección de datos y el procesamiento de la información. En la cuarta sección se presentan los resultados, mientras que, en la quinta sección, correspondiente al capítulo V, se discuten los resultados comparándolos con los antecedentes del estudio. En la sexta sección, capítulo VI, se exponen las conclusiones y recomendaciones basadas en los resultados de la prueba de hipótesis. Finalmente, la séptima sección contiene las referencias, que incluyen fuentes hemerográficas, bibliográficas, electrónicas y documentales.

CAPITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

La transferencia de bienes inmuebles (TBI), resulta ser un procedimiento legal cuya implicancia trae consigo transmitir de una a otra persona el derecho de propiedad; en este procedimiento, la publicidad registral (PR) juega un rol fundamental, porque pretende dar a los involucrados seguridad jurídica (SJ), así como a terceros, avalando que dichas transferencias sean realizadas conforme a la ley y de forma pública. Para el caso del Perú, la TBI y la PR se regulan por distinta normativa que pretende garantizar esta seguridad jurídica en el mercado inmobiliario; pese a ello, este proceso atraviesa ciertos desafíos que están afectando la formalidad de estas transacciones, como también la eficacia del sistema registral; ello, se ve reflejado en las estadísticas del INEI (2022) que reflejan el 30% de predios en el país sin formalización de su registro, esta falta de formalidad respecto a la titularidad de propiedad representa un reto en donde se ve afectada la seguridad jurídica, asimismo el desarrollo económico. Se tiene de conocimiento que el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es la entidad que tiene a cargo la PR, cuyo objetivo es ofrecer transparencia en los derechos reales respecto a los inmuebles; empero pese a los progresos, perduran problemas concernientes a la informalidad, duplicidad de registros y la tan odiada burocracia. Producto de ello, un estudio realizado por el Banco Mundial (2022) evaluó el 41% del territorio peruano afronta problemáticas en relación a la claridad de la propiedad y en consecuencia la tenencia de tierras. Asimismo, duplicidad de registros y errores administrativos se dan en forma reiterada, ello crea problemas entre los propietarios y genera retrasos en las transacciones inmobiliarias. Respecto a trámites registrales, la SUNARP si bien es verdad, ha ido avanzando en cuanto a digitalización, empero hasta el año 2023, esta entidad informo que el

45% aun de trámites relacionados a inscripción de propiedades se daban de forma presencial, lo cual generaba significativas demoras en el proceso.

Particularmente en la Oficina Registral Huacho durante el año 2023 han existido diversas problemáticas cuyo tenor afecta el proceso de TBI, asimismo, el correcto funcionamiento del sistema registral, lo cual crea conflictos potenciales e incertidumbre jurídica. La principal dificultad radica en que muchas transacciones inmobiliarias se dan en la informalidad, principalmente en zonas rurales o en aquellas que se encuentran en expansión urbana sin un debido control por parte del estado; el registro de las propiedades incompleto o en su defecto la falta de este representa un común obstáculo cuya consecuencia es la existencia de propietarios múltiples respecto a un mismo inmueble, ella dificultaría la tan anhelada seguridad jurídica. Además, los trámites registrales lentos, duplicidad de los títulos, falta de digitalización en el sistema de registro y la corrupción agravan aún más esta situación. Máxime, la trama de la poca protección del derecho de propiedad no protegidos, aunado a lo ineficaz muchas veces del sistema de justicia, lo cual hacen que los actores del trafico inmobiliario, como vendedores y compradores se vean inseguros ante riesgos mayores; incluyendo dobles ventas, prolongados litigios y fraudes, que retraen la inversión y, en consecuencia, perturba el progreso económico local.

De acuerdo a lo mencionado líneas arriba, se debería dar la implementación de mejoras en y reformas en el sistema de PR, ya que, de no ser así, los actuales problemas pueden empeorar; la progresiva expansión y urbanización del mercado inmobiliario en la ciudad de Huacho, principalmente en sectores periurbanas, tienden a acrecentar los conflictos que se dan por la propiedad. Ello, afectando la confiabilidad en el sistema legal y el dinamismo del mercado inmobiliario, creando mayores costos en las transacciones y una caída en las inversiones de bienes inmuebles; máxime que, el creciente desarrollo de la economía local se vería también involucrado si el sistema de registro no se adecua a los acontecimientos tecnológicos de la

actualidad, lo que llevaría al mercado inmobiliario a paralizarse o en un litigio constante; además, la administración ineficaz y la corrupción podrían también ser significativas barreras para acceder de forma legal y segura a la propiedad.

Para impedir la intensificación de esta problemática, es fundamental la implementación de medidas que fortifiquen tanto la PR; el proceso de TBI, capacitación del personal a cargo, completa digitalización de registros, implementación tecnológica como por ejemplo el blockchain (tecnología de distribución de registro, lo cual permite el almacenamiento de forma segura, descentralizada y transparente de información) garantizando inalterabilidad en los registros, y conexión interinstitucional constituyen pasos clave en la mejora del sistema. De la misma forma, es trascendental promover campañas para formalizar las propiedades en aquellas zonas de prevalencia de informalidad, dando facilidad y acceso al registro a todas las partes comprendidas; asimismo, reducir la burocracia y mejorar en cuanto a eficacia de diligencias administrativas, los cuales son de necesidad en las transacciones inmobiliarias para que estas se ejecuten de forma segura y mucho más ágil. Contar con un sistema registral moderno y transparente contribuiría a la reducción de conflictos, así como a fomentar la inversión local en el sector inmobiliario y, ello se vería en el crecimiento sostenible de la economía del sector en la localidad.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

- ¿Qué relación existe entre la TBI y la PR en la Oficina Registral Huacho 2023?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Qué relación existe entre la TBI y la seguridad Jurídica que brinda la PR a los titulares de bienes inmuebles en la Oficina Registral Huacho 2023?

- ¿Qué relación existe entre la TBI y el uso de tecnologías de la información y la comunicación en la Oficina Registral Huacho 2023?
- ¿Qué relación existe entre la TBI y el impacto de la publicidad registral en la sociedad en la Oficina Registral Huacho 2023?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

- Determinar la relación la TBI y PR en la Oficina Registral Huacho 2023.

1.3.2. Objetivos específicos

- Determinar la relación que existe entre la TBI y la seguridad jurídica que brinda la PR a los titulares de bienes inmuebles en la Oficina Registral Huacho 2023.
- Determinar la relación que existe entre la TBI y el uso de tecnologías de la información y la comunicación en la Oficina Registral Huacho 2023.
- Determinar la relación que existe entre la TBI y el impacto de la publicidad registral en la sociedad en Oficina Registral Huacho 2023.

1.4. Justificación de la investigación

Justificación Teórica

La contribución teórica de la investigación residió en la insuficiencia para evidenciar la importancia de la PR respecto a la TBI. Asimismo, la presente hace un aporte para ahondar en el conocimiento del tema, en ese sentido se ha evidenciado la dimensión que abarca la PR en cuanto, a la SJ para los titulares de los derechos de bienes inmuebles. Asimismo, respecto al aporte teórico radico, en el incremento de información en lo que concierne a las variables estudiadas.

Justificación Práctica

El tema investigado tiene contenido con preeminencia practica en cuanto sirve a la comunidad jurídica de la especialidad del derecho registral, para que les sirva en el incremento de sus conocimientos en cuanto a la problemática que se plantea y en esta medida propiciar en la adopción de medidas correctivas para el caso en concreto de estudio. Asimismo, beneficiará a aquellos usuarios de la Oficina Registral Huacho, mediante medidas y mecanismos para la protección apropiada de sus bienes inmuebles.

Justificación Metodológica

Para la investigación se hizo uso de técnicas y procedimientos en la búsqueda de recolección de datos, y con el uso de estadística y sus respectivos instrumentos se probó las hipótesis planteadas. La utilización de dicha metodología permitió comprobar la fiabilidad de los instrumentos; asimismo, sirve la presente como guía a ulteriores investigaciones.

1.5. Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación geográfica

Zona Registral Huacho.

1.5.2. Delimitación temporal

Enmarcado en el periodo 2023.

1.5.3. Delimitación poblacional

Especialistas de la Zona Registral Huacho.

CAPITULO II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Investigaciones internacionales

Barros (2019) en su investigación titulada: “Los límites a la función calificadora en el sistema registral Chileno”, cuyo objetivo fue la de realizar un diagnóstico de la institución del sistema registral de bienes inmuebles, con motivo de la admisión del Código Civil Chileno nuevo. Concluyó en que, esta perturbado el sistema de transmisión de propiedad en base a la presencia de ventas múltiples que están regulados por el C.C.N, ello originaria que el vendedor enajene y a la vez pueda entregar el bien inmueble a distintas personas; empero, solo podrá adquirir la propiedad de este bien quien fue el primero, y a consecuencia de la falta de titularidad que esto conlleva se debería subsanar de forma jurídica ello, en aras de la protección tráfico inmobiliario.

Altamirano & Uriarte (2019) en la tesis “La Fundamentación Jurídica del Proceso de Saneamiento de la Información en el Registro Público de la Propiedad Inmueble “, cuyo objetivo fue analizar en el proceso de saneamiento y sus bases en cuanto a la información registral correspondiente al registro público de inmuebles. concluyo que, el saneamiento constituye una importante innovación en cuanto al Sistema Registral Nicaragüense, que traen consigo distintos beneficios, tales como la liberación mediante mecanismos expeditivos que lo simples; asimismo manifestó la necesidad de realizar una reforma a la Ley General de Registros, con el propósito de regular y unificar la normativa respecto al proceso de saneamiento registral y con ello, evitar la existencia de Leyes disgregas.

2.1.2. Investigaciones nacionales

Romero & Vásquez (2021) en la tesis “Afectación a la Propiedad como Consecuencia de Efectos Jurídicos Derivados del Sistema Nacional de TBI en la PR”, cuyo

objetivo fue examinar la afectación a la propiedad como consecuencia de los efectos jurídicos que se derivan del sistema nacional de TBI en la PR. Concluyo que, efectivamente existe una afectación a la propiedad como resultado de los efectos jurídicos que se derivan del sistema nacional de TBI en la PR y, esta se ve afectada porque el proceso de dicho registro es manejada de forma consensual y la no existencia de una normativa que obligue el registro, basándose de manera única en la buena fe del tercero y la simple aceptación tácita de que el registro que aparece asentado en el sistema es de conocimiento público.

Torres & Yupanqui (2020) en la tesis “TBI e inscripción registral como sistema precautorio en el Perú”, cuyo objetivo fue establecer que el sistema de TBI asumido por la legislación en Perú garantiza la seguridad jurídica o existe necesidad de incorporación de una inscripción constitutiva como garantía para tener Seguridad Jurídica en la TBI. Concluyo que, existe la necesidad de incorporación de Inscripción Constitutiva como sistema precautorio para con ello dar garantía a la Seguridad Jurídica en la TBI, debido a que, el sistema actual de TBI que se asume en nuestra legislación no da garantía a la reclamada Seguridad Jurídica.

Castro (2018) en su investigación “Análisis de la problemática del sistema TBI en el ámbito inmobiliario”, cuyo objetivo fue determinar que problemas pueden generar el actual sistema de TBI. Concluyó que, existe la imperiosa necesidad de un sistema de TBI que tenga como base la inscripción de la propiedad en el registro correspondiente, en otras palabras, un sistema constitutivo de los derechos, de esta forma se podría evitar la venta doble de muchos predios o que se trafique con los mismos; asimismo, determino la publicidad que existe en cuanto a la inscripción en el registro conlleva a la certeza del derecho de la propiedad.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Transferencia de bienes inmuebles

La TBI es el proceso por el cual la propiedad de un bien inmueble se transfiere de una entidad o persona a otra; dicho proceso involucra una sucesión de actos cuyo fin es la inscripción del nuevo titular en el registro correspondiente de la propiedad (Gómez, 2021). Esta transferencia se puede realizar mediante distintas modalidades, tal es la herencia, donación, compraventa, entre otras tantas; ello no implica solo el acuerdo entre partes involucradas respecto al cambio de la titularidad, sino que, además, se debe cumplir con algunos requisitos legales y para SJ se debe dar la inscripción correspondiente de tal cambio en registro público. Con la finalidad de que esta transacción inmobiliaria sea de manera transparencia, otorgando protección y seguridad ya sea a terceros, vendedor o comprador.

Para Rodríguez (2021) dicha transferencia resulta ser el mecanismo primordial del derecho de propiedad y está sujeta a las específicas regulaciones que pueden variar de acuerdo a la jurisdicción; esta normativa se encuentra diseñadas asegurando que esta transferencia se lleve a cabo de forma efectiva y legal, evadiendo disputas y fraudes respecto a la titularidad. Según Ríos y Leyva (2021) en nuestra normativa, la TBI se regula principalmente por la mera obligación de enajenación; en otras palabras, no existe necesidad de distintas formalidades para que se valide dicho acto. Pese a ello, comúnmente se recurra a distintos medios, con la finalidad de poder certificar la transferencia realiza, medios que pese a ser facultativos, siempre se sugieren como SJ.

Dimensiones

La TBI como ya se menciono es complejo, ya que comprende algunas dimensiones, y estas juegan un papel decisivo para asegurar que dicha transferencia sea realizada de forma legal, segura y efectiva. A continuación, se describen las principales:

1. Dimensión legal: engloba aspectos jurídicos y normativos que van a regular la TBI; ello envuelve reglamentos y leyes en cuyo contenido vierte requisitos de transferencia, obligaciones y derechos de las partes que se involucran en esta, y además, procedimientos obligatorios para la inscripción correspondiente en el registro de la propiedad (Gómez, 2021).
2. Dimensión registral: concierne la inscripción de dicha transferencia de propiedad en el registro correspondiente público; esta resulta concluyente para la oponibilidad y la publicidad de este acto frente a los terceros, con ello, se asegura que la titularidad nueva sea reconocida y conocida de forma legal (Rodríguez, 2021).
3. Dimensión económica: involucra aspectos financieros de la TBI, lo cual, incluye el valor del bien en el mercado, costos de transacción, impuestos que se le aplican y cualquier otro financiamiento que le sea de necesidad para concluir la transferencia (Pérez, 2019).
4. Dimensión contractual: refiere contratos y acuerdos que dan formalidad a la transferencia; ello incluye no solo firma, sino además la redacción del contrato de arras, compraventa, hipotecas y aquellos documentos que puedan estipular condiciones y términos de esta transferencia (Martínez, 2020).
5. Dimensión técnica: engloba aspectos que se relacionan con descripción técnica y física del inmueble; ello incluyendo la elaboración de levantamientos topográficos,

comprobación de medio urbanístico, verificación de límites de dicha propiedad y el catastro del inmueble (López, 2019).

6. Dimensión social: toma en consideración aquel impacto de la TBI en el entorno social y la comunidad, ello incluyendo la valoración de cómo puede afectar la transferencia a la población local, el desarrollo de la comunidad y el uso de aquel suelo (Fernández, 2020).

La TBI resulta ser multifacético, lo que implica distintas dimensiones que se relacionan entre sí, estas contribuyen para asegurar que la transferencia sea realizada de forma legal, efectiva y segura con protección de intereses de los involucrados y así, se garantiza la justicia y transparencia en el mercado inmobiliario; además, proveen una comprensión actualizada y profunda subrayando la importancia y complejidad de dicho proceso en la economía y el ámbito jurídico.

Principio consensualista

El sistema de TBI posee influencia francesa, ello, porque acoge la teoría espiritualista que se sustenta en el acuerdo simple de las partes para la existencia de la obligación de transmitir; por otro lado, el sistema alemán, la inscripción de transmisiones de inmuebles es imprescindible para la transferencia de propiedad (Fernández, 2014), lo cual garantizaría una plena oponibilidad. En tal sentido el sistema peruano, para la TBI, el Código Civil (CC) instituye el principio consensual determinado en el articulado 949 que señala: “La obligación sola de enajenar un determinado inmueble hace propietario al acreedor de él, salvo pacto en contrario o distinta disposición legal”; es decir, para nuestro legislador, el simple consenso de voluntades de los involucrados es suficiente para producirse la TBI, en

tal sentido es irrelevante que se suscriba dicho contrato, la misma inscripción de la transmisión en SUNARP y la entrega del inmueble (Avendaño & Avendaño, 2017).

Anteposición Registral ante el Principio Consensualista

Como esboza Ríos y Leyva (2021) ¿Qué ocurre en el supuesto de existencia de conflicto de acreedores que reclaman un derecho real respecto a un mismo inmueble? Nos remitimos al articulado 1135 del CC, en él se evidencia la concurrencia de dos requisitos. En primer lugar, buena fe del acreedor para la adquisición del bien; esta trae consigo la implicancia que entre vendedor y acreedor no exista la intención de realización de una transacción en perjuicio del tercero; en otras palabras, no es válido el derecho de propiedad de esta persona cuya intención fue la adquisición de un bien a sabiendas de que pertenecía a otra; en ese sentido el ideal es impedir actos ilícitos y que estos se amparen en la ley. El requisito segundo resulta ser la prioridad registral; en tal sentido el contenido de la norma expresa la preferencia de aquel acreedor que registro el bien en SUNARP, para ello no se toma en consideración inscripciones notariales o aquellas afines, aun en el supuesto que estas hayan sido celebradas previo al registro en SUNARP y, en último de los casos si tal registro no existiera, tendrá validez jurídica aquel documento con fecha cierta de más antigüedad. El solo hecho de contar con un articulado para la regulación de las TBI y con ello controlar el tráfico inmobiliario en una sociedad es un absurdo jurídico en el extremo de que la normativa no se adapta a la realidad y siempre surgen nuevos conflictos relacionados a los ya previstos en el articulado 1135; máxime que la norma contiene una contradicción por razones principalmente como aquellos efectos de la inscripción registral de las TBI, la PR como garante de la oponibilidad de este derecho ante otros y la SJ que brindaría este registro.

Seguridad jurídica

En lo que concierne a la SJ en correspondencia al derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional (TC) ha señalado que: “[...] este además de garantizar el sustento del statu quo (SJ estática), en tal sentido al individuo se le debe asegurar el sostenimiento de su situación jurídica en el sentido que no se ostenten condiciones que la normativa tenga predicho para su mutación, entonces el principio se transforma en una exigencia imprescindible para que los pueblos se desarrollen (SJ dinámica), lo cual, permita tener certeza institucional que otorga a los individuos de suficiente iniciativa para, que desde la titularidad del derecho, se genere riqueza” (Expediente N°0016-2002-AI/TC, 2013).

A razón de ello, la SJ se exterioriza de forma dinámica y estática. La primera refiere a la riqueza que se obtenga como producto de las atribuciones que el ejercicio del titular del derecho de propiedad posee; en el caso del segundo, refiere que el titular del derecho tenga la certidumbre de poder conservarlo, y, por lo tanto, no ser despojado o retirado de este en forma arbitraria, basándose en el aval público. Con ello, tener la seguridad de disponer de su inmueble con la finalidad de conseguir un pago y los acreedores futuros de este bien cuenten también con la certeza de existencia de este aval que va garantizar dichas transacciones lejos de los comunes engaños, ello resume la SJ dinámica. Siguiendo esa idea, el tener esa SJ dinámica en relación al bien da certeza para que se eviten futuros procedimientos judiciales o aquellas formalidades que generen costos de transacción en el futuro del titular. Asimismo, Hernández citado por Ríos y Leyva (2021) sostiene que, en un sistema con SJ, todos los agentes de su economía gozan de predictibilidad mayor para la disposición de sus bienes inmuebles, lo que, reduciría la inseguridad en algún intercambio y generaría que los involucrados no tengan que dotarse de mecanismos costosos que les otorguen protección, con ello, se lograría una transacción más económica.

Jurisprudencia

1. Aquel inmueble que ha sido enajenado no es pasible de integrar la masa hereditaria del causante, si este último, antes de su deceso lo hubiera transferido [Casación 3312-2012, Lima].
2. Si el inmueble es indeterminado porque carecer de los requisitos para su inmatriculación, no es pasible de inscripción la compraventa [Resolución 031-2015-Sunarp-TR-T].
3. Es nula la compraventa segunda que ha sido celebrada por distinto comprador, empero mismo vendedor [Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, 2020].

2.2.2. Publicidad registral

La PR constituye el conjunto de normas y principios que reglamentan la divulgación e inscripción de derechos y actos respecto a bienes inmuebles en el registro público, cuyo objetivo se basa en garantizar la SJ, protección del derecho de propiedad, la transparencia y la comprobación de cualquiera sea el interesado de la situación jurídica de un determinado bien inmueble. Asimismo, va permitir que sean oponibles a terceros los derechos y actos que estén inscritos en el registro de la propiedad, suministrando confianza y certidumbre a todas las transacciones inmobiliarias; dicho mecanismo no asegura solo la publicidad ante todos los interesados de las transacciones inmobiliarias, sino que, además, da protección a terceros de buena fe que tienen confianza en la información que se ha registrado (Rodríguez, 2021). En ese sentido, la PR redime un rol esencial en la normatividad, ya que permite que, las TBI se puedan llevar a cabo de forma segura y con total transparencia; dicho principio es fundamental para resolver conflictos, evitar fraudes y conservar un accesible y actualizado registro de derechos respecto a la propiedad (Gómez, 2021).

Para Cervantes (2020) esta tiene su fundamento en la oponibilidad y conocimiento de terceros; cuando se hace referencia al conocimiento, se hace alusión a futuros acreedores que se interesen en un inmueble, pues estos previamente deben realizar una búsqueda para el “estudio de títulos” con la finalidad de garantizar que no exista problema alguno para su transferencia, ya que, si es realizado basado en mero consenso, habría futuros riesgos de que no obtuvieran la titularidad ante la ley. Ello, evidencia el esfuerzo por parte del Estado peruano hacia el año 1994 para la creación de SUNARP en merito a la obtención de la simplificación, especialización, modernización e integración de los procedimientos, función y gestión de la totalidad de registros.

Al respecto, cuando se hace referencia al “erga omnes” u oponibilidad a terceros, se hace alusión en teoría, que el registro debería conceder a su titular la totalidad de facultades y en efecto la exclusión de cualquier otro. Avendaño & Avendaño (2017) da su respaldo a esta teoría y agrega, la propiedad tiene la característica que es de naturaleza absoluta y, en esa medida resulta de por si oponible a terceros. Es de agregar que, ese registro justamente con publicitado y acceso a terceros, difunde ante los interesados saber y conocer si pueden o no intervenir sobre este derecho que ha sido inscrito. De forma concreta se puede afirmar que, ello produce la protección del que adquiere frente a los terceros, un claro ejemplo es el principio de buena fe registral publica planteado en el articulado 2014 del CC; Para hablar de este principio, se debe garantizar que aquel interesado para la adquisición de un inmueble revise exhaustivamente los asientos registrales previo a disponerse a adquirirlo, ello, complementa la SJ que ha sido aludida en párrafos anteriores; todo ello, garantiza la existencia de la buena fe, ya que esta revisión constituye la seguridad de que el interesado es consciente de la situación jurídica del futuro bien a adquirir. En esa medida, la PR legitima la oponibilidad ante los terceros, de aquellas personas que tengan algún tipo de derecho real respecto un bien inmueble.

Conforme al articulado 2012 del CC: “sin admisión de prueba en contra, he de presumirse, que tienen conocimiento las personas de lo contenido en las inscripciones”. De acuerdo a Ortiz citado por Coca (2020) el contenido de este artículo es la presunción *iure et de iure*, en otras palabras, se supone que todas las personas tienen ya el conocimiento de lo que contienen las inscripciones, ello sin que se admita prueba en contra, porque el acceso al registro es público y todos pueden acceder a él, ello en concordancia con a los artículos 127, 128 y el numeral II del Título Preliminar del TUO del RGRP.

El contenido de dichos artículos explica la razón del *iure et de iure* a la publicidad y se resume en que el propio registro va permitir que las personas en general puedan acceder a él y puedan tener discernimiento del contenido de la información que deseen y ello mediante la solicitud en donde no necesariamente deben expresar el motivo, ya que permite el acceso general al contenido de los Registros Públicos. Para Coca (2020) según otra doctrina considerada a nivel nacional, la publicidad es la manifestación organizada y continuada de las situaciones jurídicas con real trascendencia en el registro público y el control de este le corresponde al registrador público, para que pueda generar efectos jurídicos sustantivos determinados sobre lo que se publica en el registro determinado. Además, esta publicidad se destina a ser comprensible de ciertas situaciones jurídica, lo cual tutela la seguridad del tráfico jurídico y derechos reales. Se colige del principio de publicidad que nos permite el libre acceso al contenido de la información de derecho actos inscritos; sin importar que quien lo esté solicitando posea o no interés legítimo, o si es o no tercero registral; en consecuencia, ello sustenta la presunción del *iure et de iure*.

Dimensiones

La PR engloba variadas dimensiones para asegurar la eficiencia, transparencia y SJ en cuanto a gestión de derechos respecto bienes inmuebles. A continuación, se describen las principales:

1. Dimensión Legal: describe la normatividad reguladora de la PR, incluyendo reglamentos y leyes cuyo contenido establece como se debe realizar la inscripción de derechos o actos, además los procedimientos que sean necesarios para que los mismos surtan frente a terceros efectos legales (Gómez, 2021).
2. Dimensión Registral: concentra las prácticas y procedimientos registrales, entre ellos anotación, cancelación e inscripción de derechos y actos en el respectivo registro de la propiedad; asegurando precisión y formalidad en su actualización (Rodríguez, 2021).
3. Dimensión Tecnológica: engloba uso de tecnologías de la comunicación e información (TIC) con el fin de mejorar la accesibilidad y eficacia de los registros públicos; incluyendo uso de las bases electrónicas de datos, implementación de sistemas automatizados de gestión y digitalización de registros (Pérez, 2019).
4. Dimensión Económica: abarca aspectos económicos de la PR, tales como costos que se asocian al proceso de inscripción y, además, beneficios en cuanto a economía que se derivan de la SJ que puede proporcionar un eficaz registro (Martínez, 2020).
5. Dimensión Social: tiene en consideración que beneficios trae consigo la PR en la comunidad; incluyendo la información registral con acceso público, desarrollo de la sociedad, contribución a la estabilidad económica y lo más importante amparo de los derechos de propiedad (Fernández, 2020).
6. Dimensión Jurídica: involucra un estudio de la SJ que la PR aporta en cuanto a titularidad de derechos respecto bienes inmuebles, incluyendo certidumbre en cuanto a protección frente a terceros respecto los derechos inscritos (López, 2019).

La PR es un asunto multidisciplinario cuyo tenor contiene distintas dimensiones registrales, económicas, tecnológicas, sociales, jurídicas y legales; todas y cada una de ellas va contribuir a un sistema registral transparente y eficaz para la protección de derechos de

propiedad; asimismo va facilitar el acceso a esta información, en la medida que asegura la el desarrollo y estabilidad del mercado y transito inmobiliario.

Registro de la propiedad

De acuerdo a Ortiz (2021) este tiene el objetivo de proporcionar seguridad en el tráfico del mercado inmobiliario; su principal ventaja es la publicidad derivada de la inscripción de un inmueble en el respectivo Registro, lo cual proporciona presunción de buena fe del adquirente y protección frente a terceros. En el sentido que contiene dos ámbitos de acción o doble vertiente: por un lado, va servir de tutela a los derechos de los titulares propios y, además, va permitir que aquellos terceros que estén implicados tengan conocimiento del actual y cierto estado del inmueble, con ello salvaguardando posibles facultades o intereses. Existen dos tipos de publicidad, la formal y material, estas dimensiones del principio de publicidad están relacionadas íntimamente; en merito a que, la publicidad formal va servir para impedir que una tercera persona en determinado caso se pueda beneficiar de la publicidad material; en este extremo la anotación registral en cuanto a limitación de derecho real va impedir que dicho tercero al adquirir el inmueble se le considere la buena fe, en el sentido que se va presumir su conocimiento del gravamen que se encuentra inscrito. Indistintamente, se verifica la existencia de diferentes posiciones en la doctrina cuyo contenido no concibe la publicidad material como tutela al adquirente de la propiedad inmueble que de forma aparente opera como dueño, si ello con existe en el Registro, ya que simplemente, este no va disponer de título con validez para proceder. En consecuencia, guiando por esta postura doctrinal debe realizarse un análisis no en función de otras condiciones o términos, sino basado en el principio de publicidad formal (Ortiz, 2021).

Publicidad formal

Por esta publicidad todos tienen posibilidad de tener conocimiento de aquella situación jurídica de ciertos derechos inmobiliarios, ya que estos aparecen inscritos en el registro de la propiedad. En cuanto a la definición de publicidad, esta se presenta en forma amplia como aquellos medios de los cuales dispone el registro para poder realizar esta publicidad de forma efectiva y no sólo en mérito a la posibilidad del conocimiento de este (Adames, 2021). Ahora, la publicidad formal es la potencial cognoscibilidad de lo que contiene el registro para todos aquellos interesados y, además, los medios que se utilizan para hacer posible este conocimiento; además de los medios que se habilitan para publicar e inclusive comprobar el contenido fuera de este registro en un determinado momento. La PR material involucra que derechos que han sido inscritos en el registro público puedan gozar de protección jurídica frente a los terceros, ello significaría que aquello inscrito en el registro se va presumir válido y exacto, y asimismo la confianza que una persona debe tener en aquella información; dicha publicidad va otorgar SJ, porque da protección a derechos que se basan en el registro y en tanto se presumen adquiridos de buena fe (Gómez, 2021).

Publicidad material

Esta publicidad hace referencia al acceso posible del contenido de la información en los registros por terceros; ya que aquella va garantizar público conocimiento de los derechos y actos inscritos y transparencia, ello permite así que cualquiera sea el interesado pueda tener el conocimiento de la situación jurídica de los derechos inscritos respecto a determinados bienes (Vargas, 2020). Por otro lado, Ahumada citado por Adames (2021) expone que esta publicidad se contrapone a la formal; en el sentido de los efectos o impacto en cuanto a oponibilidad en realidad de los derechos; agrega esta publicidad es conocida como sustantiva, porque vierte sobre registros con carácter jurídico, de los que el registro de la propiedad viene a ser categoría. Sus efectos se oponen además a los propios otorgantes

del acto en sí; estos efectos son, oponibilidad, prioridad sustantiva, la legitimidad y la fe pública; mismos que encuadran sus fines jurídicos, siendo que por la ultima se da protección al tráfico jurídico del mercado inmobiliario.

Jurisprudencia

1. La PR no se extiende a la escritura pública que otorga el notario público [Casación 1636-210, La Libertad].
2. La PR puede servir para que se acredite la inexistencia de buena fe, empero no la mala fe del constructor [Casación 717-2017, Lima Norte].

2.3. Bases filosóficas

Las bases filosóficas de la TBI se basan en principios cuya búsqueda es asegurar transparencia, seguridad transaccional y justicia; ello es primordial para forjar un sistema económico estable, confiable y legal, además su aplicación de forma correcta sirve al ordenamiento jurídico en cuanto a propiedad inmobiliaria refiere. Del mismo modo, la filosofía de la PR tiene sus cimientos en dichos principios, cuya búsqueda asegura la claridad, justicia y confianza de transacciones jurídicas; cuando se aplica hace un estudio de estos, se puede lograr un sistema registral confiable, pero además robusto que favorece el ordenamiento jurídico en una sociedad y da protección a los derechos de sus integrantes:

1. Seguridad jurídica: involucra la confiabilidad y protección de las transacciones por la normativa; ello proporcionando previsibilidad y estabilidad, lo cual asegura respeto de los derechos de propiedad y estos puedan ser defendidos frente a terceros (Gómez, 2018).
2. Fe publica: protege a terceros cuya confianza se basa en la información que se encuentra en el registro; basado en que se presume como verdadero lo inscrito dando

seguridad transaccional y avalando la actuación de buena fe de las personas sin generar perjuicios (Martínez, 2019).

3. **Prioridad:** en caso de varios derechos respecto el mismo inmueble, va prevalecer el inscrito primero, conservando orden en cuanto el registro y ayudando a la resolución de conflictos (López, 2020).
4. **Legalidad:** aseguramiento de derechos y actos inscritos en el registro cumplan con los requisitos de ley, otorgando adicionalmente SJ (Fernández, 2021).

2.4. Definición de términos básicos

Bienes: cosas inmateriales o materiales objetos de derecho o propiedad y para satisfacción humana (Sánchez, 2020).

Bienes inmuebles: están fijados a un determinado lugar, no son pasibles de trasladarse (Martínez, 2021).

Publicidad registral: principio por el cual derechos y actos inscritos en su respectivo registro son de acceso al público (Gómez, 2021).

Publicidad registral formal: por la cual terceros accedan a consultas del contenido de información registrada (Gómez, 2021).

Publicidad registral material: Certifica que todos los derechos que estén inscritos cuentan con debida protección (Vargas, 2020).

Registros públicos: institución a cargo de publicidad e inscripción de derechos, situaciones jurídicas relevantes o actos (Sánchez, 2020).

Registros de la propiedad: da publicidad e inscribe actos que se relacionan con propiedad de inmuebles (Martínez, 2021).

Transferencia: transmisión de derecho, título o propiedad de una a otra persona (Gómez, 2020).

2.5. Hipótesis de investigación

2.5.1. Hipótesis general

- Existe relación significativa entre la TBI y la PR en la Oficina Registral Huacho 2023.

2.5.2. Hipótesis específicas

- Existe relación significativa entre la TBI y la seguridad Jurídica que brinda la PR a los titulares de bienes inmuebles en la Oficina Registral Huacho 2023.
- Existe relación significativa entre la TBI y el uso de tecnologías de la información y la comunicación en Oficina Registral Huacho 2023.
- Existe relación significativa entre la TBI y el impacto de la publicidad registral en la sociedad en Oficina Registral Huacho Huacho 2023.

2.6. Operacionalización de variables

Tabla 1

Operacionalización de VI

Variable 1	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems
Transferencia de bienes inmuebles	Proceso por el cual, la propiedad de un bien inmueble se transfiere de una entidad o persona a otra (Gómez, 2021).	Transacción inmobiliaria que involucra requisitos legales, registrales y compensación económica.	Legal	Requisitos para la transferencia. Derechos y obligaciones de las partes. Procedimientos para su inscripción.	1, 2, 3,
			Registral	Inscripción de la transferencia. Publicidad y oponibilidad frente a terceros. Nueva titularidad conocida y reconocida legalmente.	4, 5, 6,
			Económica	Valor del bien en el mercado. Impuestos aplicables. Costos de la transacción.	7, 8, 9,

Tabla 2

Operacionalización de V2

Variable 2	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems
Publicidad registral	Constituye el conjunto de normas y principios que reglamentan la divulgación e inscripción de derechos y actos respecto a bienes inmuebles en el registro público (Rodríguez, 2021).	Engloba principios que proporcionan seguridad jurídica a los titulares de inmuebles, mediante el uso de tecnologías asegurando su impacto en la sociedad.	Seguridad Jurídica que brinda la publicidad registral a los titulares de bienes inmuebles.	Derechos sobre bienes inmuebles. Certeza de derechos inscritos. Protección frente a terceros.	10, 11, 12,
			Uso de tecnologías de la información y la comunicación.	Digitalización de registros. Bases de datos electrónicos. Eficiencia y accesibilidad de los registros.	13, 14, 15,
			Impacto de la publicidad registral en la sociedad.	Acceso público a información registral. Protección de derechos de propiedad. Contribución de registro a estabilidad y desarrollo social.	16, 17, 18.

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

3.1. Diseño metodológico

Se aplicó el no experimental, en el sentido que no se realizó ningún tipo de manipulación a la muestra extraída de la población con la que se trabajó; asimismo no se realizó algún experimento que tenga carácter científico.

3.1.1. Tipo

Fue aplicada, en el sentido que su desarrollo es en el plano registral, se hizo uso de conocimientos previos con base jurídica, tales como antecedentes similares al tema; ello con la finalidad de plantear alguna solución a esta problemática concreta y real que es muy recurrente, respecto al trama que concierne al proceso de TBI, así como el normal funcionamiento de nuestro sistema registral específicamente en lo que a PR refiere, argumento que genera conflictos potenciales e incertidumbre jurídica.

3.1.2. Nivel

Correlacional, porque no se queda solo en entorno de la descripción de la problemática planteada, sino que además proyecta una confrontación de las variables estudiadas, con el fin de establecer relación entre ambas.

3.1.3. Enfoque

Fue mixto, cualitativo porque se tuvo en consideración tanto doctrinas como teorías respecto TBI y la PR; además fue cuantitativo por el apoyo constante del uso matemático, en el sentido que se utilizó procesamiento para los datos de la estadística utilizados para lograr el objetivo planteado en la investigación.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

- Universo: 70 especialistas en registral.

3.2.2. Muestra

Constituye una representativa parte de nuestra población, siendo que todos cuentan con características generales iguales a las de la población (Hernández & Mendoza, 2018); para la presente es de 52.

$$n = \frac{Z^2 PQN}{Z^2 PQ + (N-1) E^2} = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (70)}{(1.96)^2 (0.5) (0.5) + (69) (0.07)^2} = 52$$

3.3. Técnicas de recolección de datos

Encuesta como técnica, para el instrumento un cuestionario tipo Likert cuyo contenido tiene recomendaciones específicas que le son útiles a los encuestados para el llenado de las misma; cada una de las preguntas han sido formuladas partiendo de los indicadores.

3.4. Técnicas para el procedimiento de la información

Se hizo uso del SPSS – V 25, para todo lo que concernió al análisis de los datos que se obtuvieron. En orden se ingresó la totalidad de datos cuyo fin fue probar la confiabilidad del instrumento a través del alfa de Cronbach; luego se hizo un análisis inferencial y en ultimo orden para la prueba de hipótesis se empleó el Chi ², tomando como referencia que la muestra > 50. En el apartado de discusión se pudo analizar los resultados en contraste con los antecedentes previamente seleccionados en la investigación,

3.4.1. Confiabilidad

Alfa de Cronbach cuyo calculo fue a partir de varianzas:

$$\alpha = (K / (K - 1)) * [1 - (\sum S_i^2 / S_T^2)]$$

Valores: S_i^2 varianza del ítem i, S_T^2 varianza de la suma de los ítems y K es el número de ítems.

Rangos:

Alfa de Cronbach	Consistencia Interna
$\alpha \geq 0,9$	Excelente
$0,8 \leq \alpha < 0,9$	Buena
$0,7 \leq \alpha < 0,8$	Aceptable
$0,6 \leq \alpha < 0,7$	Cuestionable
$0,5 \leq \alpha < 0,6$	Pobre
$\alpha < 0,5$	Inaceptable

Fuente: gplresearch.com

Tabla 3

Fiabilidad del instrumento V1 (EXCELENTE)

Cronbach	Nº de elementos
0,910	9

Fuente: SPSS V25

Tabla 4

Fiabilidad del instrumento V2 (EXCELENTE)

Cronbach	Nº de elementos
0,900	9

Fuente: SPSS V25

CAPITULO IV: RESULTADOS

4.1. Análisis de resultados

Análisis inferencial

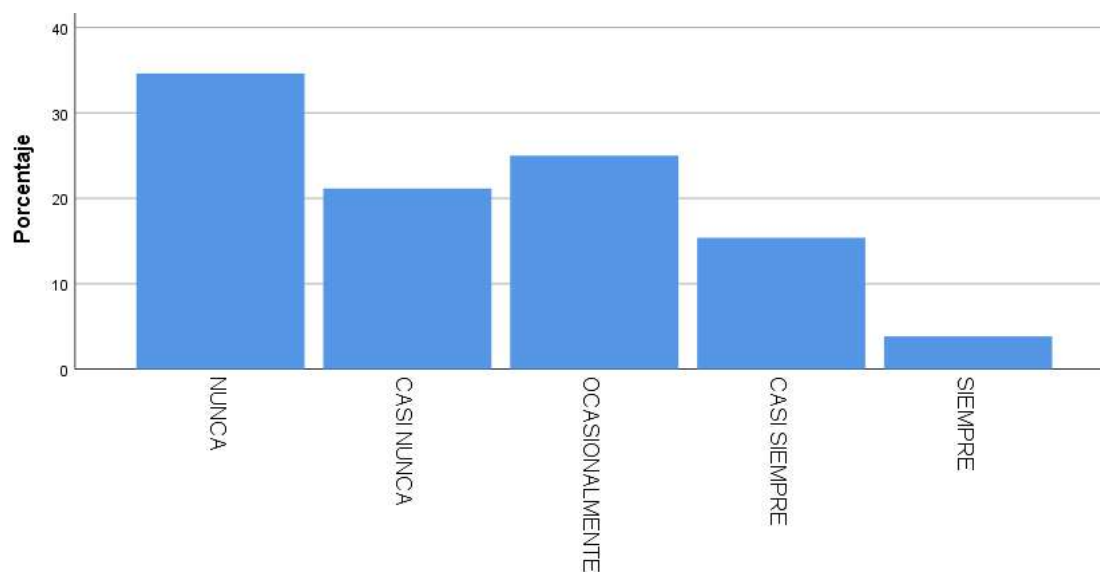
Tabla 5

¿Considera Ud. que los requisitos legales y documentales para la TBI son claros y fácilmente accesibles?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	18	34,6	34,6	34,6
	CASI NUNCA	11	21,2	21,2	55,8
	OCASIONALMENTE	13	25,0	25,0	80,8
	CASI SIEMPRE	8	15,4	15,4	96,2
	SIEMPRE	2	3,8	3,8	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: SPSS-V25

grafico 1



Fuente: SPSS-V25

Se refleja en el grafico 1 y tabla 5 con un 34,6 % de los encuestados consideran que nunca los requisitos tanto documentales como legales para la TBI son de fácil y clara

accesibilidad, un 21,2 % responde casi nunca, el 25 % de forma ocasional, el 15,4 % que casi siempre y un 3,8 % a la respuesta siempre.

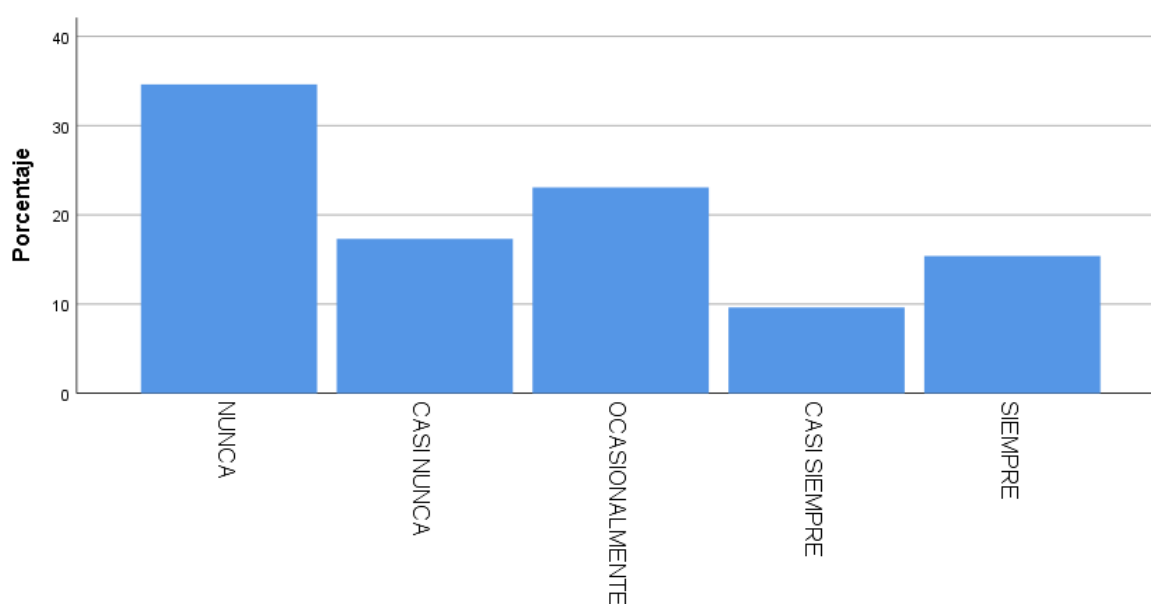
Tabla 6

¿Considera Ud. que los derechos y obligaciones de las partes en la TBI están bien definidos y garantizan la equidad en la transacción?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	18	34,6	34,6	34,6
	CASI NUNCA	9	17,3	17,3	51,9
	OCASIONALMENTE	12	23,1	23,1	75,0
	CASI SIEMPRE	5	9,6	9,6	84,6
	SIEMPRE	8	15,4	15,4	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 2



Fuente: Ídem

Se refleja en el grafico 2 y tabla 6 con un 34,6 % de los encuestados consideran que nunca las obligaciones y derechos de las partes en la TBI son definidos de forma clara y garantizan equidad, un 17,3 % responde casi nunca, el 23,1 % de forma ocasional, el 9,6 % que casi siempre y un 15,4 % a la respuesta siempre.

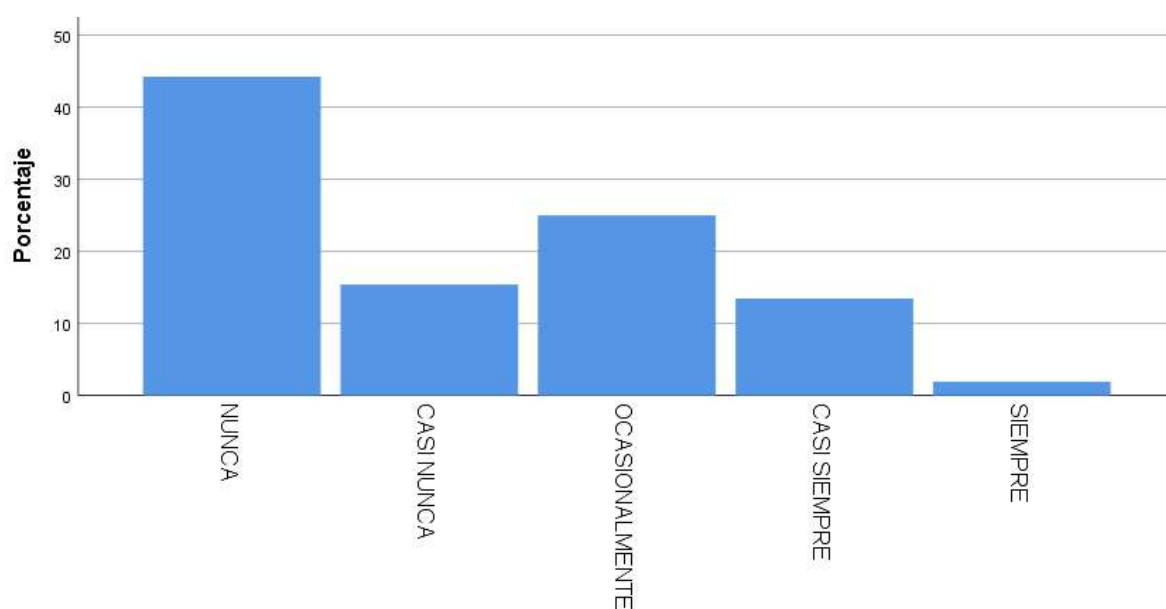
Tabla 7

¿Considera Ud. que los procedimientos para la inscripción de la TBI en el registro público son eficientes y aseguran la correcta PR?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	23	44,2	44,2	44,2
	CASI NUNCA	8	15,4	15,4	59,6
	OCASIONALMENTE	13	25,0	25,0	84,6
	CASI SIEMPRE	7	13,5	13,5	98,1
	SIEMPRE	1	1,9	1,9	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 3



Fuente: Ídem

Se refleja en el grafico 3 y tabla 7 con un 44,2 % de los encuestados consideran que nunca los procedimientos en cuanto a inscripción de TBI son eficaces y aseguran la PR de forma correcta, un 15,4 % responde casi nunca, el 25 % de forma ocasional, el 13,5 % que casi siempre y un 1,9 % a la respuesta siempre.

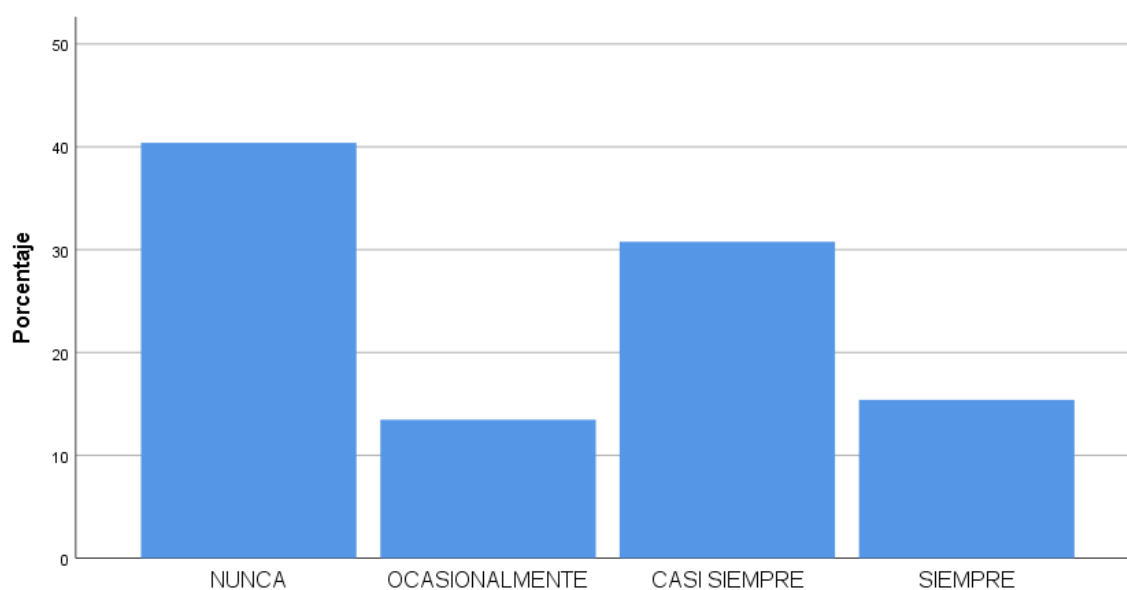
Tabla 8

¿Considera Ud. que el proceso de inscripción de TBI en el registro público es claro y accesible para los involucrados?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	21	40,4	40,4	40,4
	OCASIONALMENTE	7	13,5	13,5	53,8
	CASI SIEMPRE	16	30,8	30,8	84,6
	SIEMPRE	8	15,4	15,4	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 4



fuelle: Ídem

Se refleja en el grafico 4 y tabla 8 con un 40,4 % de los encuestados consideran que nunca el proceso en cuanto a inscripción de TBI es accesible y claro, un 13,5 % responde de forma ocasional, el 30,8 % que casi siempre y el 15,4 % que siempre.

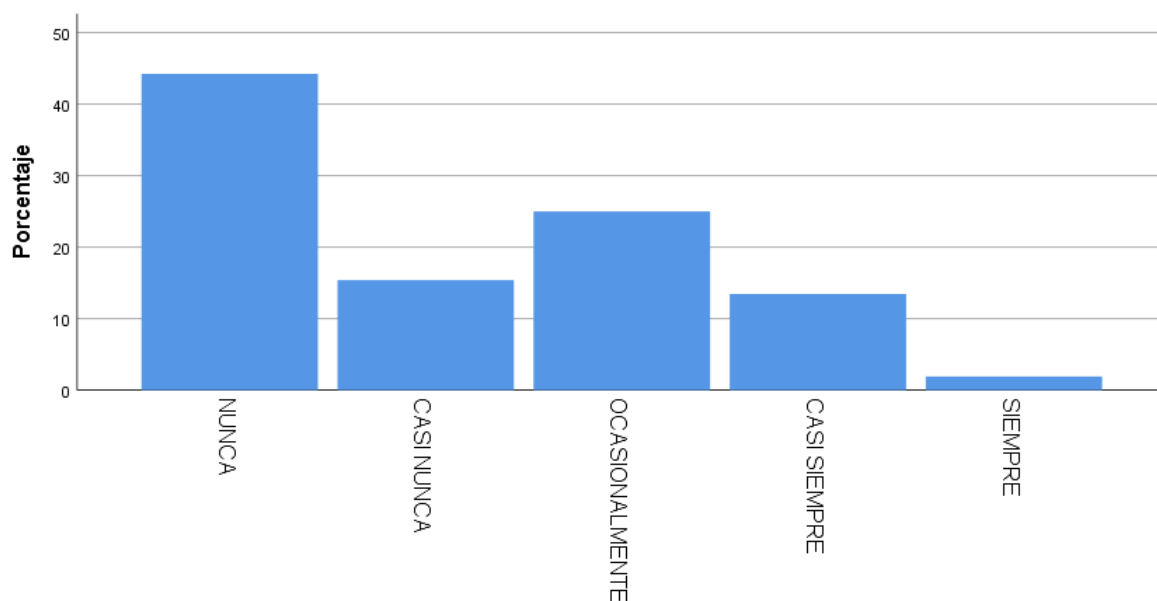
Tabla 9

¿Considera Ud. que la PR garantiza la oponibilidad de la TBI frente a terceros de manera efectiva?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	23	44,2	44,2	44,2
	CASI NUNCA	8	15,4	15,4	59,6
	OCASIONALMENTE	13	25,0	25,0	84,6
	CASI SIEMPRE	7	13,5	13,5	98,1
	SIEMPRE	1	1,9	1,9	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 5



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 5 y tabla 9 con un 44,2 % de los encuestados consideran que nunca la PR da garantía a la oponibilidad de la TBI de forma efectiva frente a terceros, un 15,4 % responde casi nunca, el 25 % de forma ocasional, el 13,5 % que casi siempre y un 1,9 % a la respuesta siempre.

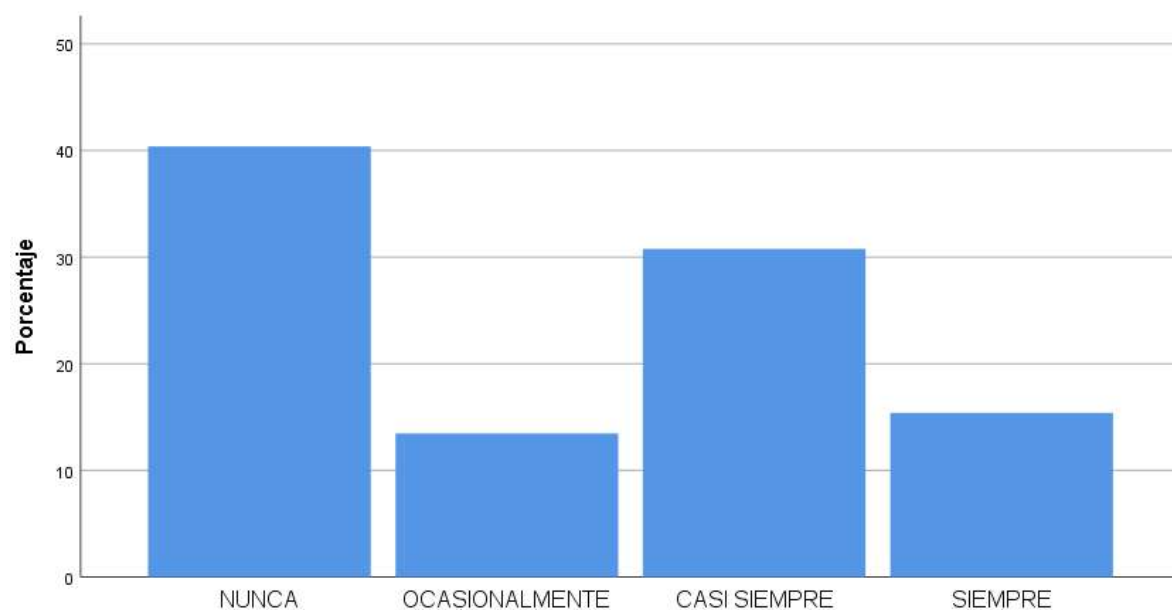
Tabla 10

¿Considera Ud. que la inscripción en el registro público, asegura que la nueva titularidad del BI sea reconocida legalmente?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	21	40,4	40,4	40,4
	OCASIONALMENTE	7	13,5	13,5	53,8
	CASI SIEMPRE	16	30,8	30,8	84,6
	SIEMPRE	8	15,4	15,4	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 6



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 6 y tabla 10 con un 40,4 % de los encuestados consideran que nunca la inscripción en registro público puede dar seguridad de la titularidad nueva del bien respecto al inmueble para que esta sea reconocida de forma legal, un 13,5 % responde de forma ocasional, el 30,8 % que casi siempre y un 15,4 % a la respuesta siempre.

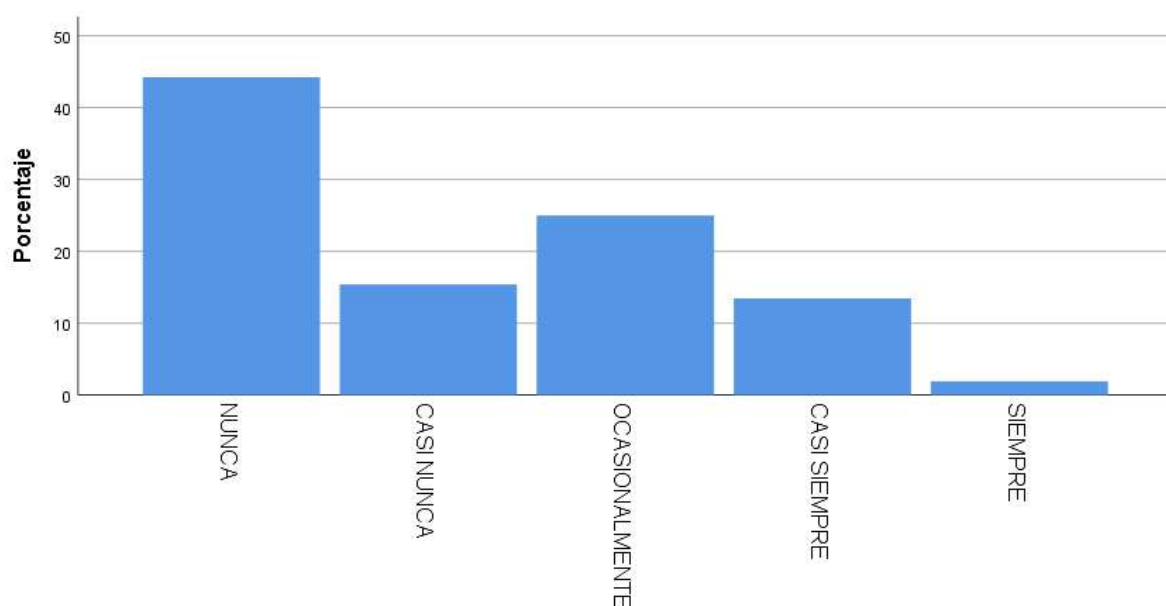
Tabla 11

¿Considera Ud. que el valor de los BI en el mercado está correctamente reflejado y considerado durante el proceso de transferencia y registro?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	23	44,2	44,2	44,2
	CASI NUNCA	8	15,4	15,4	59,6
	OCASIONALMENTE	13	25,0	25,0	84,6
	CASI SIEMPRE	7	13,5	13,5	98,1
	SIEMPRE	1	1,9	1,9	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

gráfico 7



Fuente: ídem

Se refleja en el gráfico 7 y tabla 11 con un 44,2 % de los encuestados consideran que nunca el valor en el mercado de los inmuebles está se refleja correctamente durante la transferencia y el respectivo registro, un 15,4 % responde casi nunca, el 25 % de forma ocasional, el 13,5 % que casi siempre y un 1,9 % a la respuesta siempre.

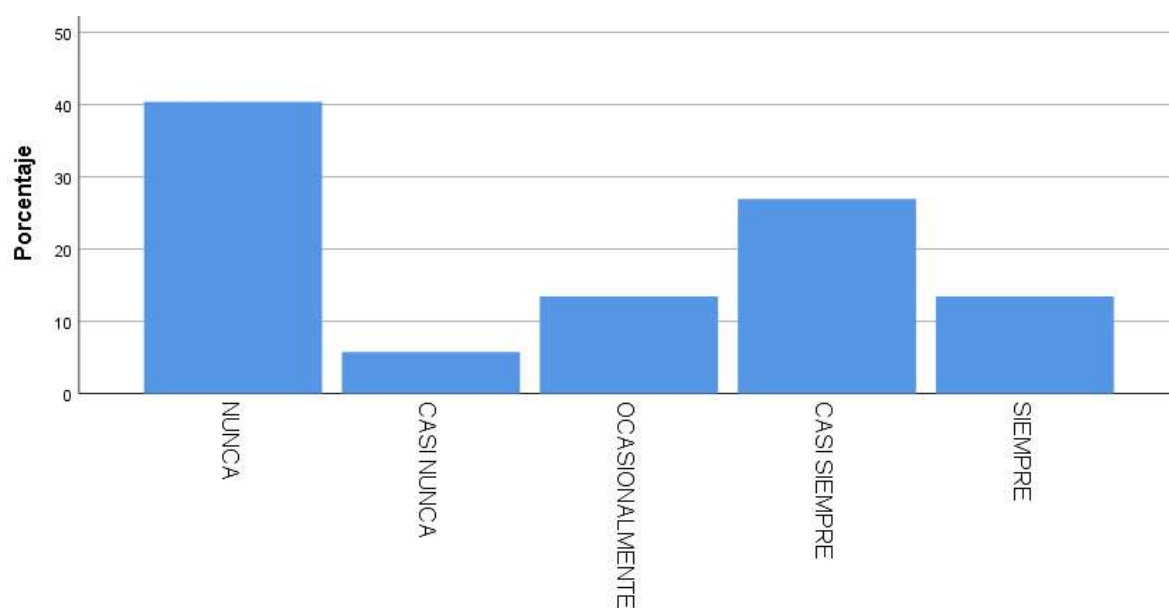
Tabla 12

¿Considera Ud. que los impuestos aplicables a la TBI están claramente definidos y son justos en relación al valor del BI y el mercado inmobiliario?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	21	40,4	40,4	40,4
	CASI NUNCA	3	5,8	5,8	46,2
	OCASIONALMENTE	7	13,5	13,5	59,6
	CASI SIEMPRE	14	26,9	26,9	86,5
	SIEMPRE	7	13,5	13,5	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 8



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 8 y tabla 12 con un 40,4 % de los encuestados consideran que nunca los impuestos que se aplican a la TBI son definidos de forma justa y clara en relación al valor en el mercado inmobiliario del inmueble, un 5,8 % responde casi nunca, el 13,5 % de forma ocasional, el 26,9 % que casi siempre y un 13,5 % a la respuesta siempre.

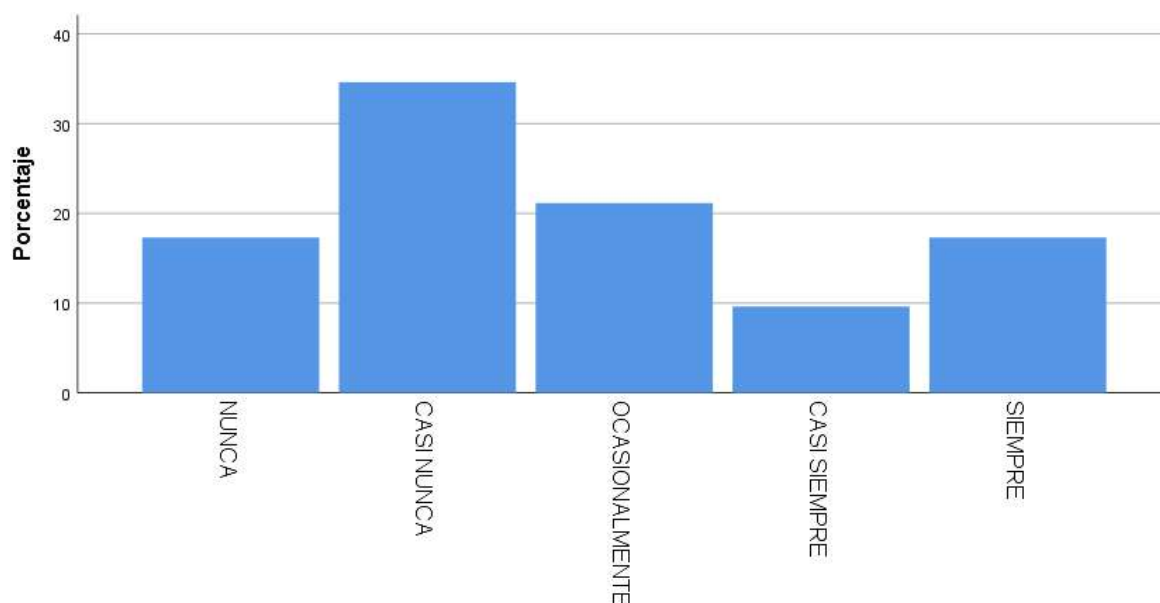
Tabla 13

¿Considera Ud. que los costos asociados a la transacción y registro de la TBI son razonables y son específicos?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	9	17,3	17,3	17,3
	CASI NUNCA	18	34,6	34,6	51,9
	OCASIONALMENTE	11	21,2	21,2	73,1
	CASI SIEMPRE	5	9,6	9,6	82,7
	SIEMPRE	9	17,3	17,3	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 9



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 9 y tabla 13 con un 40,4 % de los encuestados consideran que nunca los costos que se generan producto del registro y la propia transacción de la TBI están debidamente especificados, un 5,8 % responde casi nunca, el 13,5 % de forma ocasional, el 26,9 % que casi siempre y un 13,5 % a la respuesta siempre.

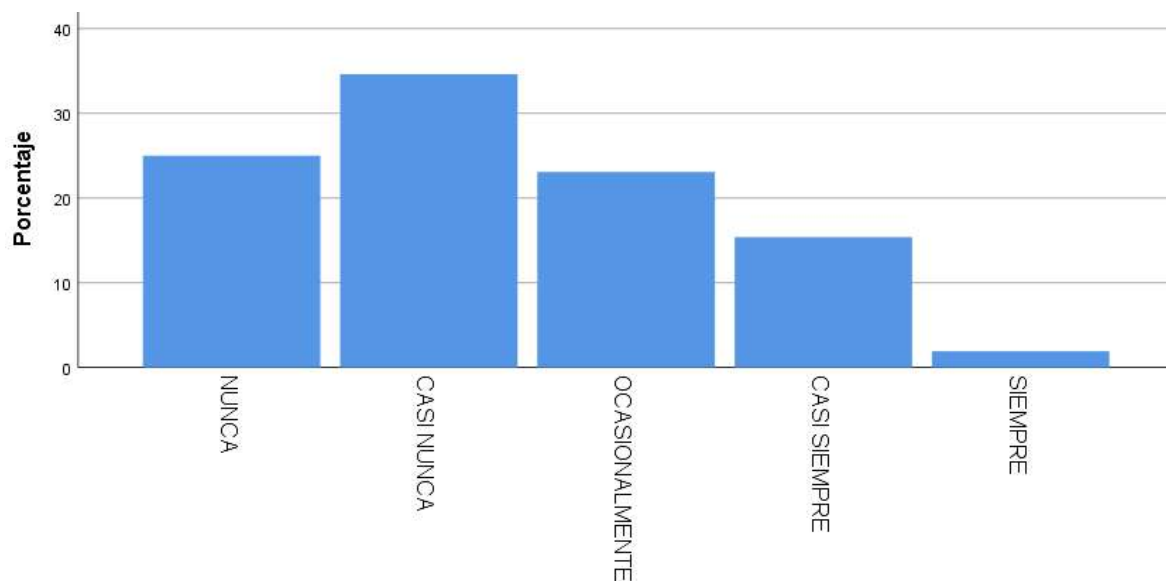
Tabla 14

¿Considera Ud. la PR influye en la protección de los derechos de BI y en garantía de la SJ para los titulares y terceros interesados?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	13	25,0	25,0	25,0
	CASI NUNCA	18	34,6	34,6	59,6
	OCASIONALMENTE	12	23,1	23,1	82,7
	CASI SIEMPRE	8	15,4	15,4	98,1
	SIEMPRE	1	1,9	1,9	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 10



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 10 y tabla 14 con un 25 % de los encuestados consideran que nunca la PR influye en cuanto la protección de derechos de propiedad inmueble y en la garantía a la SJ, un 34,6 % responde casi nunca, el 23,1 % de forma ocasional, el 15,4 % que casi siempre y un 1,9 % a la respuesta siempre.

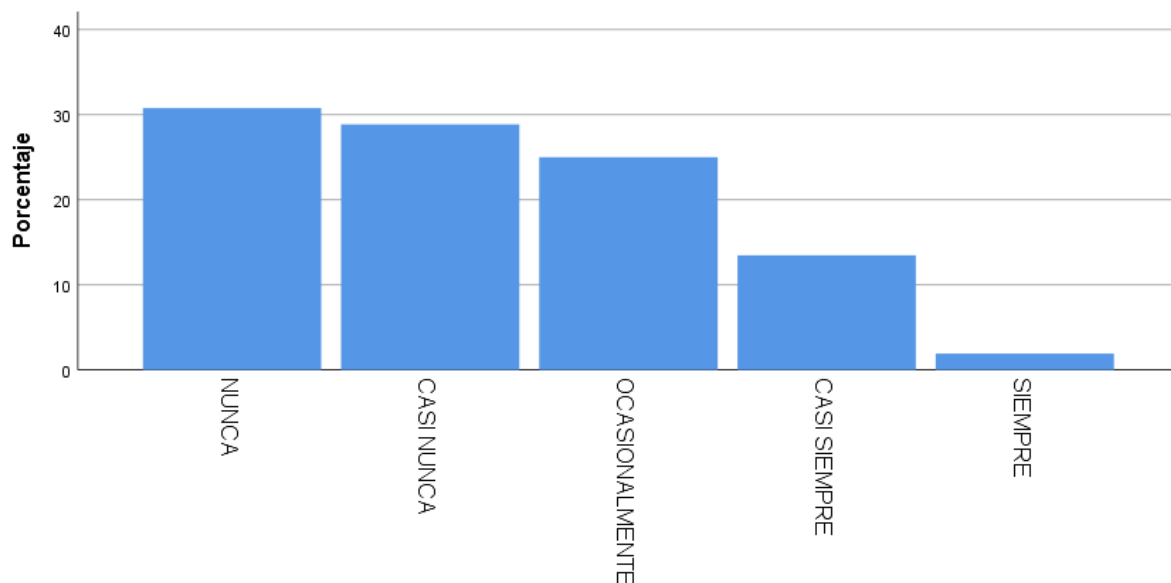
Tabla 15

¿Considera Ud. que la PR contribuye a la certeza de los derechos y fortalece la SJ en las transacciones sobre BI?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	16	30,8	30,8	30,8
	CASI NUNCA	15	28,8	28,8	59,6
	OCASIONALMENTE	13	25,0	25,0	84,6
	CASI SIEMPRE	7	13,5	13,5	98,1
	SIEMPRE	1	1,9	1,9	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 11



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 11 y tabla 15 con un 30,8 % de los encuestados consideran que nunca la PR favorece en cuanto a certeza de derechos inscritos refiere y la SJ en las TBI, un 28,8 % responde casi nunca, el 25 % de forma ocasional, el 13,5 % que casi siempre y un 1,9 % a la respuesta siempre.

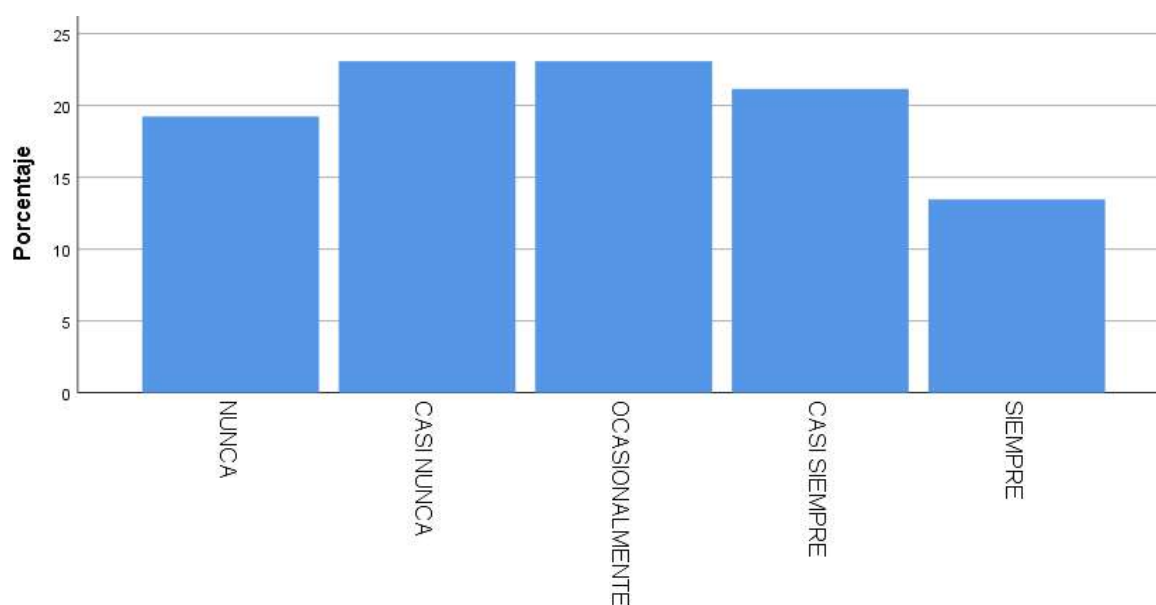
Tabla 16

¿Considera Ud. que la PR garantiza la protección frente a terceros en la TBI y refuerza su SJ?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	10	19,2	19,2	19,2
	CASI NUNCA	12	23,1	23,1	42,3
	OCASIONALMENTE	12	23,1	23,1	65,4
	CASI SIEMPRE	11	21,2	21,2	86,5
	SIEMPRE	7	13,5	13,5	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 12



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 12 y tabla 16 con un 19,2 % de los encuestados consideran que nunca la PR garantiza la debida protección de las TBI frente a terceros, y refuerza la SJ, un 23,1 % responde casi nunca, el 23,1 % de forma ocasional, el 21,2 % que casi siempre y un 13,5 % a la respuesta siempre.

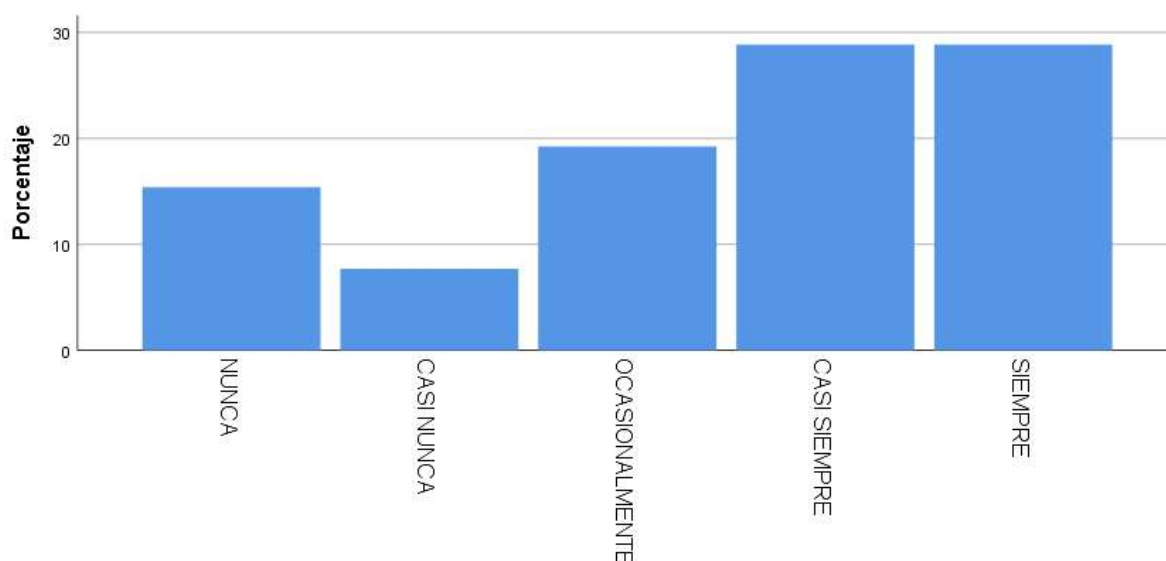
Tabla 17

¿Considera Ud. que la digitalización de los registros de BI ha mejorado de forma significativa el proceso de TBI y PR?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	8	15,4	15,4	15,4
	CASI NUNCA	4	7,7	7,7	23,1
	OCASIONALMENTE	10	19,2	19,2	42,3
	CASI SIEMPRE	15	28,8	28,8	71,2
	SIEMPRE	15	28,8	28,8	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 13



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 13 y tabla 17 con un 15,4 % de los encuestados consideran que nunca la digitalización de los registros ha generado significativas mejoras en cuanto a la PR y el proceso de transferencia en sí, un 7,7 % responde casi nunca, el 19,2 % de forma ocasional, el 28,8 % que casi siempre y un 28,8 % a la respuesta siempre.

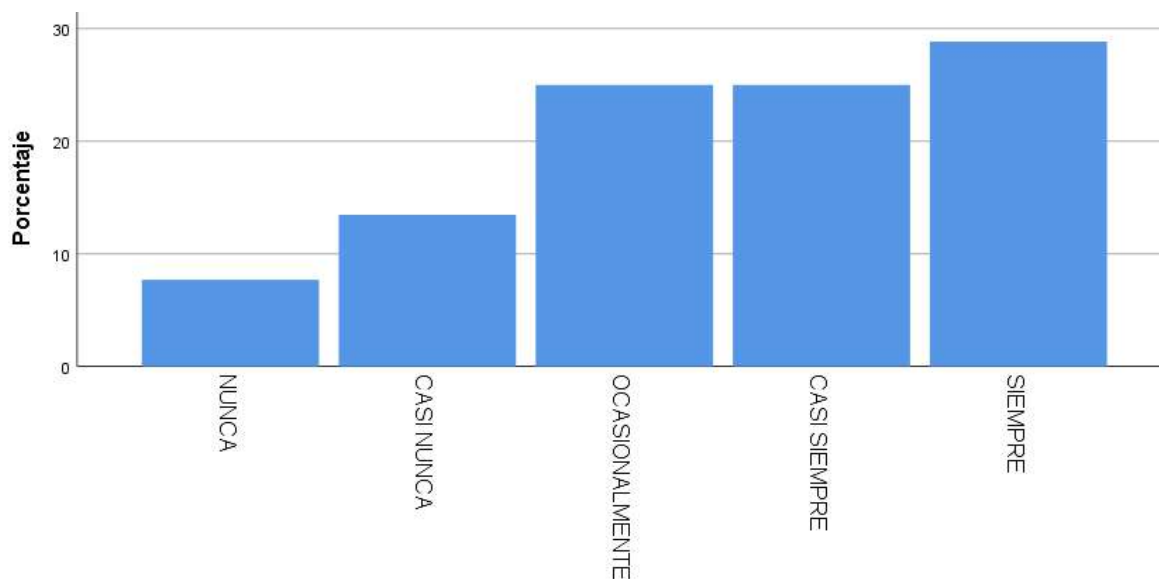
Tabla 18

¿Considera Ud. que las bases de datos electrónicas que se utilizan en la PR de BI son confiables, seguras y actualizadas?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	4	7,7	7,7	7,7
	CASI NUNCA	7	13,5	13,5	21,2
	OCASIONALMENTE	13	25,0	25,0	46,2
	CASI SIEMPRE	13	25,0	25,0	71,2
	SIEMPRE	15	28,8	28,8	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 14



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 14 y tabla 18 con un 7,7 % de los encuestados consideran que nunca la base de los datos electrónicos que se utilizan en la PR de bienes inmuebles son confiables, están actualizadas y son seguros, un 13,5 % responde casi nunca, el 25 % de forma ocasional, el 25 % que casi siempre y un 28,8 % a la respuesta siempre.

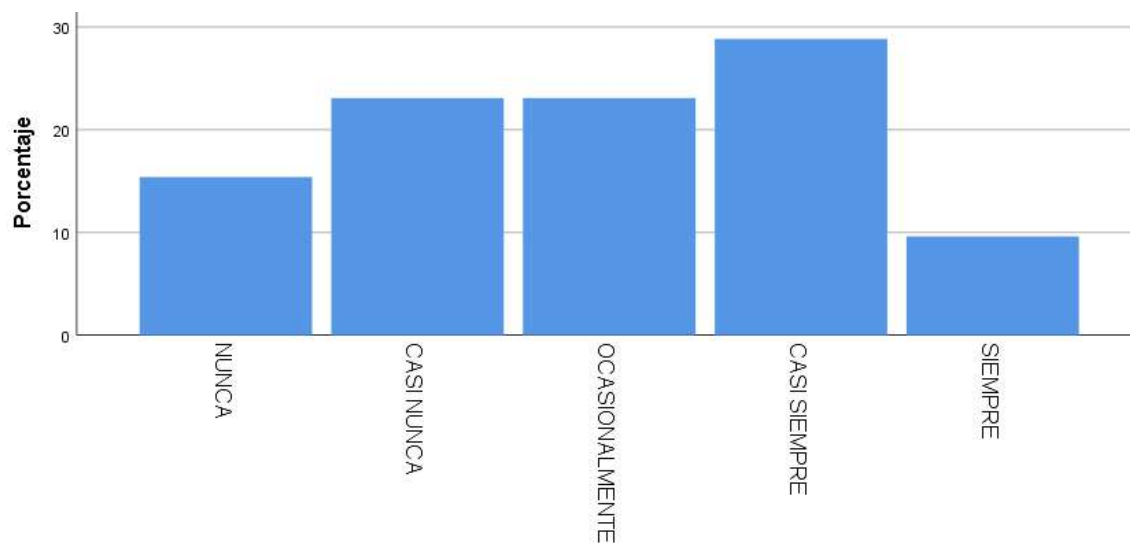
Tabla 19

¿Considera Ud. que los registros públicos de BI son de fácil acceso y eficientes para los interesados, gracias a la tecnología?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	8	15,4	15,4	15,4
	CASI NUNCA	12	23,1	23,1	38,5
	OCASIONALMENTE	12	23,1	23,1	61,5
	CASI SIEMPRE	15	28,8	28,8	90,4
	SIEMPRE	5	9,6	9,6	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 15



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 15 y tabla 19 con un 15,4 % de los encuestados consideran que nunca son de fácil accesibilidad y eficientes los registros de inmuebles producto de la tecnología que emplea, un 23,1 % responde casi nunca, el 23,1 % de forma ocasional, el 28,8 % que casi siempre y un 9,6 % a la respuesta siempre.

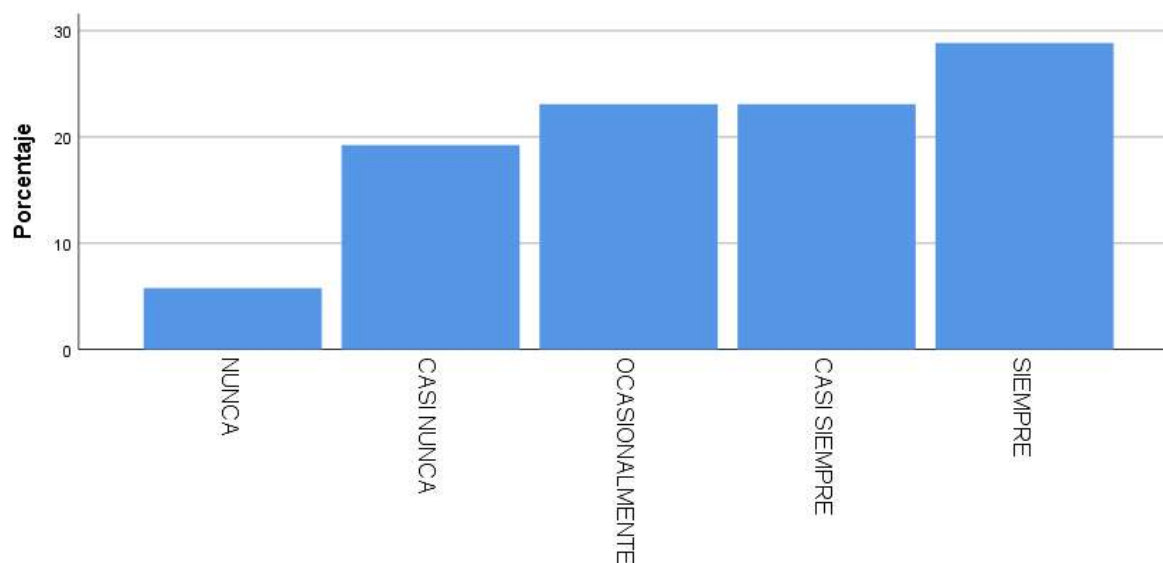
Tabla 20

¿Considera Ud. que el acceso público a la información registral de BI es adecuado y facilita la transparencia de las transacciones inmobiliarias?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	3	5,8	5,8	5,8
	CASI NUNCA	10	19,2	19,2	25,0
	OCASIONALMENTE	12	23,1	23,1	48,1
	CASI SIEMPRE	12	23,1	23,1	71,2
	SIEMPRE	15	28,8	28,8	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 16



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 16 y tabla 20 con un 5,8 % de los encuestados consideran que nunca el acceso información pública registral de inmuebles facilita la y es adecuado para la TBI, un 19,2 % responde casi nunca, el 23,1 % de forma ocasional, el 23,1 % que casi siempre y un 28,8 % a la respuesta siempre.

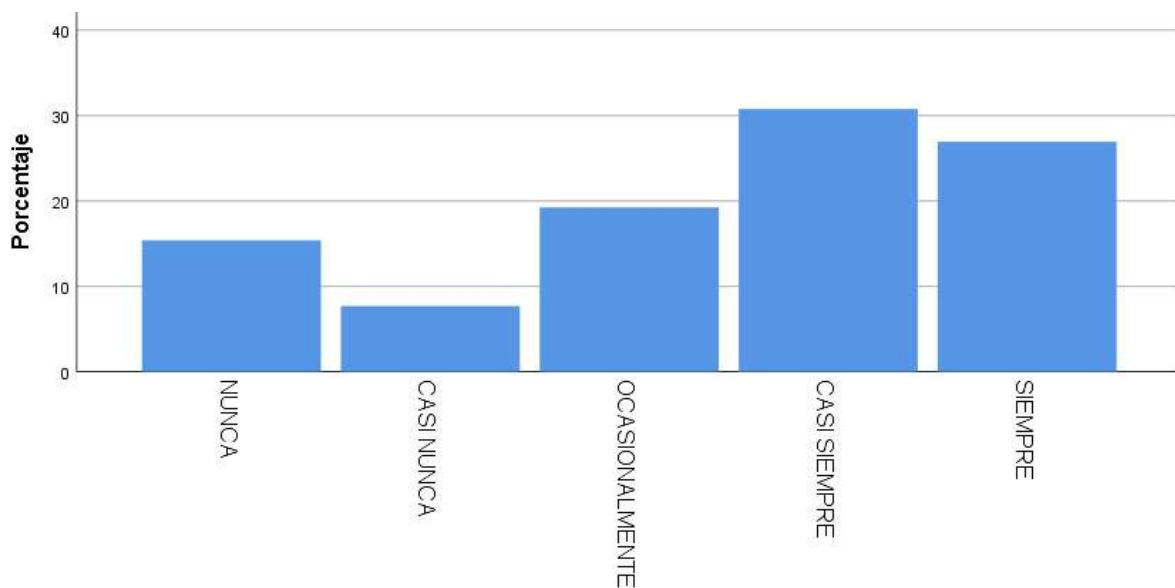
Tabla 21

¿Considera Ud. que el registro de BI protege de manera eficaz los derechos de propiedad de titulares en conflictos legales frente a terceros?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	8	15,4	15,4	15,4
	CASI NUNCA	4	7,7	7,7	23,1
	OCASIONALMENTE	10	19,2	19,2	42,3
	CASI SIEMPRE	16	30,8	30,8	73,1
	SIEMPRE	14	26,9	26,9	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 17



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 17 y tabla 21 con un 15,4 % de los encuestados consideran que nunca el acceso información pública registral de inmuebles facilita la y es adecuado para la TBI, un 7,7 % responde casi nunca, el 19,2 % de forma ocasional, el 30,8 % que casi siempre y un 26,9 % a la respuesta siempre.

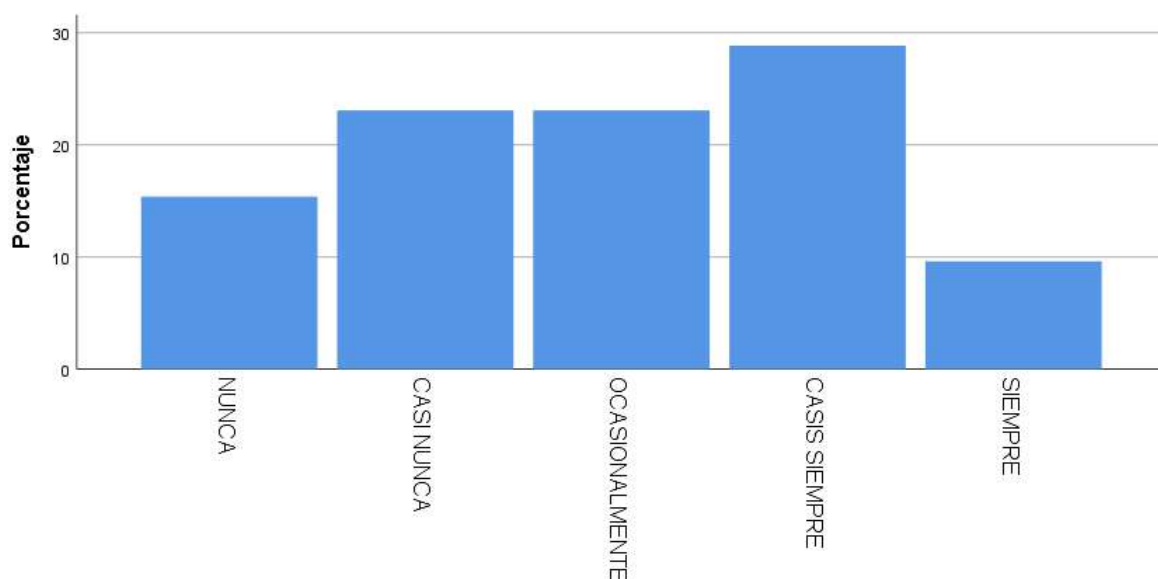
Tabla 22

¿Considera Ud. que el registro público de BI contribuye de forma significativa al desarrollo social y estabilidad asegurando la formalización de la propiedad?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	8	15,4	15,4	15,4
	CASI NUNCA	12	23,1	23,1	38,5
	OCASIONALMENTE	12	23,1	23,1	61,5
	CASI SIEMPRE	15	28,8	28,8	90,4
	SIEMPRE	5	9,6	9,6	100,0
	Total	52	100,0	100,0	

Fuente: ídem

grafico 18



Fuente: ídem

Se refleja en el grafico 18 y tabla 22 con un 15,4 % de los encuestados consideran que nunca el registro de inmuebles contribuye de forma significativa al desarrollo y estabilidad de la sociedad, asegurando la formalización de la propiedad, un 23,1 % responde casi nunca, el 23,1 % de forma ocasional, el 28,8 % que casi siempre y un 9,6 % a la respuesta siempre.

4.2. Contraste de hipótesis

4.2.1. Hipótesis general

Ho. No existe relación significativa entre la TBI y la PR en la Oficina Registral Huacho 2023.

Ha. Existe relación significativa entre la TBI y la PR en la Oficina Registral Huacho 2023.

Tabla 23

Prueba de HG.

	Valor	Df	Sig.
X ²	1010,820 ^a	930	0,001
Total de casos	52		

Fuente: SPSS-V25

La tabla 23 refleja que la HG tiene un Chi² de 1012,780^a y sig. 0,001 < 0,05; en coherencia al resultado se acepta la Ha y en consecuencia se rechaza la Ho.

4.2.2. Hipótesis específica 1

Ho. No existe relación significativa entre la TBI y la SJ que brinda la PR a los titulares de bienes inmuebles en la Oficina Registral Huacho 2023.

Ha. Existe relación significativa entre la TBI y la SJ que brinda la PR a los titulares de bienes inmuebles en la Oficina Registral Huacho 2023.

Tabla 24

Prueba de HE1

	Valor	Df	Sig.
X ²	1010,680 ^a	930	0,000
Total de casos	52		

Fuente: ídem

La tabla 24 refleja que la HE1 tiene un Chi² de 1010,680^a y sig. 0,000 < 0,05; en coherencia al resultado se acepta la Ha y en consecuencia se rechaza la Ho.

4.2.3. Hipótesis específica 2

Ho. No existe relación significativa entre la TBI y el uso de tecnologías de la información y la comunicación en Oficina Registral Huacho 2023.

Ha. Existe relación significativa entre la TBI y el uso de tecnologías de la información y la comunicación en Oficina Registral Huacho 2023.

Tabla 25

Prueba de HE 2

	Valor	Df	Sig.
X ²	1010,620 ^a	960	0,003
Total de casos	52		

Fuente: ídem

La tabla 25 refleja que la HE2 tiene un Chi² de 1010,620^a y sig. 0,003 < 0,05; en coherencia al resultado se acepta la Ha y en consecuencia se rechaza la Ho.

4.2.4. Hipótesis específica 3

Ho. No existe relación significativa entre la TBI y el impacto de la publicidad registral en la sociedad en Oficina Registral Huacho Huacho 2023.

Ha. Existe relación significativa entre la TBI y el impacto de la publicidad registral en la sociedad en Oficina Registral Huacho Huacho 2023.

Tabla 26

Prueba de HE3

	Valor	Df	Sig.
X ²	1010,960 ^a	930	0,000
Total de casos	52		

Fuente: ídem

La tabla 23 refleja que la HE3 tiene un Chi² de 1010,960^a y sig. 0,000 < 0,05; en coherencia al resultado se acepta la Ha y en consecuencia se rechaza la Ho.

CAPITULO V: DISCUSION

5.1. Discusión de los resultados

Es de pertinencia a la presente investigación desarrollar un debido contraste entre los resultados arribados en la presente y aquellos que se concluyen a consecuencia de la selección en el apartado de antecedentes. En ese sentido se ha tomado la investigación que realizó Romero y Vásquez (2021), donde consiguen concluir que, efectivamente existe una afectación a la propiedad como resultado de los efectos jurídicos que se derivan del sistema nacional de TBI en la PR y, esta se ve afectada porque el proceso de dicho registro es manejada de forma consensual y la no existencia de una normativa que obligue el registro, basándose de manera única en la buena fe del tercero y la simple aceptación tácita de que el registro que aparece asentado en el sistema es de conocimiento público.

En correspondencia a la prueba que se aplicó a la HG, tal como se evidencia y demuestra en la tabla 23, como resultado se obtuvo un $\chi^2 = 1010,820^a$ y, además, una sig. de $0,001 < 0,05$, de acuerdo a ello, se debe aceptar la H_a y por lo mismo rechaza la H_0 , concluyendo así la concurrencia de una significativa y reveladora relación entre la TBI y la PR en la Zona Registral de Huacho en el periodo 2023. De igual modo, en merito al cálculo de las tablas 24, 25 y 26; contenidas en ellas las pruebas que se aplicaron a las HE 1,2 y 3 correspondientemente se denota una sig. $0,000 < 0,05$; $0,003 < 0,05$; $0,000 < 0,05$ para cada una de estas de forma respectiva, se advierte entonces se debe admitir la aceptación de las hipótesis alternas y por el mismo motivo rechazar las nulas. Respecto a ello, se debe afirmar una significativa y reveladora relación entre la SJ que brinda la PR, la responsabilidad social, el uso de tecnologías de la comunicación e información, el impacto de la PR en nuestra sociedad; y la TBI.

Haciendo un exhaustivo análisis entre aquellos resultados producto de los antecedentes de estudio seleccionado en lo que concierne al problema que se ha planteado se desprender lo revelador, concluyente y además significativo de la correlación entre la TBI y la PR, ello para dar garantía de la SJ, asimismo, confiabilidad en el tráfico del mercado inmobiliario. En tal sentido, la PR como ya se ha mencionado reiteradamente a lo ancho y largo de la presente permite que terceros de buena fe, puedan tener el conocimiento del estado jurídico de determinado inmueble, proporcionando certidumbre y confianza sobre todos aquellos derechos que van a recaer sobre este. Se ha demostrado que, sin la existencia de una debida inscripción en el correspondiente y debido registro, la transferencia de determinada propiedad puede no tener la facultad de ser oponible a terceros, ello significa que el riesgo de fraudes y conflictos incrementaría. En tal extremo, dicho registro va actuar como aquel mecanismo de protección, para asegurar que toda información respecto a los titulares de inmuebles no solo sea confiable, sino que además este actualizada; lo que se pretende lograr con ello, es favorecer a que las transacciones inmobiliarias sean estables y, asimismo, reforzar la protección para los adquirentes, para que estos tengan la confianza de que los datos contenidos en los registros son veraces y en esa medida poder evitar futuros reclamos.

CAPITULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones

Primero: con base a los cálculos estadísticos y matemáticos se comprobó que existe relación de forma significativa entre la TBI y la PR en la Zona Registral de Huacho, periodo 2023; esto de acuerdo a lo que evidencia la tabla 23, que la HG planteada resulta con un χ^2 10110, 820^a y sig. de $0,001 < 0,05$. En ese extremo de acuerdo, a la debida interpretación se acepta la H_a y es preciso en merito a ello rechazar la H_o .

Segundo: con base a los cálculos estadísticos y matemáticos se comprobó que existe relación de forma significativa entre la TBI y la SJ que brinda la publicidad registral a aquellos titulares de bienes inmuebles en la Oficina Registral Huacho 2023; esto de acuerdo a lo que evidencia la tabla 24, que la HE1 planteada resulta con un χ^2 1010, 680^a y sig. $0,000 < 0,05$. En ese extremo de acuerdo, a la debida interpretación se acepta la H_a y es preciso en merito a ello rechazar la H_o .

Tercero: con base a los cálculos estadísticos y matemáticos se comprobó que existe relación de forma significativa entre la TBI y el uso de tecnologías de la comunicación e información en Oficina Registral Huacho 2023; esto de acuerdo a lo que evidencia la tabla 25, que la HE2 planteada resulta con un χ^2 1010, 620^a y sig. $0,003 < 0,05$. En ese extremo de acuerdo, a la debida interpretación se acepta la H_a y es preciso en merito a ello rechazar la H_o .

Cuarto: con base a los cálculos estadísticos y matemáticos se comprobó que existe relación de forma significativa entre la TBI y el impacto de la publicidad registral en la sociedad en Oficina Registral Huacho 2023, esto de acuerdo a lo que evidencia la tabla 26, que la HE3 planteada resulta con un χ^2 1010, 960^a y sig. $0,000 < 0,05$. En ese extremo de acuerdo, a la debida interpretación se acepta la H_a y es preciso en merito a ello rechazar la H_o .

6.2. Recomendaciones

- Es conveniente dar la recomendación que, toda TBI se registre inmediatamente para con ello, dar garantía que esta sea eficaz frente a terceros, dando protección de forma legal a titulares nuevos.
- Se exhorta a las autoridades realizar charlas para concientizar a la comunidad en general a que, toda TBI sea inscrita oportunamente en debido registro de la propiedad para que puedan proteger sus derechos y así eviten conflictos a futuro que le van a generar pérdidas económicas, además de tiempo y desgaste emocional.
- Se propone a la SUNARP beneficiarse de las nuevas y actuales tecnologías tanto de la comunicación, como de la información para facilitar a los usuarios el proceso de TBI, asimismo en esa medida dar agilidad a las inscripciones registrales garantizando con ello, una mayor exactitud, claridad y fiabilidad de los datos.
- Es necesario dar fortalecimiento al sistema de PR asegurando que la TBI puedan generar la confianza que la comunidad necesita para formalizar sus derechos.

REFERENCIAS

7.1. Fuentes documentales

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2017). Casación 717-2017, Lima Norte.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2012). Casación 3312-2012, Lima.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2010). Casación 1636-2010, La Libertad.

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil. (2020). Actas del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2015). Resolución del Tribunal Registral. Resolución 031-2015-Sunarp-TR-T.

7.2. Fuentes bibliográficas

Avendaño, J. & Avendaño, F. (2017). *Derechos reales*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

Cervantes, R. (2020). *La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario*. Revista Oficial del Poder Judicial. Órgano de Investigación de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, 11(13).

Fernández, M. (2020). *Impacto social de las transacciones inmobiliarias: Una perspectiva comunitaria*. Editorial de Ciencias Sociales.

Fernández, M. (2021). *Principio de legalidad en el derecho inmobiliario moderno*. Editorial de Ciencias Jurídicas.

García, M. (2020). *Seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmobiliaria*. Editorial Derecho Moderno.

Gómez, M. (2021). *Fundamentos de la publicidad registral en la propiedad inmobiliaria*. Editorial Derecho Moderno.

- Gómez, J. L. (2021). *Efectos de la publicidad material en el derecho registral*. Anuario de Derecho Civil, 24(2).
- Gómez, J. (2020). *Fundamentos de derecho civil patrimonial*. Editorial Jurídica.
- Gómez, A. (2018). *Derecho inmobiliario y registral: Fundamentos y principios*. Editorial Jurídica.
- López, P. (2019). *Aspectos técnicos en la transferencia de bienes inmuebles: Topografía y urbanismo*. Ediciones Técnicas.
- López, P. (2020). *Prioridad registral: Teoría y práctica*. Ediciones Jurídicas.
- Martínez, J. (2020). *Contratos inmobiliarios: Teoría y práctica en la transferencia de bienes inmuebles*. Editorial Jurídica Nacional.
- Martínez, P. (2021). *Función y relevancia de los registros públicos en la seguridad jurídica*. Journal of Legal Studies, 44(3).
- Martínez, J. (2019). *La fe pública y su importancia en las transacciones inmobiliarias*. Editorial Jurídica Nacional.
- Pérez, A. (2019). *Economía y mercado inmobiliario: Evaluación de transacciones y valoración de bienes*. Editorial Financiera.
- Rodríguez, L. (2021). *Transparencia y publicidad en el mercado inmobiliario*. Editorial Jurídica Contemporánea.
- Sánchez, R. (2020). *Tracto sucesivo y continuidad en el registro de la propiedad*. Editorial Jurídica Internacional.
- Sánchez, R. (2020). *Teoría general de los bienes en el derecho civil*. Revista de Derecho Privado, 35(2).

Vargas, M. (2020). *El principio de publicidad registral en el derecho comparado*. Revista de Derecho Registral, 32(1).

Vega, F. (2020). *Especialidad registral y su importancia en la seguridad jurídica*. Ediciones Jurídicas Especializadas.

7.3. Fuentes hemerograficas

Barros, D. (2019). *Los límites a la función calificadora en el sistema registral chileno*. Tesis de Pregrado. Universidad de Chile.

Castro, A. (2018). *Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario*. Tesis de Pregrado. Universidad César Vallejo.

Romero, B. & Vásquez, J. (2021). *Afectación a la propiedad como consecuencia de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la publicidad registral*. Tesis de pregrado. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo.

Torres, T. & Yupanqui, J. (2020). *Transferencia de la propiedad inmueble e inscripción registral como sistema precautorio en el Perú*. Tesis de pregrado. Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión. Perú.

7.4. Fuentes electrónicas

Adames, A. (2021). *La publicidad registral como finalidad del Registro Inmobiliario*. Iuris Forum, N.º 2, Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra. Recuperado de: <https://www.pucmm.edu.do/publicaciones/Documents/revista-iuris/La-publicidad-registral-como-finalidad-del-Registro-Inmobiliario-IF2.pdf>

Coca, S. (2020). *¿Qué es el principio de publicidad registral? (artículo 2012 del Código Civil)*. Revista LP Derecho. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/principio-publicidad-registros-publicos-derecho-civil/>

Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Mc. Graw Hill Interamericana Editores, S. A. de C.V. Recuperado de: http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/SampieriLasRutas.pdf

Ortiz, M. (2021). *El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración*. Recuperado de: <https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/39540dpyc3903ortiz-fernandez.pdf>

Ríos, G. & Leyva, S. (2021). *Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los principales efectos de su inscripción registral*. IUS ET VERITAS. Recuperado de: <https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/>

ANEXOS

Anexo 01: Instrumento

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSE FAUSTINO SANCHEZ CARRION ESCUELA DE POSGRADO



TESIS

TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES Y PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA OFICINA REGISTRAL HUACHO, 2023

Se agradece: Responder este cuestionario con la mayor veracidad posible, será de manera confidencial y estrictamente para fines de la investigación.

Instrucciones: A continuación, se formulan enunciados de diferente tipo, lea cuidadosamente cada una, identifique, y seleccione la respuesta que considere correcta, marcando con un aspa (x) sobre ella. Para cada ítem se considera la escala de 1 a 5 donde:

1. Nunca	2. Casi nunca	3. Ocasionalmente	4. Casi siempre	5. Siempre
----------	---------------	-------------------	-----------------	------------

DATOS GENERALES

1. SEXO: M () F ()

2. OPERADOR:

ITEMS	1	2	3	4	5
Variable 1					
Transferencia de bienes inmuebles					
Dimensión 1: Legal					
1.- ¿Considera Ud. que los requisitos legales y documentales para la transferencia de bienes inmuebles son claros y fácilmente accesibles para las partes involucradas?					
2.- ¿Considera Ud. que los derechos y obligaciones de las partes en la transferencia de bienes inmuebles están bien definidos y garantizan la equidad en la transacción?					
3.- ¿Considera Ud. que los procedimientos para la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en el registro público son eficientes y aseguran la correcta publicidad registral?					
Dimensión 2: Registral					
4.- ¿Considera Ud. que el proceso de inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en el registro público es claro y accesible para todas las partes involucradas?					
5.- ¿Considera Ud. que la publicidad registral garantiza la oponibilidad de la transferencia de bienes inmuebles frente a terceros de manera efectiva?					

6.- ¿Considera Ud. que la inscripción en el registro público asegura que la nueva titularidad del bien inmueble sea conocida y reconocida legalmente?					
Dimensión 3: Económica					
7.- ¿Considera Ud. que el valor de los bienes inmuebles en el mercado está correctamente reflejado y considerado durante el proceso de transferencia y registro público?					
8.- ¿Considera Ud. que los impuestos aplicables a la transferencia de bienes inmuebles están claramente definidos y son justos en relación con el valor del bien y el mercado inmobiliario?					
9.- ¿Considera Ud. que los costos asociados a la transacción y registro de la transferencia de bienes inmuebles son razonables y están bien especificados?					
ITEMS	1	2	3	4	5
Variable 2					
Publicidad registral					
Dimensión 1: Seguridad Jurídica					
10.- ¿Considera usted que la publicidad registral influye en la protección de los derechos sobre bienes inmuebles y en la garantía de la seguridad jurídica para los titulares y terceros interesados?					
11.- ¿Considera Ud. que la publicidad registral contribuye a la certeza de los derechos inscritos y fortalece la seguridad jurídica en las transacciones sobre bienes inmuebles?					
12.- ¿Considera Ud. que la publicidad registral garantiza la protección frente a terceros en las transacciones de bienes inmuebles, y refuerza la seguridad jurídica en estos casos?					
Dimensión 2: Uso de tecnologías de la información y la comunicación					
13.- ¿Considera Ud. que la digitalización de los registros de bienes inmuebles ha mejorado significativamente el proceso de transferencia y la publicidad registral?					
14.- ¿Considera Ud. que las bases de datos electrónicas utilizadas en la publicidad registral de bienes inmuebles son seguras, confiables y están actualizadas?					
15.- ¿Considera Ud. que los registros públicos de bienes inmuebles son eficientes y fácilmente accesibles para todas las partes interesadas gracias a la tecnología?					
Dimensión 3: Impacto de la publicidad registral en la sociedad					
16.- ¿Considera Ud. que el acceso público a la información registral de bienes inmuebles es adecuado y facilita la transparencia en las transacciones inmobiliarias?					
17.- ¿Considera Ud. que el registro de bienes inmuebles protege eficazmente los derechos de propiedad de los titulares frente a terceros y conflictos legales?					
18.- ¿Considera Ud. que el registro público de bienes inmuebles contribuye significativamente a la estabilidad y desarrollo social, asegurando la formalización de la propiedad?					

Anexo 02: Matriz de datos

TÍTULO: Transferencia de bienes inmuebles y la publicidad registral en la Oficina Registral Huacho 2023 Autor: Brian Jorge Romero Gaviria					
PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES		METODOLOGÍA
PROBLEMA PRINCIPAL ¿Qué relación existe entre la transferencia de bienes inmuebles y la publicidad registral en la Oficina Registral Huacho 2023?	OBJETIVO GENERAL Determinar la relación que existe entre la transferencia de bienes inmuebles y la seguridad Jurídica que brinda la publicidad registral en la Oficina Registral Huacho 2023.	HIPÓTESIS GENERAL Existe relación significativa entre la transferencia de bienes inmuebles y la publicidad registral en la Oficina Registral Huacho 2023.	VARIABLE 1: Transferencia de bienes inmuebles.	VARIABLE 2: Publicidad registral	TIPO DE INVESTIGACIÓN: Aplicada
PROBLEMAS ESPECÍFICOS ¿Qué relación existe entre la transferencia de bienes inmuebles y la seguridad Jurídica que brinda la publicidad registral a los titulares de bienes inmuebles en la Oficina Registral Huacho 2023?	OBJETIVOS ESPECÍFICOS Determinar la relación que existe entre la transferencia de bienes inmuebles y la seguridad Jurídica que brinda la publicidad registral a los titulares de bienes inmuebles en la Oficina Registral Huacho 2023.	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS Existe relación significativa entre la transferencia de bienes inmuebles y la seguridad Jurídica que brinda la publicidad registral a los titulares de bienes inmuebles en la Oficina Registral Huacho 2023.	DIMENSIONES: Legal Registral Económica INDICADORES: Requisitos para la transferencia. Derechos y obligaciones de las partes. Procedimientos para su inscripción.	DIMENSIONES: Seguridad Jurídica que brinda la publicidad registral a los titulares de bienes inmuebles. Uso de tecnologías de la información y la comunicación. Impacto de la publicidad registral en la sociedad. INDICADORES:	NIVEL DE INVESTIGACIÓN: Correlacional ENFOQUE: Cuantitativo DISEÑO: No experimental Transversal POBLACIÓN: 70 operadores judiciales MUESTRA: 52.
¿Qué relación existe entre la transferencia de bienes inmuebles y el uso de tecnologías de la información y la comunicación en la Oficina Registral Huacho 2023?	Determinar la relación que existe entre la transferencia de bienes inmuebles y el uso de tecnologías de la información y la comunicación en la Oficina Registral Huacho 2023.	Existe relación significativa entre la transferencia de bienes inmuebles y el uso de tecnologías de la información y la comunicación en la Oficina Registral Huacho 2023.	Inscripción de la transferencia. Publicidad y oponibilidad frente a terceros. Nueva titularidad conocida y reconocida legalmente. Valor del bien en el mercado. Impuestos aplicables. Costos de la transacción.	Derechos sobre bienes inmuebles. Certeza de derechos inscritos. Protección frente a terceros. Digitalización de registros. Eficiencia y accesibilidad de los registros. Acceso público a información registral.	TÉCNICA MUESTRAL: Probabilístico TÉCNICA: Encuesta INSTRUMENTO Cuestionario VALIDACIÓN INTERNA Y EXTERNA: Método alfa de Cronbach Juicio de expertos
¿Qué relación existe entre la transferencia de bienes inmuebles y el impacto de la publicidad registral en la sociedad en la Oficina Registral Huacho 2023?	Determinar la relación que existe entre la transferencia de bienes inmuebles y el impacto de la publicidad registral en la sociedad en la Oficina Registral Huacho 2023.	Existe relación significativa entre la transferencia de bienes inmuebles y el impacto de la publicidad registral en la sociedad en la Oficina Registral Huacho 2023.			