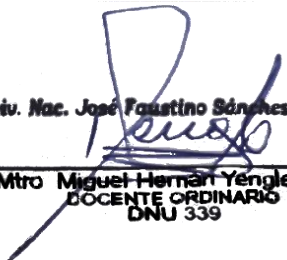


**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**



Univ. Nac. José Faustino Sánchez Carrión

Mtro. Miguel Hernán Yengle Ruiz
DOCENTE ORDINARIO
DNU 339

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS**

TESIS

**TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES Y LA AFECTACIÓN DE LOS
PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA NOTARIA MEJÍA, HUACHO - 2021.**

AUTOR:

ROMERO GAVIRIA, BRIAN JORGE

PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

ASESOR:

Mtro. YENGLERUIZ, MIGUEL HERNAN

HUACHO – PERÚ

2022

**TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES Y LA AFECTACIÓN DE LOS
PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA NOTARIA MEJÍA, HUACHO - 2021.**

ROMERO GAVIRIA, BRIAN JORGE

Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.

Nota del autor:

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas, presento mi tesis con la finalidad de obtener el título profesional de Abogado; esta investigación se desarrolló en la Notaria Mejía. Así mismo, reconocer contribuciones, dedicación y asesoría del Mtro. Miguel Hernan Yengle Ruiz, para desarrollar la tesis.

MIEMBROS DE JURADO EVALUADOR Y ASESOR

PRESIDENTE:

Dr. WILMER MAGNO JIMENEZ FERNANDEZ

UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSE F. SANCHEZ CARRION
.....
Dr. WILMER MAGNO JIMENEZ FERNANDEZ
DOCENTE - DNU 443

SECRETARIO:

Mtro. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR

.....
Nicanor D. Aranda Bazalar
ABOGADO
C.A.H. N° 26

VOCAL:

Mtro. OSCAR ALBERTO BAILON OSORIO

.....
O. Alberto Bailón Osorio
ABOGADO
C.A.H. 245

ASESOR:

Mtro. Miguel Hernan Yengle Ruiz

Univ. Nac. José Faustino Sánchez Carrión
.....
Mtro. Miguel Hernán Yengle Ruiz
DOCENTE ORDINARIO
DNU 339

DEDICATORIA

A Dios por permitirme vivir esta nueva etapa en mi vida personal y profesional, a mi madre Rita Gaviria por su esfuerzo y dedicación en el día a día siendo ella parte de este gran paso que doy y finalmente a mi abuela Bertha Robles, mi hermana Itala Romero Gaviria y a mi padre Jorge Romero Coz.

Romero Gaviria, Brian Jorge

AGRADECIMIENTO

Nuevamente a Dios por que sin el nada de esto seria posible y a mi señora madre Rita Gaviria por apoyarme en toda esta etapa de obtención del título profesional.

Romero Gaviria, Brian Jorge

INDICE

DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO	v
INDICE.....	vi
INDICE DE TABLAS.....	viii
INDICE DE FIGURAS	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN.....	xii
Capítulo I.....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2. Formulación del problema	2
1.2.1. Problema general	2
1.2.2. Problemas específicos.....	2
1.3. Objetivos de la investigación	2
1.3.1. Objetivo general	2
1.3.2. Objetivos específicos	3
1.4. Justificación de la investigación	3
1.5. Delimitación del estudio	4
1.6. Viabilidad del estudio	4
Capítulo II.....	5
MARCO TEORICO	5
2.1 Antecedentes de la investigación	5
2.1.1. Antecedentes Internacionales	5
2.1.2. Antecedentes Nacionales	8
2.1.3. Antecedentes Locales	10
2.2. Bases Teóricas	13
2.3. Bases Conceptuales.....	14
2.4 Hipótesis de Investigación	16
2.4.1 Hipótesis General	16
2.4.2 Hipótesis Específicas	17

Capítulo III	18
METODOLOGIA.....	18
3.1. Diseño Metodológico.....	18
3.1.1. Tipo de investigación	18
3.1.2. Diseño.....	18
3.1.3. Nivel de la investigación	18
3.1.4. Enfoque.....	19
3.2. Población y Muestra	19
3.2.1. Población	19
3.2.2. Muestra	19
3.3. Operacionalización de variables.	19
3.4. Técnicas e instrumentos de información.....	22
3.4.1. Técnica a emplear	22
3.4.2. Descripción de instrumentos	22
3.5. Técnicas para el procesamiento de información.....	22
Capítulo IV	23
RESULTADOS.	23
4.1 Análisis Descriptivo.	23
4.2 Análisis estadístico	25
4.3 Identificación de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles.	50
Capítulo V	51
DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	51
5.1 Discusión.	51
5.2 Conclusiones.	52
5.3 Recomendaciones.	53
Capítulo VI.....	55
FUENTES DE INFORMACIÓN.	55
6.1 Fuentes Bibliográficas	55
6.2 Fuentes Documentales.....	57
ANEXOS	58

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Operacionalización	20
Tabla 2. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	25
Tabla 3. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	26
Tabla 4. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	27
Tabla 5. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	28
Tabla 6. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	29
Tabla 7. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	30
Tabla 8. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	31
Tabla 9. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	32
Tabla 10. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	33
Tabla 11. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	34
Tabla 12. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	35
Tabla 13. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	36
Tabla 14. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.	37
Tabla 15. Pruebas de normalidad.	38
Tabla 16. Pruebas de normalidad	41
Tabla 17. Pruebas de normalidad.	44
Tabla 18. Pruebas de normalidad.	47

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Notaria Mejía.	4
Figura 2. Diagrama de proceso – Notaria Mejía.	24
Figura 3. Pregunta 1.	25
Figura 4. Pregunta 2.	26
Figura 5. Pregunta 3.	27
Figura 6. Pregunta 4.	28
Figura 7. Pregunta 5.	29
Figura 8. Pregunta 6.	30
Figura 9. Pregunta 7.	31
Figura 10. Pregunta 8.	32
Figura 11. Pregunta 9.	33
Figura 12. Pregunta 10.	34
Figura 13. Pregunta 11.	35
Figura 14. Pregunta 12.	36
Figura 15. Pregunta 13.	37
Figura 16. Contrastación de Hipótesis General.	38
Figura 17. Contrastación de Hipótesis General.	39
Figura 18. Gráfico Q-Q.	39
Figura 19. Gráfico de tallo y hojas.	40
Figura 20. Contrastación de Hipótesis Especifica1.	41
Figura 21. Transferencias de instalaciones industriales.	42
Figura 22. Gráfico Q-Q.	42
Figura 23. Gráfico de tallo y hojas.	43
Figura 24. Contrastación de Hipótesis Especifica2.	44
Figura 25. Transferencias de instalaciones ganaderas.	45
Figura 26. Gráfico Q-Q.	45
Figura 27. Gráfico de tallo y hojas.	46
Figura 28. Contrastación de Hipótesis Especifica3.	47
Figura 29. Transferencias de instalaciones forestales.	48
Figura 30. Gráfico Q-Q.	48
Figura 31. Gráfico de tallo y hojas.	49

RESUMEN

Objetivo: Determinar si las transferencias de bienes inmuebles afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021. **Diseño Metodológico.** Muntané, (2010) El estudio realizado ha sido de tipo aplicada. Hernández, Fernández, y Baptista, (2014). La metodología a considerar será con un diseño no experimental, esto quiere decir que solo se conocerá las dimensiones de las variables. **Estudio correlacional,** con un enfoque cualitativo, solo con los datos se podrá contrastar hipótesis. **Resultados:** A partir de resultados, los encuestados dan a conocer una opinión calificada como siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 52,5 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están siempre de acuerdo que las transferencias de bienes inmuebles afectan principios registrales en Notaria Mejía. **Conclusión:** Se concluye que, las transferencia de bien inmueble afectan los principios registrales. Teniendo presente la necesidad de utilizar un perito (un profesional en ingeniería civil, arquitecto o topógrafo, especializado en peritaje) para su verificación o calificación, con el fin de que no se den con el tiempo rectificaciones de los asientos registrales, de los títulos. El registrador debe garantizar la legalidad de todo contrato o acto a inscribirse o anotarse, además ver que el acto sea compatible con toda norma legal vigente y asiento registral que exista.

Palabras clave: Inmueble, principios registrales, notaria.

ABSTRACT

Objective: To determine if the transfers of real estate affect the registration principles in the Mejía Notary, Huacho – 2021. 3.1. Methodological design. Muntané, (2010) The study carried out has been of an applied type. Hernández, Fernández, and Baptista, (2014). The methodology to be considered will be with a non-experimental design, this means that only the dimensions of the variables will be known. Hernández, Fernández, and Baptista, (2014) The study is correlational and with a qualitative approach, only with the data can the hypotheses be contrasted. Results: According to the results obtained, it was concluded that the respondents give a qualified opinion as always, that evaluation registers as first place with 52.5%, which represents the majority. The results conclude that a large part of the respondents always agree that the transfers of real estate affect the registration principles in the Mejía Notary. Conclusion: It is concluded that the research work Transfers of real estate and the affectation of the registration principles in the Notary Mejía, it is concluded that the transfers of real estate do affect the registration principles. Bearing in mind the need to use an expert (a professional in civil engineering, architect or topographer, specialized in expertise) for verification or qualification, so that rectifications of the registry entries, of titles, do not occur over time. The registrar must guarantee the legality of the act or contract to be registered or annotated, as well as see the compatibility of these acts with the current legal regulations and the existing registry entries.

Keywords: Property, registration principles, notary.

INTRODUCCIÓN

El presente proyecto, ha tenido como propósito el cuidado que se debe tener cuando se realiza una transferencia de bienes inmuebles, porque hay personas que realizan disimulando los errores, como es el engaño de bienes inmuebles, experiencias comentadas por los clientes de la Notaria Mejía, por deficiencias en el sistema registral, imperfecciones en cuanto a lo que es proteger principios registrales. Esta problemática se da en nuestro país, y según los antecedentes, países de América Latina, de Centro América, hay vacíos en el derecho registral, da la apariencia que está a favor de la impunidad sobre los delitos de fraude.

En el presente trabajo de investigación se desarrollaron capítulos a seguir. El primer capítulo encierra lo correspondiente a problemática, las dimensiones que lo conforman. Capítulo II, se refleja el análisis de antecedentes, siendo útil y guía tanto los de ámbito internacional, nacional y aquellas que fueron realizadas en universidades de la ciudad de Huacho en ese entonces. Se incide en definiciones conceptuales. El tercer capítulo, se eligió una metodología ideal para elaborar el. También se tiene la correspondiente matriz de operacionalización de variables, instrumentos aplicados y técnicas adecuadas para procesar la información. Cuarto capítulo, se realiza la descripción y se exponen resultados obtenidos, que en posterior paso conlleva al establecimiento de conclusiones respectivas.

Capítulo I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

Se viven nuevos tiempos, respetar protocolos, la nueva normalidad, la exigencia de estar vacunado mínimamente 2 veces, todo ello hace que el personal de la Notaría Mejía, cumpla con sus actividades, desarrollen eficientemente sus funciones, lo que incidirá en el fortalecimiento de la empresa. El paradigma de la Notaría Mejía es dar un reconocimiento a todo personal que sobresalga y se esmere en la atención al cliente.

En la Notaria Mejía se aplican indicadores de gestión administrativos, que permiten evaluar mensualmente, realizándose actividades de atención, en algunos momentos sin control. De acuerdo a la investigación pretende incidir en la remisión de bienes inmuebles y la afectación que se da en los principios registrales, cuya finalidad es enmendar los errores evidentes.

Se puede observar la falta de motivación del personal, entonces en la investigación será buscar una estrategia de incentivo, para ello es oportuno llevar una base de datos sobre los resultados individuales alcanzados. El entorno laboral tiene que cambiar y que este 2022 todos se tienen que involucrar en los futuros proyectos de mejora. La Notaria Mejía deberá poner en práctica todas las conclusiones para determinar los afectados principios registrales en la transferencia de bienes inmuebles, los cuales no pueden ser trasladados o separados del lugar en que se halla, porque ellos son las tierras, casas o edificios.

Es necesario abordar el fraude inmobiliario, ya que revisando la información de la Notaría Mejía fueron transgredidos aquellos principios registrales en cuanto a principio de autenticidad, fe pública registral y principio de justicia. Todo esto se genera porque el Registrador confía que tasadores seguirían reglas establecidas, pero,

esto no resultó ser así. Además, al observar todo lo que se vulnera en un servicio de buena fe, las consecuencias son generar una inexistente certeza legal a las personas fieles en el Registro, lo que en la presente investigación se pretende manifestar un aporte a una modificación de la Ley arbitral.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿De qué manera las transferencias de bienes inmuebles afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021?

1.2.2. Problemas específicos

¿De qué manera las transferencias de instalaciones industriales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021?

¿De qué manera las transferencias de instalaciones ganaderas afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021?

¿De qué manera las transferencias de instalaciones forestales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Determinar si las transferencias de bienes inmuebles afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

1.3.2. Objetivos específicos

Determinar si las transferencias de instalaciones industriales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

Determinar si las transferencias de instalaciones ganaderas afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

Determinar si las transferencias de instalaciones forestales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

1.4. Justificación de la investigación

Justificación Metodológica

Hernández (2018)

El presente proyecto de investigación, seguirá rigurosamente lo que establece APA 7, además del enfoque cualitativo, analizando y aplicando actividad reflexiva y netamente teórica.

Justificación Teórica

Es importante el presente trabajo de investigación, deberá brindar un profundo análisis, para poder detectar desatinos en los elementos de seguridad contra la sustracción inmobiliaria, la cual deberá ayudar a reintegrar la seguridad a las personas (Clientes), consolidar la seguridad jurídica. Servirá como marco teórico de futuras investigaciones.

Justificación Práctica

Se desea proteger a una empresa como es la Notaria Mejía, donde se desea conocer los principios registrales transgredidos en la falsificación inmobiliaria ejecutada. Así cambiar mecanismos de protección con respecto a las transmisiones de alguna propiedad inmueble. Para disminuir las fechorías que se cometen contra el patrimonio y delitos contra fidelidad pública.

1.5. Delimitación del estudio

Temporal, concierne al año 2021 comprendiendo el periodo enero y noviembre, meses de duración en realizar el estudio.

Espacial, correspondiente como área geográfica al distrito Huacho, concretamente Avenida, Túpac Amaru 132, Huacho.



Figura 1. Notaria Mejía.

Fuente: Notaria Mejía.

1.6. Viabilidad del estudio

Se cuenta con los recursos financieros, humanos y materiales, apoyado por la Notaria Mejía, porque será beneficiada con resultados. Del egresado, su estudio será de gran contribución en el área de Derecho.

Capítulo II

MARCO TEORICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes Internacionales

Núñez et al. (2020) *Lavado de activos e incautación de bienes como medida cautelar*, realizada en la UCV, Perú. Plantea el objetivo: Estudiar el modo en que el Estado resguarda el lavado de activos por medidas preventivas como incautación de bienes, estos mayormente dan afectación de bienes personales a terceros de forma desmedida, en tanto aquellos propietarios actuales adquirieron el bien de buena voluntad. (p. 1). Metodología: La investigación ha utilizado la combinación de datos para medir la variable: el estudio de casos, hermenéutico y la comprobación fundamentada (p.2). Resultados: Los consultados coinciden en que el fraude es una falta hacia el patrimonio y ocasiona ilegal riqueza, además es delito-fuente puesto que se obtendría dividendos fraudulentos con apariencia de ser legítimo, creando activos los cuales se insertan a la economía nacional, formándose delito de blanqueo. (p.13). Conclusiones: La presión afectación sufrida por el investigado no solo es de patrimonio, además de derechos fundamentales, que se trasgrede por práctica mala e interpretación por no existir ciertos mecanismos alternos menos dañoso, que permita una definición jurídica de situación, continuar en propiedad y posesión de bienes patrimoniales sin ser afectados, y así seguir con el estilo de vida acostumbrado, no solamente a quien se investiga además de entorno familiar. (p.23)

Teherán (2021) con su tesis: *Notariado y registro en Colombia*. Plantea el objetivo: Predecir sobre el Notariado y registro en Colombia. (p.2). Metodología: Tipo de investigación predictiva, con un nivel integrativo. (p.4). Resultados: Si se examina a no solo la forma sino el fondo de dicha ley, moderaciones ejecutadas a partir de formación, hallándose que está encaminada a empresas grandes o familias fuertes económicamente. (p.169). Concluye diciendo: Se resalta que SNR (Superintendencia de Notariado y registro en cuanto a temáticas de propiedad, terrenos y así se crea móviles oficinas y se atiende en apartadas zonas del país y también a aquellas de ubicación muy apartada de oficinas para que así su Estado no se convierta en tierra de todos al contrario la tierra con correctos títulos, estadísticamente la media en cuanto a atención de aquellos que demuestran que dichas oficinas móviles es que mayor parte de individuos legitiman propiedades. (p.186).

Gómez (2020) con su tesis: *Justicia transicional dentro de procesos de restitución de tierras- caso Alicia Carupia Domicó, indígena de la etnia emberá, vereda “los cedros” municipio Mutatá: Ley 1448 del 2011*. Universidad Eafit – Medellín. Plantea el objetivo: Estudiar las diferencias de la reparación (reposición por tener que desplazarse sin desearlo) que se otorgó (p.11). Metodología: Tipo de investigación proyectiva, con un nivel de cohesionar. Estudio de enfoque cualitativo, tienen abundancia de información que permite tener un conocimiento total y además describe como se encuentra. Es inductivo: Afirmaciones particulares para generar conclusiones generales. (p.13). Resultados: La reposición es para devolverles a víctimas, para ello es posible que se llegue a dictaminar para hacer cumplimiento. Se está refiriendo a la devolución de tierras, vivienda, elaboración de plan productivo y capacitación para cumplir requerimientos de empleo. (p.38). Concluye diciendo: Se llevó a cabo el diferenciar tres conceptos básicos: alejamiento por conflicto, apropiación ilegal y devolución. (p.47).

Sánchez (2019) con su tesis: *Registro Inmobiliario I Importancia del Registro Inmobiliario de Instrumentos Públicos de Bienes Inmuebles en Colombia*. Plantea el objetivo: Mostrarse como una costumbre de los bienes inmuebles y demás poder de dominio que lo faculta al titular a disponer de su bien a actuar inmediatamente frente a cualquiera, así como utilizar la publicidad, periódicos, cable,

sobre actos y contratos que indiquen venta o alquiler de los mismos, los limiten, otro propósito es que sea medio de prueba al adquirir derecho real referentes a bienes inmuebles y darle legitimidad a contratos o actos inscritos, y servir como seguridad para oportunidades de venta (p.2). Metodología: Tipo de investigación exploratoria, con un nivel que le permite explorar y describir. (p.4). Resultados: La regla faculta al Registrador, y este pueda ejercer control de legalidad y se pueda dar actuaciones permitiendo al proceso que pase de cierta etapa a otra, así solo registre, quienes ostentan constitución de buena fe, u otras cláusulas, legalmente aceptados, de forma que se considere estos no deban ser aceptados, debe generar la acción administrativa correspondiente (p.16). Concluye diciendo: La Corte Constitucional resalta el derecho a la propiedad, sólo se configura derecho de propiedad una vez se expida dicho acto, dando por culminado la actuación administrativa. Mientras ello no ocurra debido a que los resultados sean adversos al interesado, por lo que podrá formalizar no estando de acuerdo contra una resolución administrativa (impugnación) debido a que ha visto mellado otros derechos. (p.18).

Cruz y Santa María (2018) con su tesis: *Avalúo Comercial como Instrumento que elimina la lesión enorme en Compraventa de Bienes Inmuebles urbanos entre Particulares*. Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Plantea el objetivo: Interpretar que el valor comercial es útil como herramienta para separar el daño que podría advertir cuando se da en el negocio (p. 1). Metodología: La investigación ha utilizado el tipo exploratoria con un nivel de investigación perceptual explorar y describir. (p.2). Resultados: No son responsables, por indebido uso, ilícito o ilegal que un cliente le da al informe de avalúo, consecuentemente, partiendo de la entrega del informe será responsable el cliente de su uso (p.42). Conclusiones: Eliminar todos los procesos que no han generado perjuicio para el demandante, para conseguir un avance en la descongestión judicial tan marcada en el país, pudiéndose avanzar en otro tipo de procesos, disminuyendo sus tiempos de resolución y ajusticiándose las situaciones de forma expedita acorde a los principios constitucionales. (p.46)

2.1.2. Antecedentes Nacionales

Castro (2018) *Análisis del problema en sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles en ámbito inmobiliario*. Universidad Cesar Vallejo, Plantea el objetivo: Establecer dificultades generadas por el sistema de emisión de documentos que hacen constar la pertenencia de propiedad. (p. 49). Metodología: El diseño Teoría Fundamentada. Es una estrategia usada por la investigación cualitativa, que permite, a través de acciones muy organizadas, contrastar una hipótesis para saber si hemos generado una investigación de calidad. (p.52). Resultados: Se determinó al Estado como fundamental para intervenir con interés, pues esta norma legislaciones, obliga a respetar nuestros derechos fundamentales y a la vez es quien salvaguarda nuestros derechos cuando se refiere a compraventa, por tanto conforme al análisis documental se deben generar cambios en el sistema, específicamente en los sistemas: registral y judicial, para que se mejore vulneración del derecho e inseguridad jurídica de propiedad afectadas por los quehaceres cotidianos de la sociedad en la actualidad. (p.100). Conclusiones: Respecto a la actualización de una nueva reglamentación en el sistema judicial, por las deficiencias y dolo en las transferencias, es necesario de raíz se subsane las faltas y así tener una moderna legislación peruana, porque la actual genera incertidumbre. Cuantos casos duermen el sueño de los justos y son demoradas en ser pasadas a la instancia superior, ocasionando un cuello de botella en los correspondientes Juzgados, esto es que dichos procesos a veces brindan solución eficaz y justa, son engorrosos y lentos por causa de la burocracia del sistema judicial. (p.103)

Romero y Vásquez (2021) con su tesis: *Afectación a la propiedad a consecuencia de efectos jurídicos que derivan de sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en publicidad registral*. Plantea el objetivo: Observar si se han tramitado en la fecha límite, y ver qué sucede si no se ha hecho en los plazos correspondientes, y como afecta a la propiedad que está en venta. Todo ello son causas que se pueden subsanar en sistema nacional que atiende las transferencias de bienes inmuebles, para luego de superar observaciones realizar la publicidad registral. (p. 21). Metodología: Tipo de investigación de campo, pues refuerza un futuro promisorio de reforma de la ley (lege ferenda). Con diseño no experimental puesto que no se pretendió la manipulación de variables del estudio, pero en su lugar

se observó como tal la realidad (p.46). Resultados: Como ha producido consecuencias negativas a la población, específicamente a las personas que cuentan con un inmueble y que ven oportuno alquilar o vender, para recuperar lo invertido, en cuanto a lo real que es la no existencia de garantía real la misma que ofrezca defensa o protección de la propiedad. (p.53). Conclusiones: Si resulta afectada la propiedad en razón que el proceso de registro es manejado sin firmar contratos y sin ser obligatorio el registro, solo se apoya en la buena fe hacía el tercero. (p.55)

Palomino (2020) con su tesis: *Implicancia de gravámenes no levantadas de registro de bienes inmuebles y repercusión en transferencia predial* Universidad cesar vallejo. Plantea el objetivo: Precisar cuáles son las implicancias por recargos no hechos constatar al momento de registrar los bienes inmuebles y el alcance que tiene cuando se transfiere los predios (p. 1). Metodología: Tipo de investigación es básica. El diseño es fenomenológico, siendo este un diseño el cual analiza de forma directa de cada participante los puntos de vista, así los lleva a la perspectiva colectiva” (p.14). Resultados: El total de entrevistados coinciden que los gravámenes ocasionan secuelas cuando se transfiere una propiedad inmueble ante la Sunarp. (p.20). Conclusiones: gravámenes no levantados de la partida registral de bienes inmuebles repercute en la transferencia predial, puesto que la obligación de la contraprestación en anotación de gravamen se asume y cancela ante el acreedor, pero si falta levantamiento del gravamen hace dudosa la transferencia (p.31)

Vásquez y Olivares (2020) con su tesis: *Transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe y afectación de principios registrales*. Plantea el objetivo: Establecer el modo de lucha del sistema Registral contra un robo inmobiliario. (p. 61). Metodología: Enfoque cualitativo. Tipo es determinado por tres diferentes enfoques, primero conforme al fin perseguido, segundo técnica de contrastación y tercero acorde a régimen de investigación. Es una investigación tipo Básica, busca revelar cierta información cuya particularidad es que es atractivo, nuevo y así después hacer la selección de forma ordenada de esta información y asimismo desarrollarla. (p.67). Resultados: Cambiar nuestro sistema registral a donde se pueda resumir en la no obligatoriedad de la inscripción registral y el comprador se convierte en propietario del bien adquirido al momento de firmar el contrato de compraventa. (p.89). Conclusiones: El modificar la Ley 30313 acarrió cambios de consideración

para reducir los casos de inscripciones a través de falsificación de documentos, esto quiere decir que hay casos donde se ha falsificado un documento o se adulterado, lo que les ha favorecido para hacer una dolosa transacción de un inmueble. (p.106)

Requena (2018) con su tesis: *Fraude inmobiliario y vulneración de principios registrales, en el distrito de Carabayllo 2018*. Plantea el objetivo: Precisar que principios registrales alientan el fraude inmobiliario. (p. 13). Metodología: Método Hermenéutico, Se utilizó este método porque es el ideal para analizar artículos referidos a principios registrales que se recoge tanto en el Código civil como en el reglamento general de registros públicos, y se pudo comprender todos los alcances de estas normas. (p.42). Resultados: Es necesario que exista un contrato para así tener un sustento probatorio que permita regular la compra y venta (p.45). Conclusiones: El problema del fraude, no hay cárcel por deuda, genera una frágil protección en la compraventa/alquiler de bienes inmuebles, todo ello atenta contra los principios registrales, el fundamental del propietario de hacer valer sus y así impedir que se dé la vulnerabilidad de principios de legitimación y fe pública registral. (p.53)

2.1.3. Antecedentes Locales

Velásquez (2019) con su tesis: *Usucapión en la vía judicial y relación con el patrimonio predial del estado del distrito judicial de Huaura, 2017-2018*. Plantea averiguar la manera en que se relaciona la adquisición de derecho por medio del ejercicio en condición y durante tiempo previsto. (p. 4). Metodología: Diseño contenido en la representación casi real, ya que este tiene abordaje al problema doctrinario y teórico que está latente en nuestro medio. Tipo correlacional. Nivel descriptivo -analítico, diseño cuyo carácter es no experimental ya que lo que se quiere es demostrar, y no el sometimiento a experimentar con la muestra. (p.55). Resultados: de todo lo analizado se evidencia a un 93% el cual discurre en que, la Constitución Política del Estado va a proteger al propietario de determinado predio y 7% manifiesta que no va a proteger al propietario verdadero del predio común. (p.59). Conclusiones: se tiene que usucapión es un derecho que en vía judicial está

relacionado de modo tal que es significativo en cuanto a patrimonio predial del estado, y esto es porque existe un 79% lo considera. (p.78)

Herrera (2021) con su tesis *Condena por lavado de activos sin sentencia del delito fuente y afectación de presunción de inocencia en la Corte Superior de Huaura, 2018*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho. Plantea el objetivo: Determinar cómo la condena por ocultar procedencia de dinero ilícito está relacionada a presunta inocencia. (p. 18). Metodología: tipo en que se ha elaborado con cierto fin, a la vez se evalúa limitaciones y problemas suscitados, además se observa de estos problemas la naturaleza y objetivos que se presenta, es por esto Descriptiva – Analítica. Bajo un enfoque correspondiente al mixto (cualitativo y cuantitativo) y esto se da ya que por un lado se analiza la realidad y utilizando a la vez el recolectar y analizar los datos para demostrarse tanto el objetivo general, así como aquellos específicos, conteo y continuamente usar estadística. (p.56). Resultados: Indicaron: Que un 59% considera que, al no haber una sentencia por actividad criminal previa, se considera presunción de inocencia en delitos por dinero que se desconoce su procedencia, y 41% pone de manifiesto que, si no se tiene determinada sentencia en cuanto al delito fuente, no se hace una afectación al principio. (p.62). Conclusiones: La teoría adoptada por la legislación peruana es la denominada autónoma, esto es, se efectiviza todo proceso y de manera eventual la condena por dinero que se obtiene de manera ilícita, sin que antes se expida la sentencia del delito origen. (p.77)

Goycochea y Bazo (2020) con su tesis *Patria potestad delegada por poder notarial a terceros e incumplimiento de normas imperativas de amparo familiar, Barranca- 2018*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho. Plantea el objetivo: Especificar la relación existente entre delegada patria potestad a través del poder notarial a tercera persona e incumplirse toda norma imperativa de ayuda familiar así se fomenta una protección mayor al superior interés del niño y así se evite que continúe todo atropello de las normas. (p. 6). Metodología: Tipo de investigación. Se trata de investigación aplicada. Nivel descriptivo correlacional. Diseño es de estilo no experimental, estudio transversal. Enfoque cualitativo. (p.71). Resultados: Abogados en un 50% de los encuestados manifestaron si es frecuente,

mientras 7% dijeron no es frecuente, 33% contestaron tal vez si es frecuente, ante la frecuencia. (p.78). Conclusiones: es de necesidad la validez del acto jurídico que se cuente con “objeto jurídica y físicamente posible”. (p.112)

Huertas (2019) con su tesis *Dilema para demandar invalidez de inscripción registral o del acto jurídico inscribible en la corte superior de justicia de Huaura - año 2018*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho. Plantea el objetivo: Comprobar los faltantes y así optarse una demanda para invalidar la inscripción registral. (p. 5). Metodología: nivel analítico, correlacional. Enfoque. Cualitativo y cuantitativo. (p.25). Resultados: El 67% consideró que estaba totalmente de acuerdo con la propuesta interpelación y 33% está considerando el desacuerdo total con la interpelación que se propone (p.29). Conclusiones: Demanda en vía contenciosa administrativa donde se pide que se invalide la inscripción registral resulta muy eficaz tanto aquellos supuestos del hecho estén amparado por el TUO de la Ley N° 27584. (p.56)

Martínez (2018) con su tesis *Seguridad jurídica notarial y su relación con la modernización del derecho registral en la oficina registral de Huacho - año 2017*. Plantea el objetivo: Explicar la medida en que el Estado protege, repara, cuando se han dado yerros jurídicos notariales y esto está relacionado a la modernización del derecho registral. (p. 16). Metodología: Tipo aplicada, nivel analítico correlacional. Enfoque cualitativo ya que las interrogantes aplicadas se sometieron a determinado trabajo de forma estadística. (p.66). Resultados: al preguntarse: ¿Considera Ud. que utilizar mecanismos electrónicos en toda notaría significa que haya una seguridad jurídica mayor y consecuentemente la documentación se encuentre en invulnerabilidad cuando es enviada a registrar?: El 70% de la población que se encuestó, manifestó que, al usar el mecanismo electrónico en notarías, hay seguridad jurídica mayor y consecuentemente se tiene una documentación confiable que se remite a registros públicos (p.71). Conclusiones: Al modernizarse el derecho registral, el manejo y el acceso además de la gestión de archivos en una oficina registral tiene más rapidez, es eficiente y eficaz. (p.81)

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Bienes Inmuebles

Norris (2018)

Se consideran inmuebles: bienes raíces, porque se encuentran ligados íntimamente a un suelo, y es una unión inseparable, tanto jurídica como físicamente a un terreno, entre estas se tiene a las casas, parcelas, sean estas urbanizadas o no, nave industrial, o también denominadas fincas.

Bienes inmuebles se inscriben en el Registro de propiedad, ya que ofrece que se proteja mayormente a titulares de derechos sobre ellos.

Son bienes inmuebles la representación principal que es objeto de una garantía de carácter hipotecario.

En plazos de usucapión o prescripción adquisitiva para inmuebles son mayores que aquellos que se exige para cosas muebles.

Siendo una protección jurídica de privilegio que tienen bienes raíces, es por importancia económica. Es necesario entonces la protección registral otorgada a todos los bienes considerados inmuebles u otras cosas singulares, así como la posibilidad de que puedan ser objeto de hipoteca mobiliaria.

2.2.2. Principios Registrales

Reina (2018)

Principio el cual refiere todo título que busque inscribir en un Registro se someterá antes a un examen, el cual se denomina calificación o verificación, cuyo fin es tener acceso solo a asiento registral, título válido y perfecto; es decir en otro sentido es un análisis realizado por un registrador en lo que se refiere a la licitud del contrato o acto que se quiere hacer la inscripción o anotación de forma preventiva así como compatibilidad de dichos actos con vigentes normas legales y asiento registral ya existente.

Se da inscripción constitutiva, requisito indispensable para que la constitución o transferencia de un derecho real tenga lugar - Hipoteca. Inscripción declarativa, consiste en publicar un cambio que ya ocurrió, independientemente del registro. Título.

Principio de legitimación

Principio de prioridad.

Principio de publicidad

Realiza el reconocimiento de derechos reales pre-existentes, de los cuales se anota para una publicidad oportuna y otros efectos establecidos por ley.

2.3. Bases Conceptuales.

A- Instalaciones industriales.

Es el grupo de recursos o medios que son de necesidad para realizar todo el proceso de servicio y fabricación en el sistema de organización industrial.

Comprende la instalación industrial:

Edificio industrial.

Máquina o bien de equipo.

Instalación específica.

Instalación de almacén y distribución (líquidos, gases, sólidos).

Instalación de generación, transformación y distribución eléctrica.

Instalación de agua (potabilización y proceso).

Instalación de frío industrial.

Instalación de climatización.

Instalación de aire comprimido.

Instalación de protección contra incendios.

Instalación de saneamiento.

Instalación de servicio para personal (comedor, vestuario).

B- Instalaciones ganaderas.

En las instalaciones ganaderas, encontramos actividades consistentes en lo que se refiere a explotación y manejo de animal doméstico con fin de producir y así aprovechar (se tiene la industria en lácteos, piscicultura, avicultura, porcicultura). No ocurre así cuando se maneja animales que pertenecen a especies silvestres (no doméstica) en semicautiverio o cautiverio el cual tiene como nombre zootecnia.

De acuerdo a especies ganaderas (granja a veces le llaman), se podrían tener diversidad en cuanto a derivados, como por ejemplo carne, huevos, leche, cuero, miel y lana además de otros. Ocupándose de esto la ciencia denominada zootecnia y quienes se encargan son profesionales que de forma directa desarrollan la producción animal y se les conoce como ganaderos, que se ayudan por zootecnistas e ingenieros de producción animal, y colaboración estrecha de médicos veterinarios los mismos que previenen además de controlar toda clase de enfermedades que se puedan producir en los animales.

Aquellos ganados que tienen importancia en el ámbito mundial son aquellos que se relacionan con el ganado bovino, ovino y porcino. Pero, en ciertas regiones de la Tierra los ganados que cuentan con mayor importancia, son caprino y equino, además de la denominada avicultura, cunicultura y apicultura.

Siendo la ganadería la cual está relacionada con la agricultura, puesto que ambas en la granja se relacionan. Y es acá donde el ganado va a aportar estiércol, el mismo que se utiliza como abono, y por otro lado el cultivo el cual aporta alimento para todo animal existente de la granja.

C- Instalaciones forestales.

Son todas las instalaciones forestales relacionados con el uso de suelo del crecimiento de un bosque, en áreas sostenidas por el bosque o no, a través de plantación o regeneración natural. En instalaciones forestales se da reforestaciones, sí es establecida una cubierta forestal en sitios en los cuales no había bosque, también están comprendidas las plantaciones, herbazales o pastizales (las pampas). En alguna medida son las chacras, los fundos, tierras para el sembrío en general.

D- Principio de prioridad.

La legislación peruana registral establece: legalidad, tracto sucesivo, de rogación, titulación auténtica, especialidad, legitimación, publicidad, prioridad y buena fe pública registral.

El principio de prioridad en el derecho comparado.

Donde el primer título o acto ingresado prevalece sobre otro, que, todavía siendo registrable, no se haya presentado o lo hiciera con posterioridad, prevaleciendo primero el título inscrito.

E- Principio de publicidad.

Piedra (2014)

Es el principio que admite se tenga acceso a una información registral (acto o derecho inscrito). No importando si el que pide la información tenga legítimo interés o no, o si se trata o no de tercero registral. Esto lleva a presumir *iure et de iure* es decir todos puedan conocer lo que contiene la inscripción.

F- Principio de Legitimación

Se refiere a la relativa presunción (*iuris tantum*) de concordancia en lo que es asiento registral con realidad extrarregistral o si se prueba lo contrario por ejemplo en caso sea rectificar o declarar que es inválido estos asientos.

2.4 Hipótesis de Investigación

2.4.1 Hipótesis General

Si afectan las transferencias de bienes inmuebles los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

2.4.2 Hipótesis Específicas

Si afectan las transferencias de instalaciones industriales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

Si afectan las transferencias de instalaciones ganaderas a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

Si afectan las transferencias de instalaciones forestales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

Capítulo III

METODOLOGIA

3.1. Diseño Metodológico

3.1.1. Tipo de investigación

Muntané, (2010)

Es aplicado, llamada a veces práctica o empírica caracterizada pues se pretende adquirir por medio de la investigación conocimientos en la parte teórica y práctica.

3.1.2. Diseño

Hernández et al. (2014)

El informe es no experimental, por lo que es estudio obtenido sin manipular intencionadamente variables y estas a la vez se observan de forma independiente en el ámbito natural y luego analizarse.

3.1.3. Nivel de la investigación

Hernández et al. (2014)

Es correlacional, sobre esta terminología, se verificará si dos o más variables, entre sí están asociados o relacionados, en la muestra utilizada para la investigación.

3.1.4. Enfoque

Es investigación cualitativa, puesto que utiliza datos que se obtienen del desarrollo de trabajo de campo. Haciendo uso de datos y dar paso a que se aprueben hipótesis.

3.2. Población y Muestra

3.2.1. Población

En esta oportunidad es finita ya que comprende a un total de 80 colaboradores.

3.2.2. Muestra

En este caso es considerada censal dado que se trata de una pequeña población por tanto se considera como muestra ($n = 80$) encargados de ejecución de esta actividad

3.3. Operacionalización de variables.

Transferencias de bien inmueble y afectación de principios registrales en Notaría Mejía, Huacho - 2021.

Tabla 1. Operacionalización de Variables

VARIABLES		DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
VARIABLE	BIENES INMUEBLES	<p>Norris (2018) Se consideran inmuebles: bienes raíces, ya que íntimamente se encuentran ligados a un suelo, su unión es inseparable, jurídica o físicamente al terreno, entre estas se tiene casa, parcela, urbanizada o no, nave industrial, o fincas.</p> <p>Bienes inmuebles los cuales se pueden inscribir en Registro de propiedad, lo cual da protección mayor a titulares de derechos sobre estos.</p> <p>Bienes inmuebles son objeto principal de garantía hipotecaria.</p> <p>Plazos de usucapión o prescripción adquisitiva para inmuebles que resultan mayor a lo que exige para cosas muebles.</p>	<p>Norris (2018) Protección jurídica privilegiada que tienen bienes raíces, es por importancia económica. Es necesario entonces la protección registral otorgada a todos los bienes considerados inmuebles u singulares cosas, y que posiblemente sean objeto de hipoteca mobiliaria.</p>	<p>Instalaciones industriales</p> <p>Instalaciones ganaderas</p> <p>Instalaciones forestales</p>	<p>Impuesto sobre i.i.</p> <p>Impuesto sobre i.g.</p> <p>Impuesto sobre i.f.</p>	<p>T: Entrevista Análisis documental Análisis normativo</p> <p>I: Guía de Entrevista Guía de análisis jurisprudencial Guía de análisis normativo</p>

VARIABLES		DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
VARIABLE	PRINCIPIOS REGISTRALES	<p>Reina (2018) Principios Registrales A través de este principio, todo título tratado de inscribirse en el Registro se somete a previo examen, llamado además calificación o verificación, con fin de que tengan solo acceso a asientos registrales, título válido y perfecto; es un análisis realizado por un registrador en cuanto a licitud del acto a inscribir de forma preventiva, además de la compatibilidad de dichos actos con vigentes normas legales y asientos registrales que existen.</p>	<p>Reina (2018) Principios registrales Se da la inscripción constitutiva, es requisito indispensable para que la transferencia o constitución del derecho real tenga lugar - Inscripción declarativa, Hipoteca. Que consiste en publicar el cambio que ya ocurrió, y es independiente del registro. Título. Principio de prioridad. Principio de publicidad Principio de legitimación Reconoce pre-existencia de derechos reales, del que se anota para la publicidad oportuna y efectos establecidos por la ley.</p>	<p>Principio de prioridad</p> <p>Principio de publicidad</p> <p>Principio de legitimación</p>	<p>Número de asientos por orden de tiempo de la inscripción</p> <p>Número de Asientos de inscripción</p> <p>Numero de inscripciones anuladas o rectificadas</p>	<p>T: Entrevista Análisis documental Análisis normativo</p> <p>I: Guía de Entrevista Guía de análisis jurisprudencial Guía de análisis normativo</p>

Fuente: Elaborado por el Investigador.

3.4. Técnicas e instrumentos de información

3.4.1. Técnica a emplear

Para análisis se usa técnicas como:

Encuesta.

Entrevista

Análisis documental

Análisis normativo

3.4.2. Descripción de instrumentos

Necesaria información para realizar esta investigación: Transferencia de bien inmueble y afectación de principios registrales en Notaría Mejía, Huacho - 2021, con los instrumentos de recolección siguientes:

Cuestionario: Instrumento en el cual se halla plasmada diversas preguntas las mismas que se validan a través de escala o puntuación y depende del estudio aplicado a la muestra.

Guía de Entrevista

Guía de análisis jurisprudencial

Guía de análisis normativo

3.5. Técnicas para procesamiento de la información

Para cálculos a realizar se usa Microsoft Excel, SPSS además se complementa con el Word.

Este apartado se realiza de la forma siguiente: Elaboración de la base de datos que parte del cuestionario y será digitado en Excel y después se usará SPSS. Luego se hizo exploración y también la consistencia de datos, dimensión y al final medir ambas variables.

Para medir tanto indicadores como dimensiones y variables a investigar se usan tablas las cuales son para las variables cualitativas y gráficos estadísticas.

Capítulo IV

RESULTADOS.

4.1 Análisis Descriptivo.

Bienes inmuebles

- Bienes rústicos,
- Urbanos
- Bienes con característica especial.

Suelo urbano, en este caso son terrenos que clasifiquen ante planeamiento y se incluya en sectores, además del suelo restante que se clasifica como urbanizable partiendo del instante que se aprueba el instrumento urbanístico desarrollado, tener servicios mínimos, entre estos abastecimientos, rodado y evacuar aguas y suministro de energía eléctrica o encontrarse consolidado por edificación. Considerándose urbanos aquellos terrenos que se urbaniza ejecutando el planeamiento.

El suelo rústico se define a todo suelo sea o no urbano, o se integre en bien con especiales características.

Bienes de especiales características, que lo integra el suelo, instalaciones, edificios y obras de mejora y urbanización.

- a) Los que se destina a producir energía eléctrica y gas, refinería de petróleo, y central nuclear.
- b) Presas, embalses y saltos de agua, se incluye lecho o vaso (a excepción de las que se destina a riego exclusivamente).
- c) Autopista, carretera y túnel de peaje.
- d) Aeropuerto y puerto comercial.

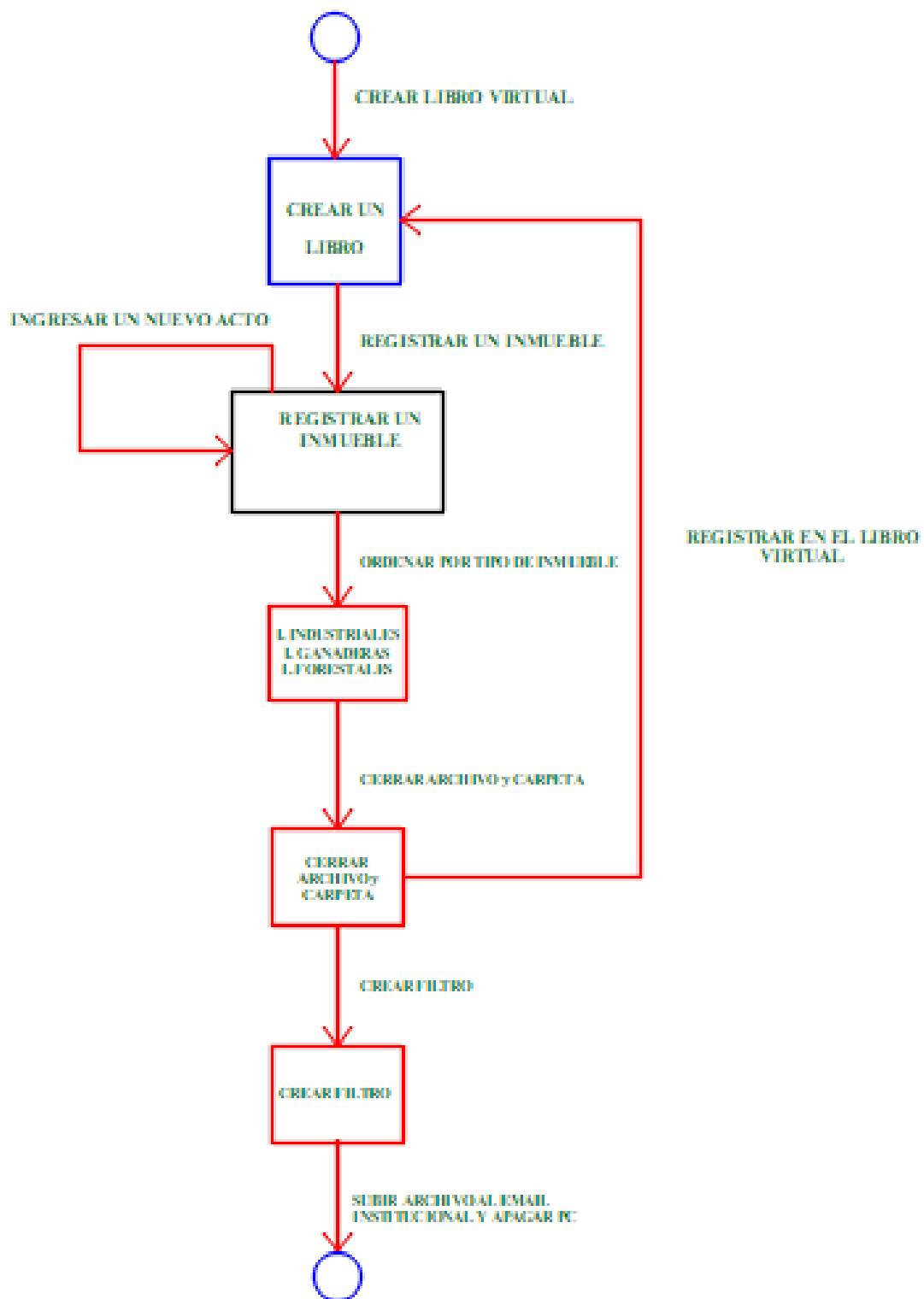


Figura 2. Diagrama de proceso – Notaria Mejía.

Fuente: Notaria Mejía

4.2 Análisis estadístico

Se ha utilizado los instrumentos de recolección de la información, los cuales han permitido obtener testimonios verídicos, los cuales indican que es factible el desarrollo de la investigación: Transferencias de bien inmueble y afectación de principios registrales en Notaría Mejía, Huacho - 2021.

- 1- ¿Cree Ud. que las transferencias de bienes inmuebles afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?

Tabla 2. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Nunca	16	20,0	20,0
Casi Nunca	8	10,0	30,0
Casi siempre	14	17,5	47,5
Siempre	42	52,5	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Elaborado por el Investigador.

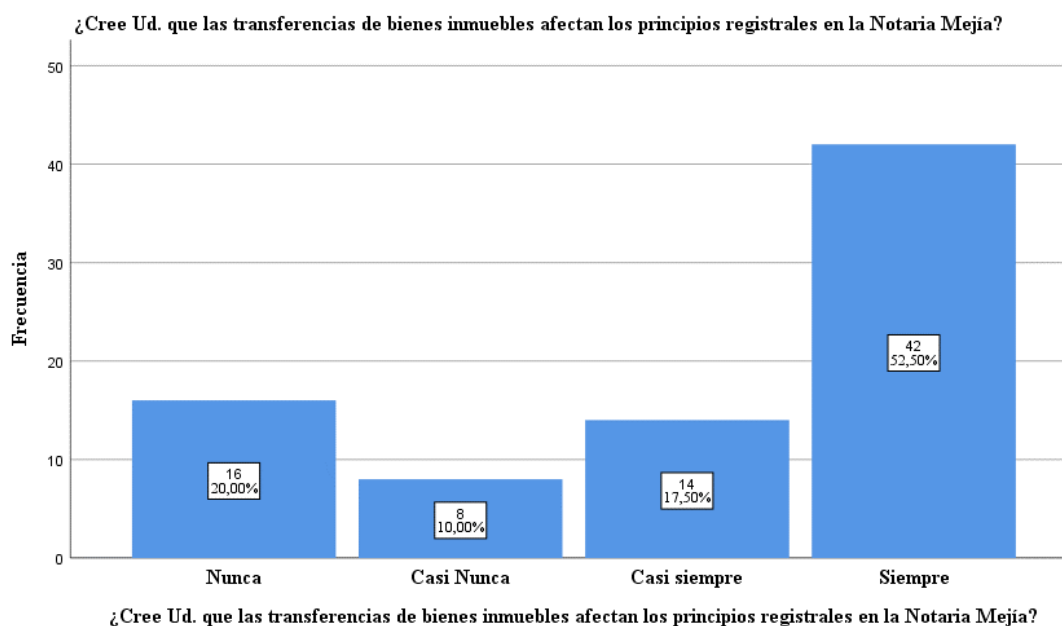


Figura 3. Pregunta 1.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados alcanzados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 52,5 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están siempre de acuerdo que las transferencias de bienes inmuebles afectan los principios registrales en la Notaria Mejía.

2- ¿Cree Ud. que las transferencias de instalaciones industriales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?

Tabla 3. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Nunca	17	21,3	21,3
No sabe / No opina	15	18,8	40,0
Casi siempre	27	33,8	73,8
Siempre	21	26,3	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.

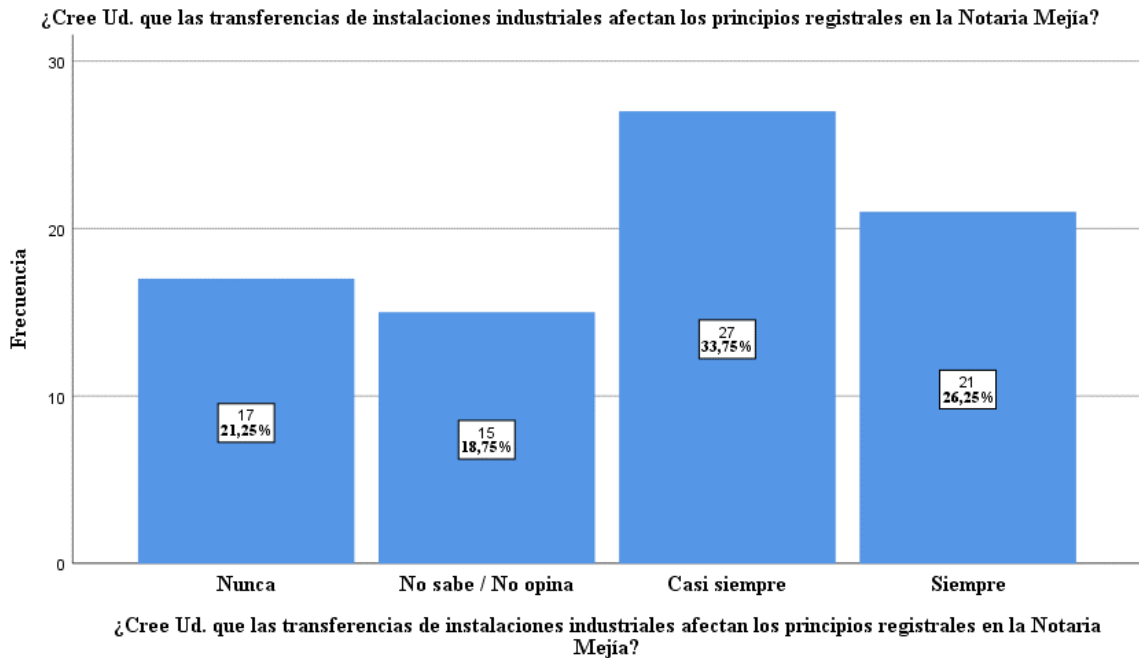


Figura 4. Pregunta 2.

Fuente: Ídem.

Comentario:

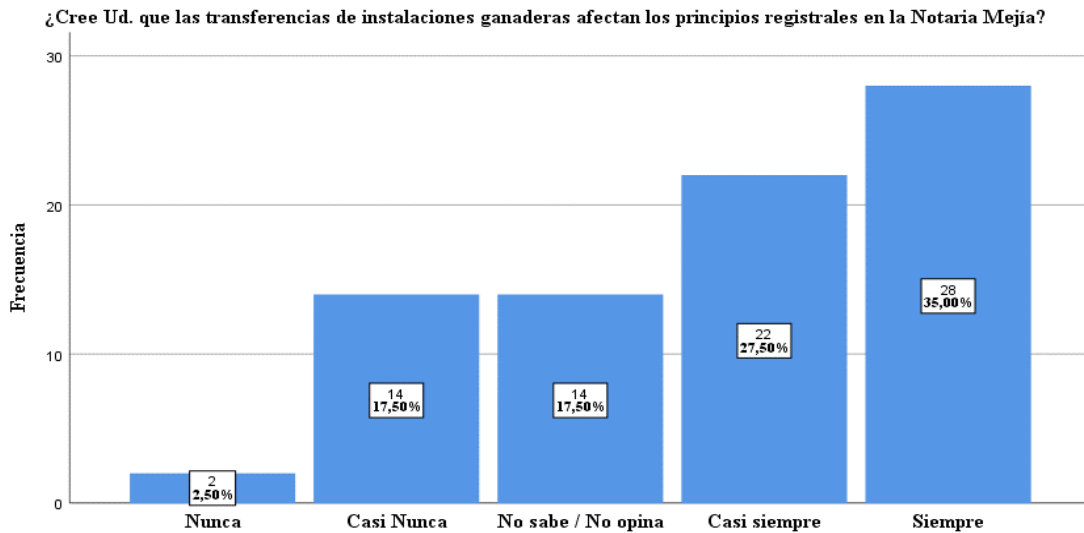
Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como casi siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 33.8 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están casi siempre de acuerdo que las transferencias de instalaciones industriales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía.

3- ¿Cree Ud. que las transferencias de instalaciones ganaderas afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?

Tabla 4. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Nunca	2	2,5	2,5
Casi Nunca	14	17,5	20,0
No sabe / No opina	14	17,5	37,5
Casi siempre	22	27,5	65,0
Siempre	28	35,0	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.



¿Cree Ud. que las transferencias de instalaciones ganaderas afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?

Figura 5. Pregunta 3.

Fuente: Ídem.

Comentario:

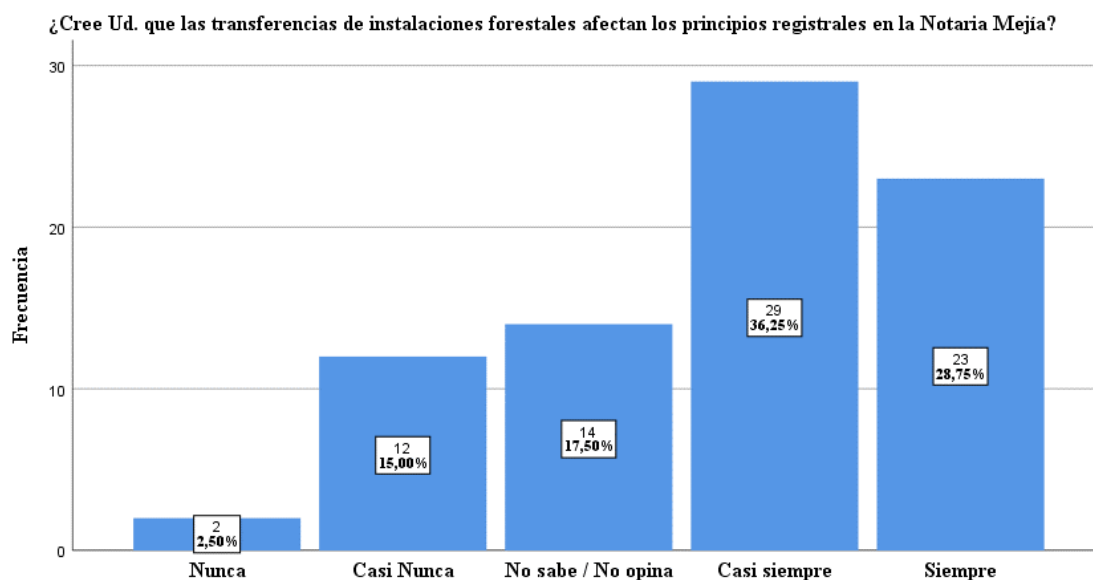
Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 35,0 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están siempre de acuerdo que las transferencias de instalaciones ganaderas afectan los principios registrales en la Notaria Mejía.

- 4- ¿Cree Ud. que las transferencias de instalaciones forestales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?

Tabla 5. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Nunca	2	2,5	2,5
Casi Nunca	12	15,0	17,5
No sabe / No opina	14	17,5	35,0
Casi siempre	29	36,3	71,3
Siempre	23	28,7	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.



¿Cree Ud. que las transferencias de instalaciones forestales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?

Figura 6. Pregunta 4.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como casi siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 36,3 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están casi siempre de acuerdo que las transferencias de instalaciones forestales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía.

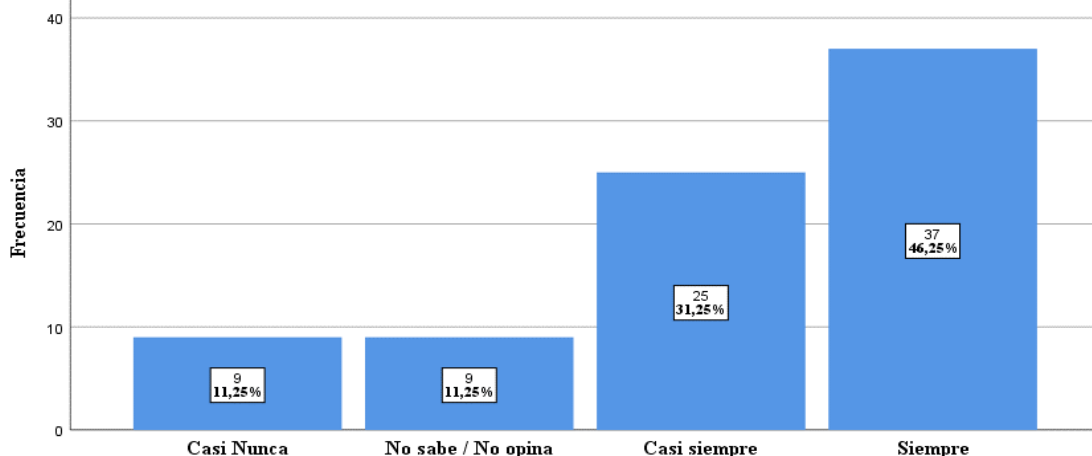
- 5- ¿Esta Ud. de acuerdo que la prioridad en el tiempo de inscripción determina preferencia de derechos que otorga el registro y que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior?

Tabla 6. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casi Nunca	9	11,3	11,3
No sabe / No opina	9	11,3	22,5
Casi siempre	25	31,3	53,8
Siempre	37	46,3	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.

¿Esta Ud. de acuerdo que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro y que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior?



¿Esta Ud. de acuerdo que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro y que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior?

Figura 7. Pregunta 5.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 46,3 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están siempre de acuerdo que la prioridad en tiempo de la inscripción determina la preferencia de derechos que otorga el registro y no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

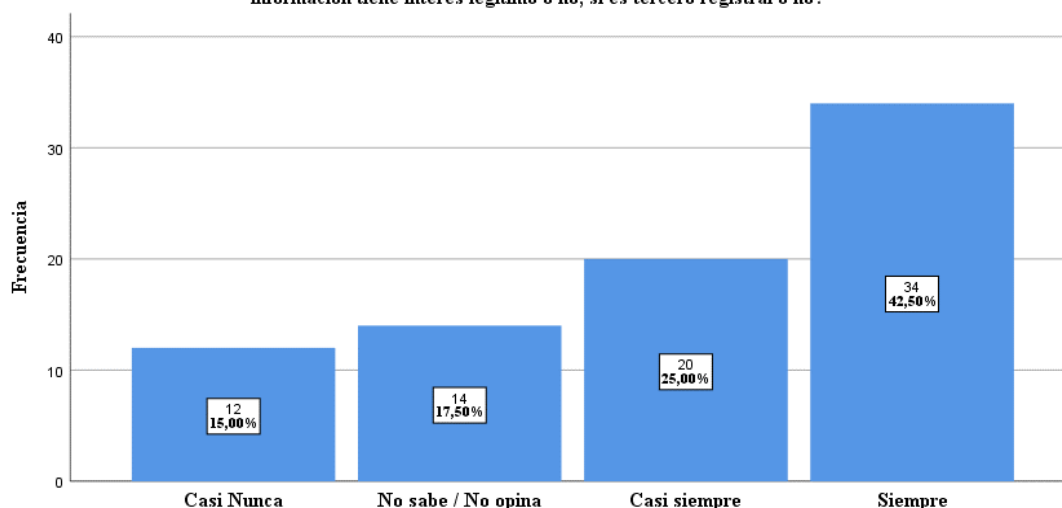
- 6- ¿Cree Ud. que está bien el acceso a la información registral a cualquier persona, no importando si quien solicita esa información tiene interés legítimo o no, si es tercero registral o no?

Tabla 7. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casi Nunca	12	15,0	15,0
No sabe / No opina	14	17,5	32,5
Casi siempre	20	25,0	57,5
Siempre	34	42,5	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.

¿Cree Ud. que está bien el acceso a la información registral a cualquier persona, no importando si quien solicita esa información tiene interés legítimo o no, si es tercero registral o no?



¿Cree Ud. que está bien el acceso a la información registral a cualquier persona, no importando si quien solicita esa información tiene interés legítimo o no, si es tercero registral o no?

Figura 8. Pregunta 6.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 42,5 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están siempre de acuerdo que está bien el acceso a la información registral a cualquier persona, sin importar quien solicita la información tenga legítimo interés o no, o si es o no tercero registral.

7- ¿Cree Ud. que estará bien que al aplicar el principio de legitimación registral se pueda rectificar o invalidar un documento ya registrado?

Tabla 8. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Nunca	3	3,8	3,8
Casi Nunca	9	11,3	15,0
No sabe / No opina	12	15,0	30,0
Casi siempre	27	33,8	63,7
Siempre	29	36,3	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.

¿Cree Ud. que estará bien que al aplicar el principio de legitimación registral se pueda rectificar o invalidar un documento ya registrado?

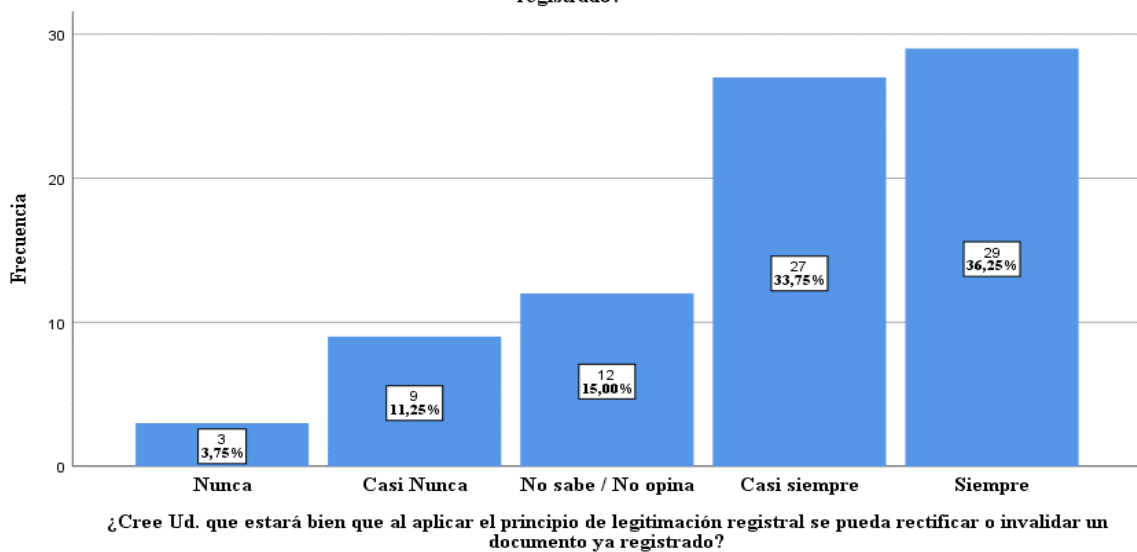


Figura 9. Pregunta 7.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 36,3 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están siempre de acuerdo estará bien que al aplicar el principio de legitimación registral se pueda rectificar o invalidar un documento ya registrado

- 8- ¿Considera que es ágil el sistema de búsqueda sobre número de asientos por orden de tiempo de la inscripción de la Notaria Mejía?

Tabla 9. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casi Nunca	9	11,3	11,3
No sabe / No opina	9	11,3	22,5
Casi siempre	28	35,0	57,5
Siempre	34	42,5	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.

¿Cree Ud. que estará bien que al aplicar el principio de legitimación registral se pueda rectificar o invalidar un documento ya registrado?

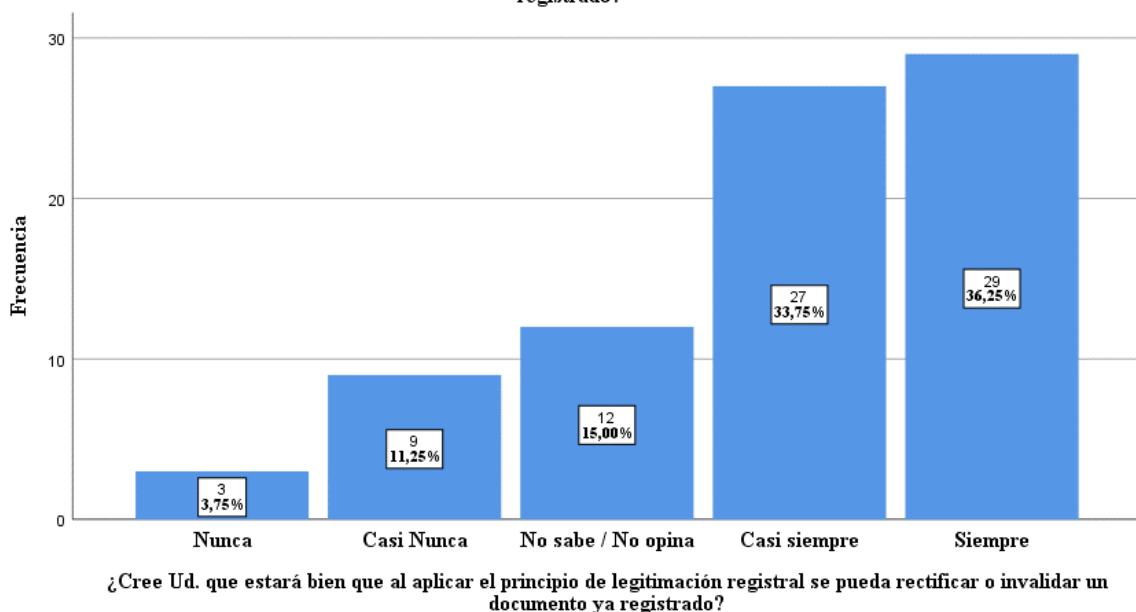


Figura 10. Pregunta 8.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 42,5 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están siempre de acuerdo que es ágil el sistema de búsqueda sobre número de asientos por orden de tiempo de la inscripción de la Notaria Mejía.

9- ¿Considera que la atención es eficiente cuando Ud. ha realizado un trámite de carta notarial, carta poder, en la Notaria Mejía?

Tabla 10. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Nunca	3	3,8	3,8
Casi Nunca	9	11,3	15,0
No sabe / No opina	9	11,3	26,3
Casi siempre	42	52,5	78,8
Siempre	17	21,3	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.

¿Considera que la atención es eficiente cuando Ud. ha realizado un trámite de carta notarial, carta poder, en la Notaria Mejía?

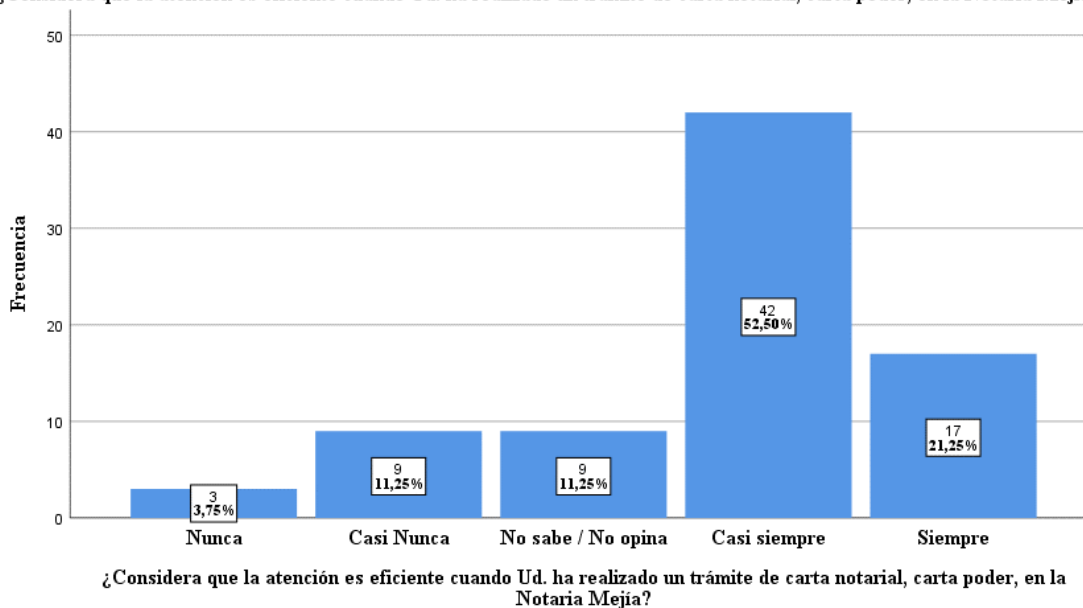


Figura 11. Pregunta 9.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como casi siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 52,5 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están casi siempre de acuerdo que la atención es eficiente cuando han realizado un trámite de carta notarial, carta poder, en la Notaria Mejía.

10- ¿Le inspira a Ud. confianza realizar inscripciones de minutas u otros en la Notaria Mejía?

Tabla 11. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casi Nunca	9	11,3	11,3
No sabe / No opina	15	18,8	30,0
Casi siempre	29	36,3	66,3
Siempre	27	33,8	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.

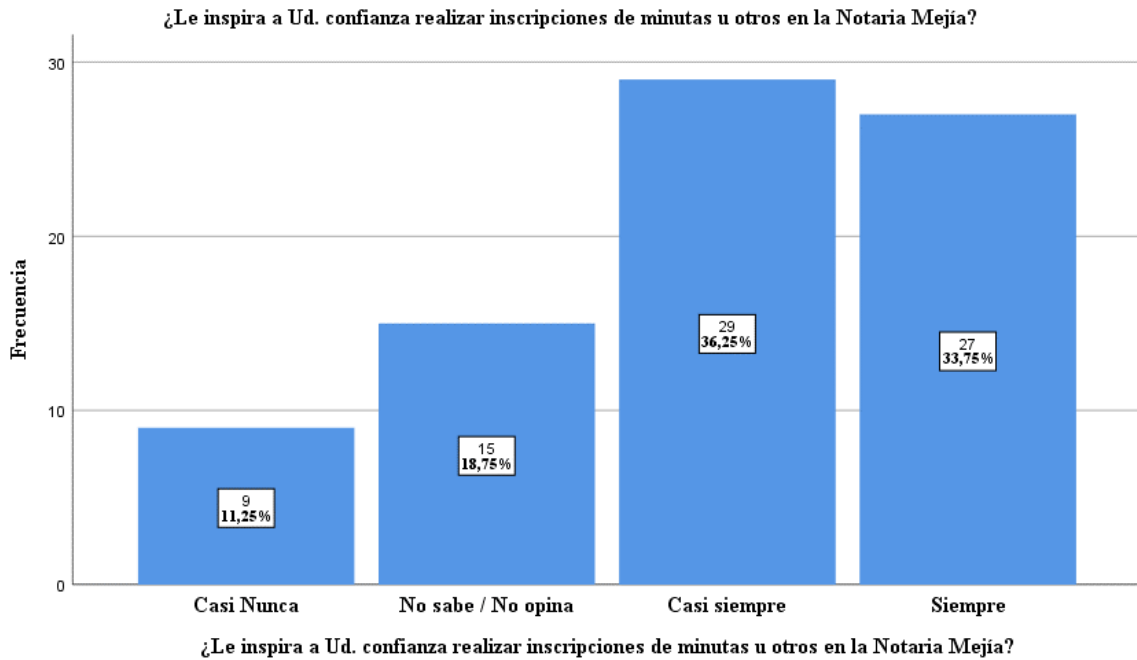


Figura 12. Pregunta 10.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como casi siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 36,3 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están casi siempre de acuerdo que inspira confianza realizar inscripciones de minutas u otros en la Notaria Mejía.

11- ¿Ud. cree que el impuesto a las instalaciones industriales mejorara los Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal?

Tabla 12. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Casi Nunca	9	11,3	11,3	11,3
No sabe / No opina	9	11,3	11,3	22,5
Casi siempre	33	41,3	41,3	63,7
Siempre	29	36,3	36,3	100,0
Total	80	100,0	100,0	

Fuente: Ídem.

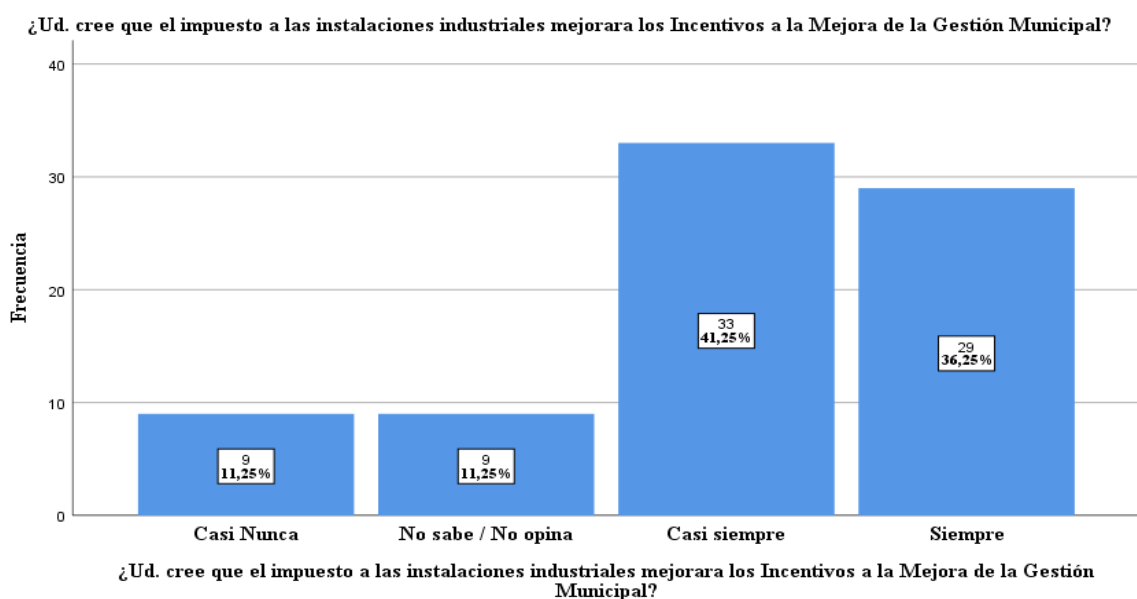


Figura 13. Pregunta 11.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como casi siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 41,3 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están casi siempre de acuerdo que el impuesto a las instalaciones industriales mejorara los incentivos a la mejora de la gestión Municipal.

12- ¿Está de acuerdo que el impuesto a las instalaciones ganaderas incide en el coste de toda la empresa ganadera?

Tabla 13. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casi Nunca	9	11,3	11,3
No sabe / No opina	12	15,0	26,3
Casi siempre	33	41,3	67,5
Siempre	26	32,5	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.

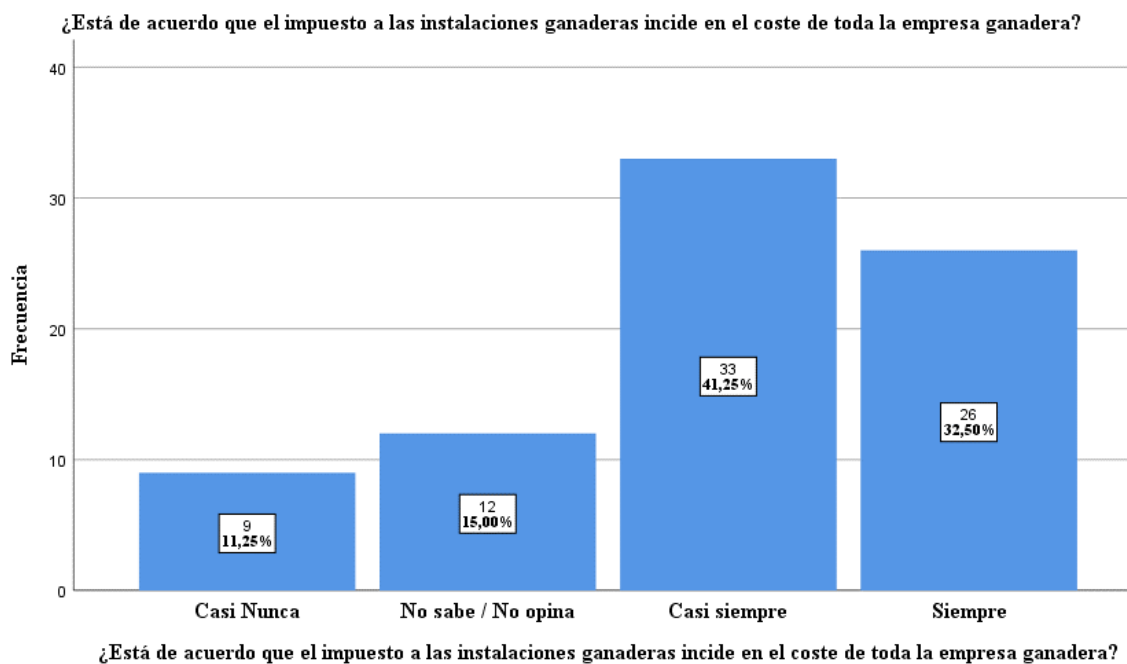


Figura 14. Pregunta 12.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como casi siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 41,3 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están casi siempre de acuerdo que el impuesto a las instalaciones ganaderas incide en el coste de toda la empresa ganadera.

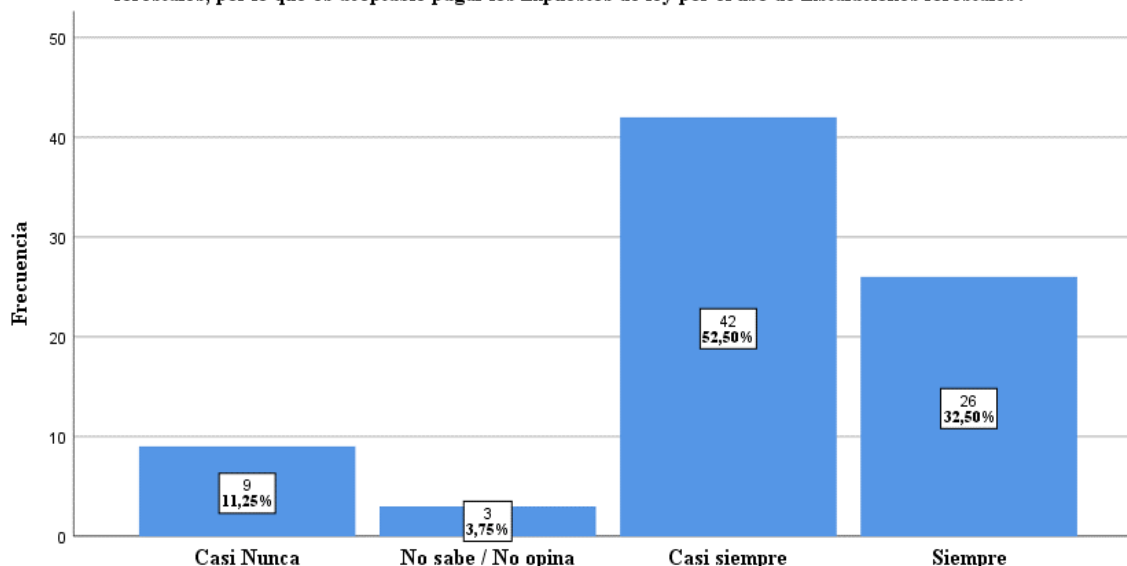
- 13- ¿Considera que el Inrena realiza bien sus funciones de evaluar y controlar el aprovechamiento sostenible de los recursos forestales, por lo que es aceptable pagar los impuestos de ley por el uso de instalaciones forestales?

Tabla 14. Frecuencia – Porcentaje – Porcentaje acumulado.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casi Nunca	9	11,3	11,3
No sabe / No opina	3	3,8	15,0
Casi siempre	42	52,5	67,5
Siempre	26	32,5	100,0
Total	80	100,0	

Fuente: Ídem.

¿Considera que el Inrena realiza bien sus funciones de evaluar y controlar el aprovechamiento sostenible de los recursos forestales, por lo que es aceptable pagar los impuestos de ley por el uso de instalaciones forestales?



¿Considera que el Inrena realiza bien sus funciones de evaluar y controlar el aprovechamiento sostenible de los recursos forestales, por lo que es aceptable pagar los impuestos de ley por el uso de instalaciones forestales?

Figura 15. Pregunta 13.

Fuente: Ídem.

Comentario:

Según resultados, se concluyó que encuestados dan a conocer una opinión calificada como siempre, esa evaluación registra como primer lugar con 52,5 % el cual representa a la mayoría. Los resultados concluyen que gran parte de encuestados están casi siempre de acuerdo que el Inrena realiza bien sus funciones de evaluar y controlar el aprovechamiento sostenible de los recursos forestales, por lo que es aceptable pagar los impuestos de ley por el uso de instalaciones forestales.

A. Contrastación de Hipótesis General

H0: No afectan las transferencias de bienes inmuebles los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

H1: Si afectan las transferencias de bienes inmuebles los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

Tabla 15. Pruebas de normalidad.

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES	,163	12	,200*	,945	12	,562

Fuente: Ídem.

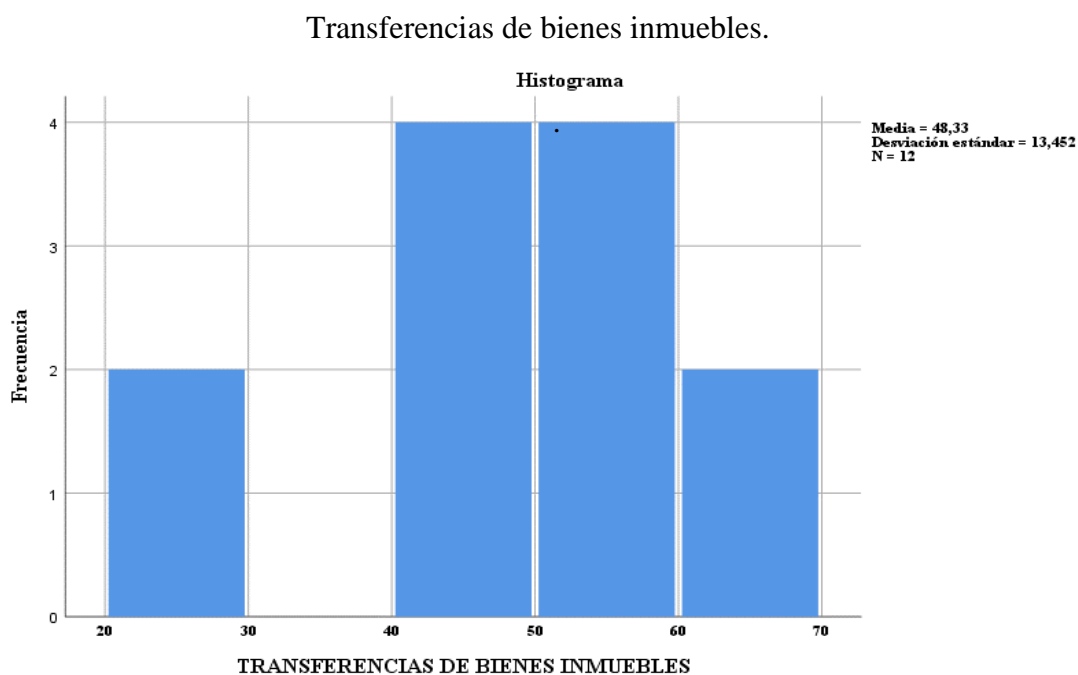


Figura 16. Contrastación de Hipótesis General.

Fuente: Ídem.

Transferencias de bienes inmuebles.

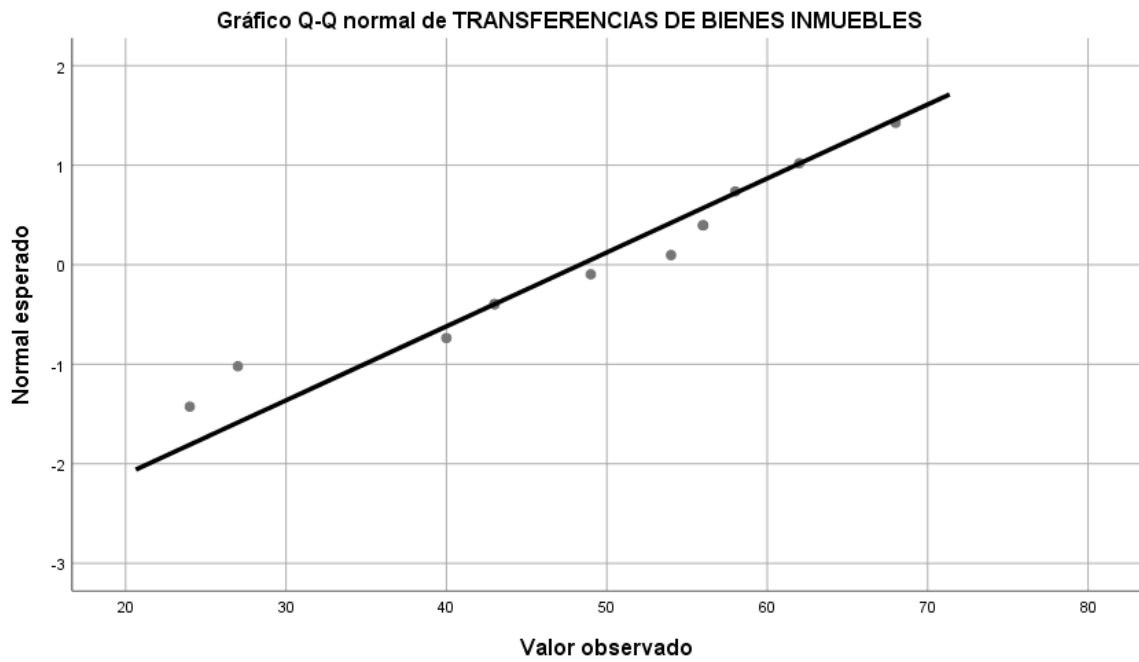


Figura 17. Contrastación de Hipótesis General.

Fuente: Ídem.

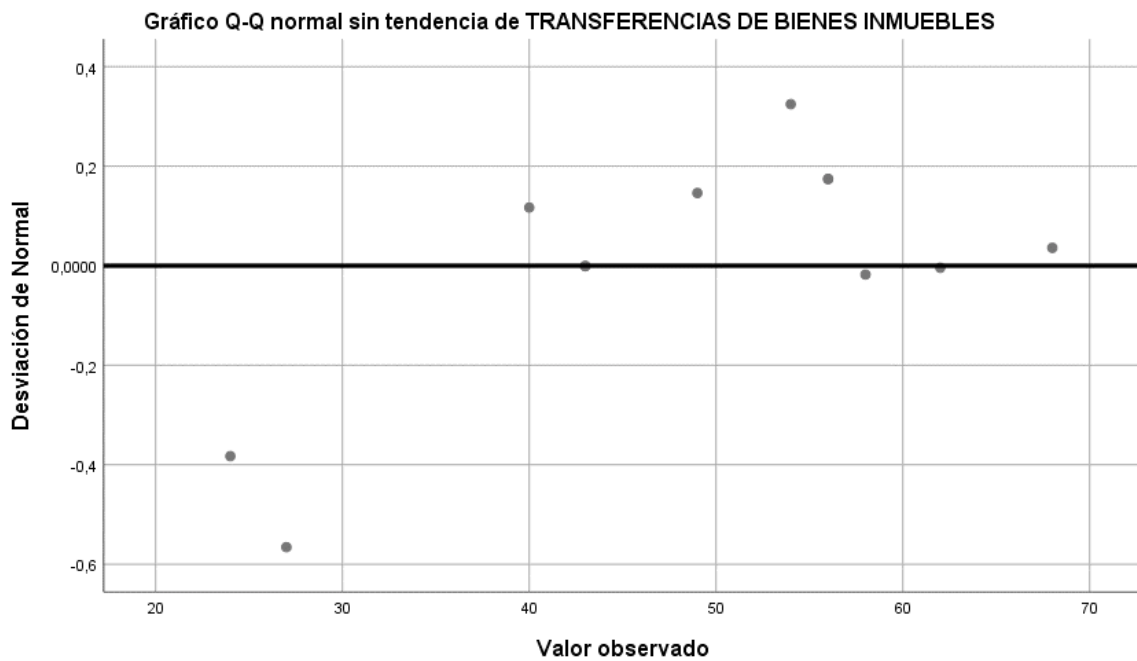


Figura 18. Gráfico Q-Q.

Fuente: Ídem.

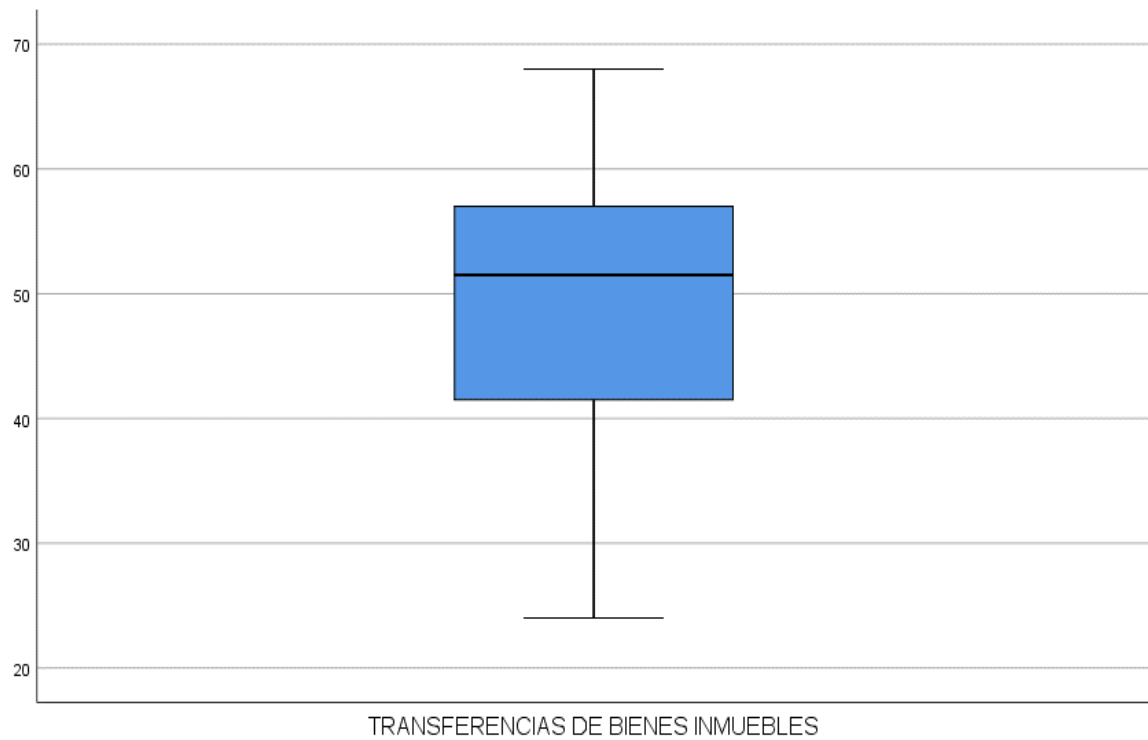


Figura 19. Gráfico de tallo y hojas.

Fuente: Ídem.

Valores Críticos = 0.200 y 0.562

$V_{\alpha} = 0.200$ y 0.562

Valor Kolmogorov-Smirnov

$\alpha (0.05) < 0.200$

Y

$\alpha (0.05) < 0.562$

Decisión estadística $\alpha < V_{\alpha}$, se rechaza H_0 y se acepta H_1

Conclusión: Si afectan las transferencias de bienes inmuebles los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

B. Contrastación de Hipótesis Específica1

H0: No afectan las transferencias de instalaciones industriales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

H1: Si afectan las transferencias de instalaciones industriales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

Tabla 16. Pruebas de normalidad

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
TRANSFERENCIAS DE INSTALACIONES INDUSTRIALES	,101	12	,200*	,984	12	,995

Fuente: Elaborado por el Investigador

Transferencias de instalaciones industriales.

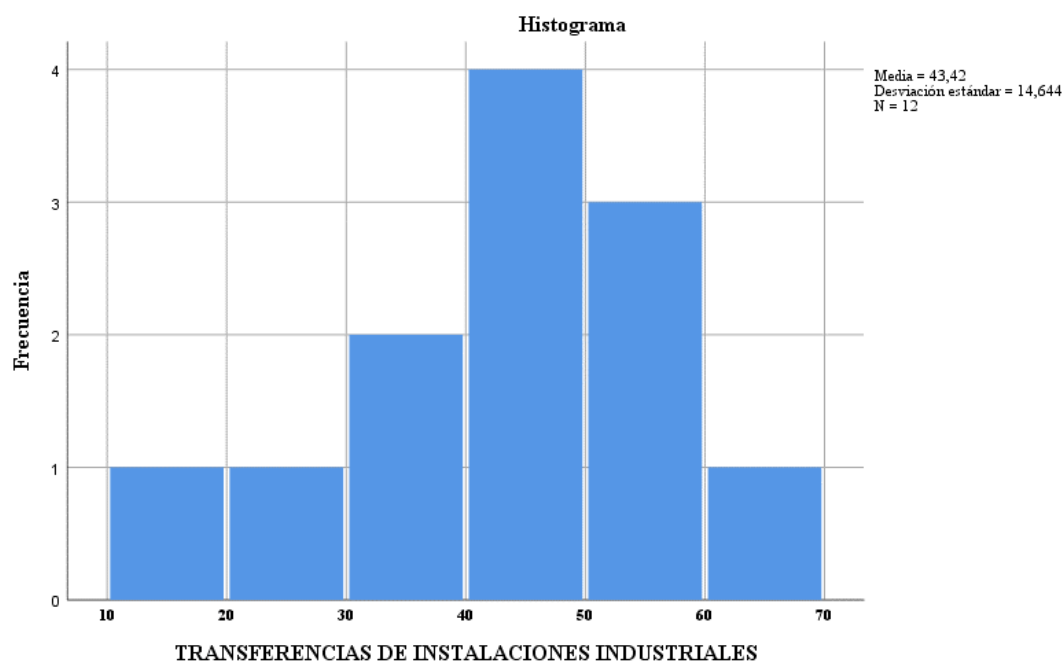


Figura 20. Contrastación de Hipótesis Específica1.

Fuente: Ídem.

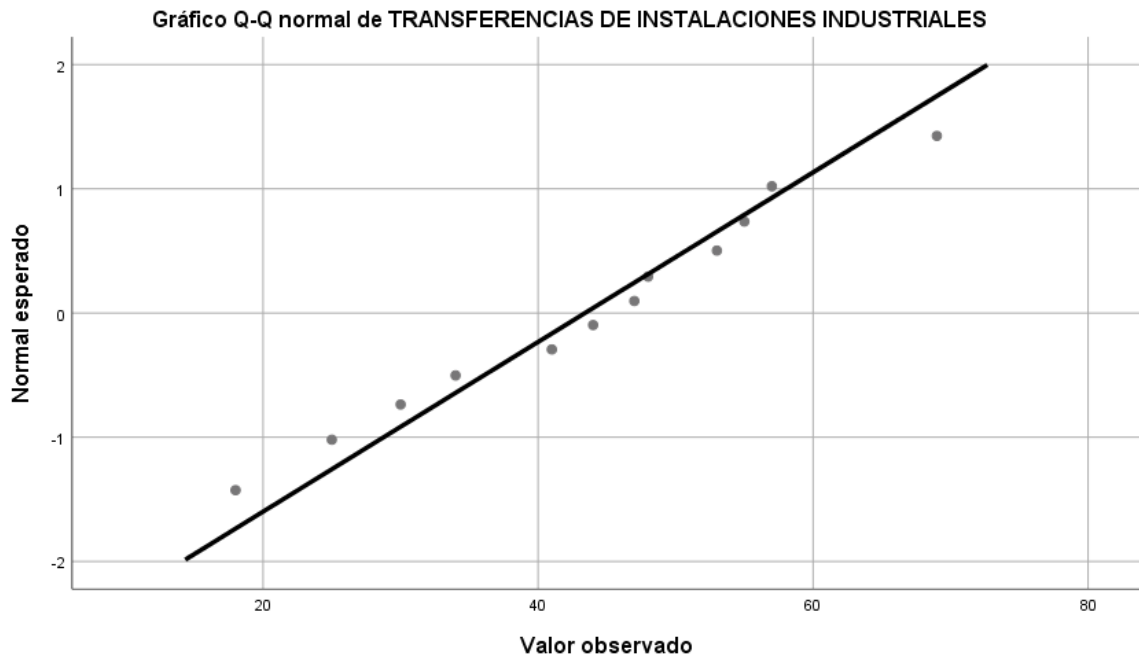


Figura 21. Transferencias de instalaciones industriales.

Fuente: Elaborado por el Investigador.

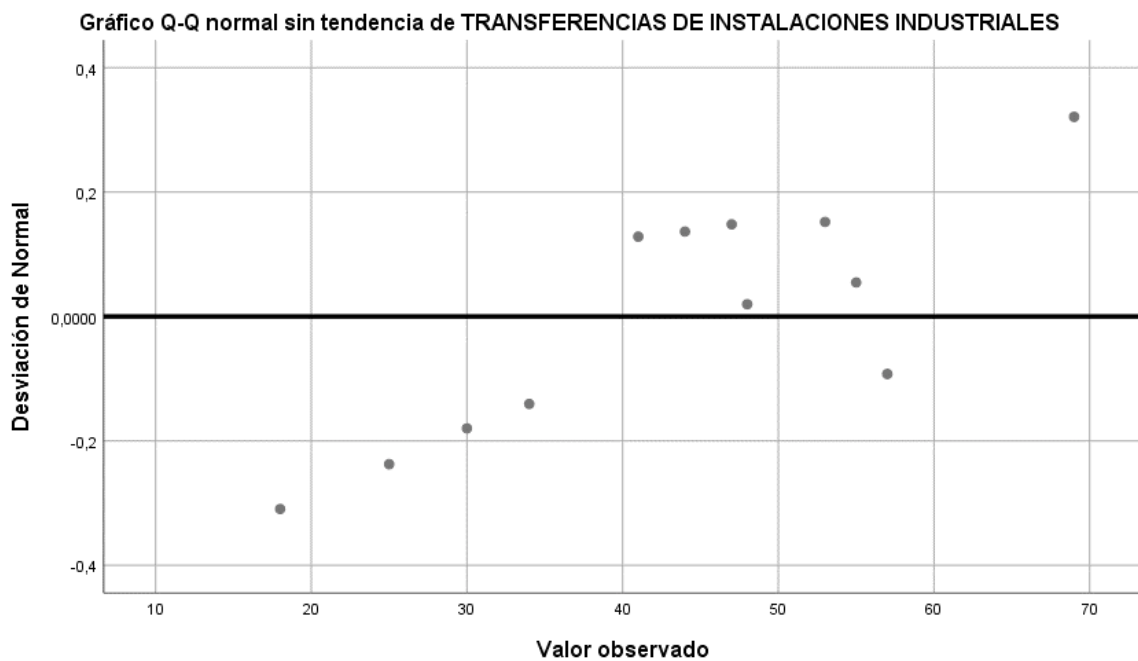


Figura 22. Gráfico Q-Q.

Fuente: Elaborado por el Investigador.

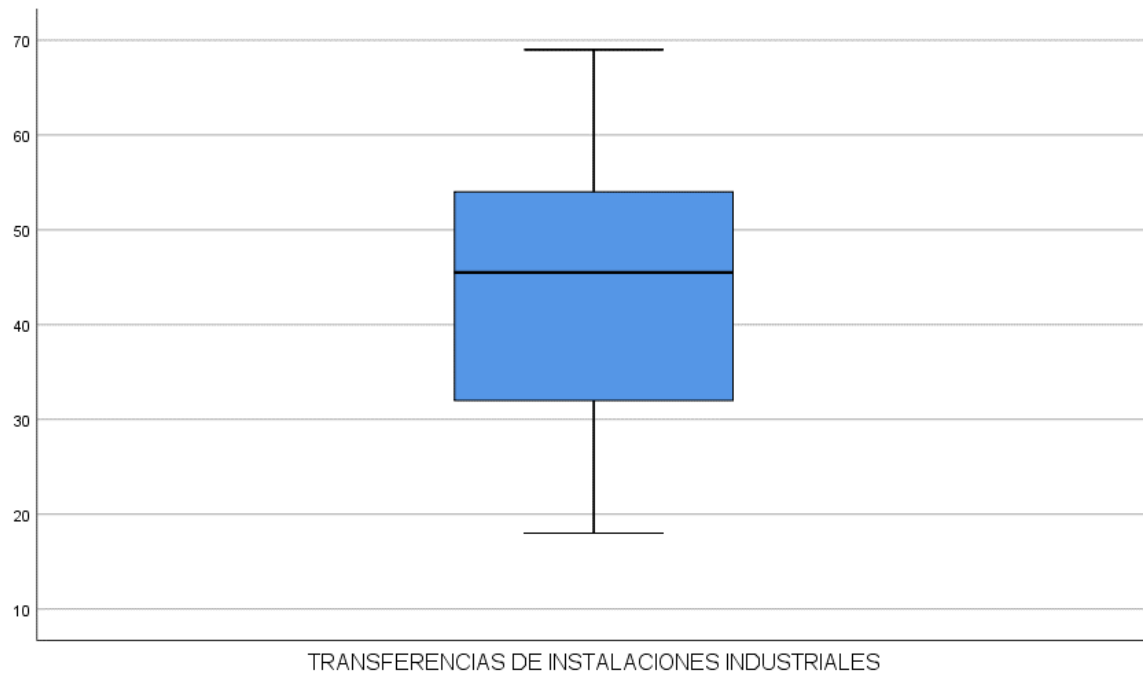


Figura 23. **Gráfico de tallo y hojas.**

Fuente: Elaborado por el Investigador.

Valores Críticos = 0.200 y 0.995

$V_{\alpha} = 0.200$ y 0.995

Valor Kolmogorov-Smirnov

$\alpha (0.05) < 0.200$

Y

$\alpha (0.05) < 0.995$

Decisión estadística $\alpha < V_{\alpha}$, se rechaza H_0 y acepta H_1

Conclusión:

Si afectan las transferencias de instalaciones industriales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

C. Contrastación de Hipótesis Especifica2

H0: No afectan las transferencias de instalaciones ganaderas a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

H1: Si afectan las transferencias de instalaciones ganaderas a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

Tabla 17. Pruebas de normalidad.

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
TRANSFERENCIAS DE INSTALACIONES GANADERAS	,117	12	,200*	,953	12	,677

Fuente: Ídem.

Transferencias de instalaciones ganaderas.

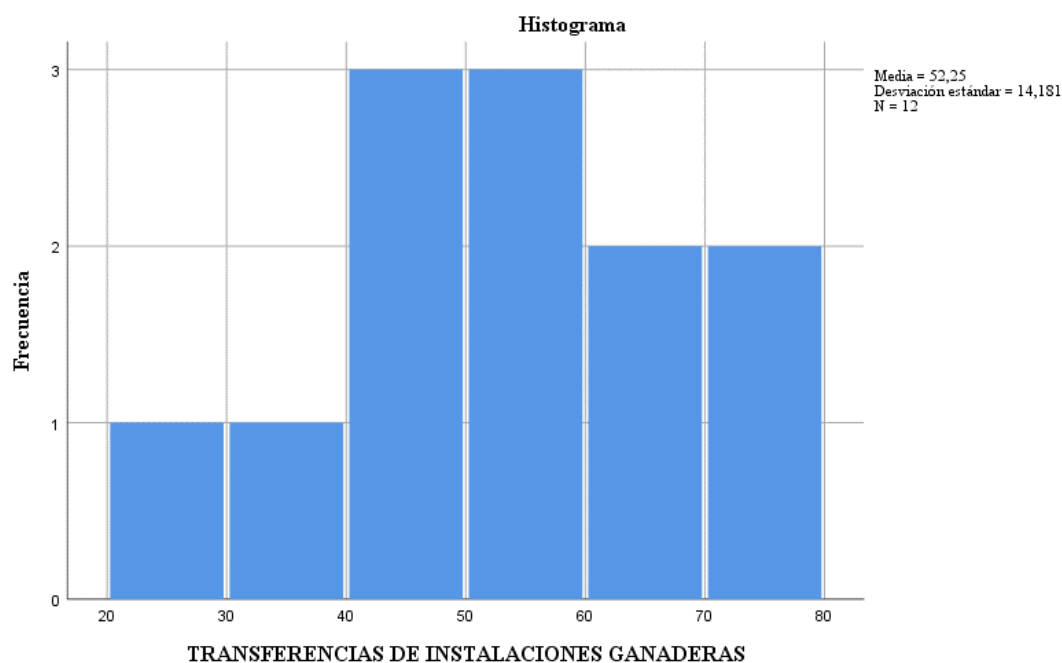


Figura 24. Contrastación de Hipótesis Especifica2.

Fuente: Ídem.

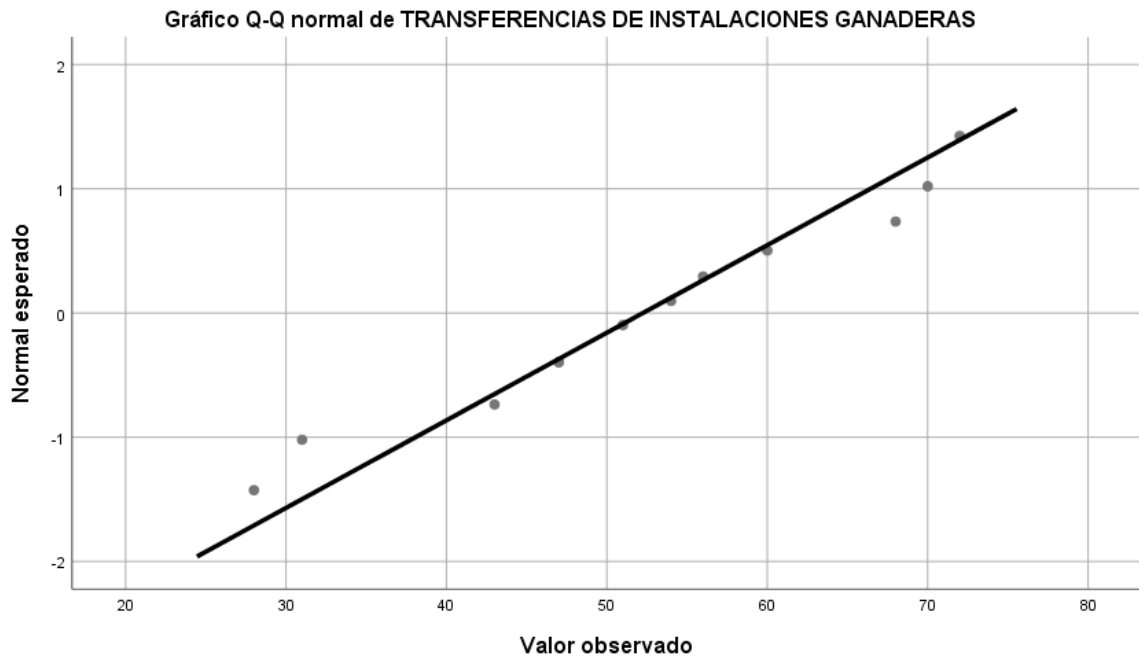


Figura 25. Transferencias de instalaciones ganaderas

Fuente: Ídem.

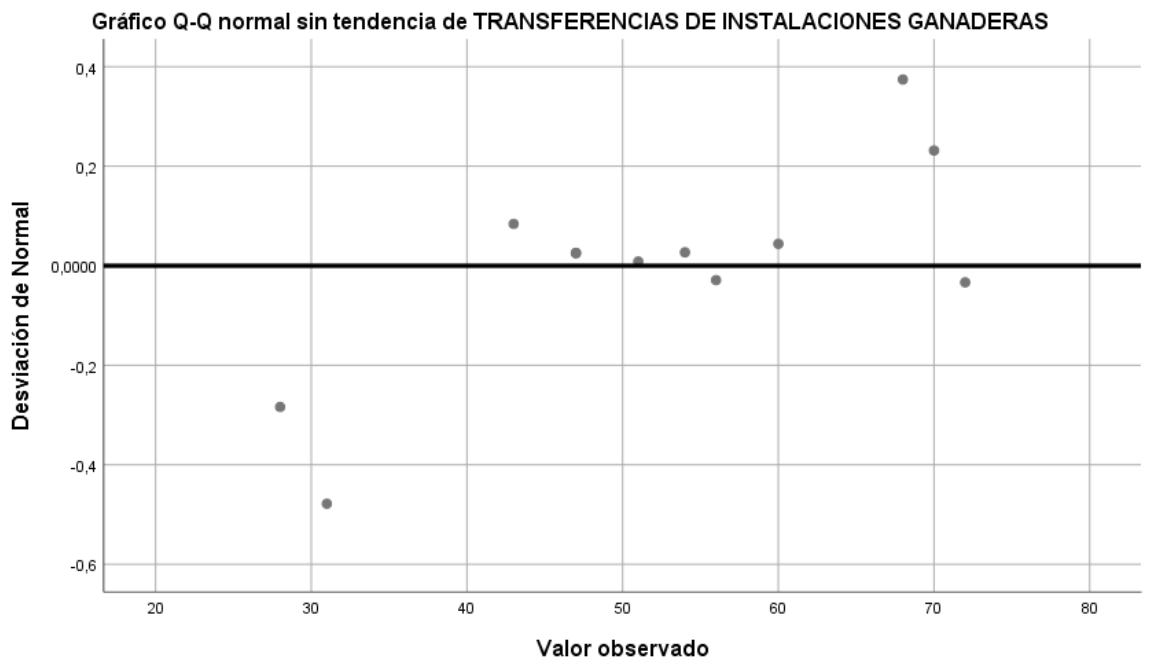


Figura 26. Gráfico Q-Q.

Fuente: Ídem.

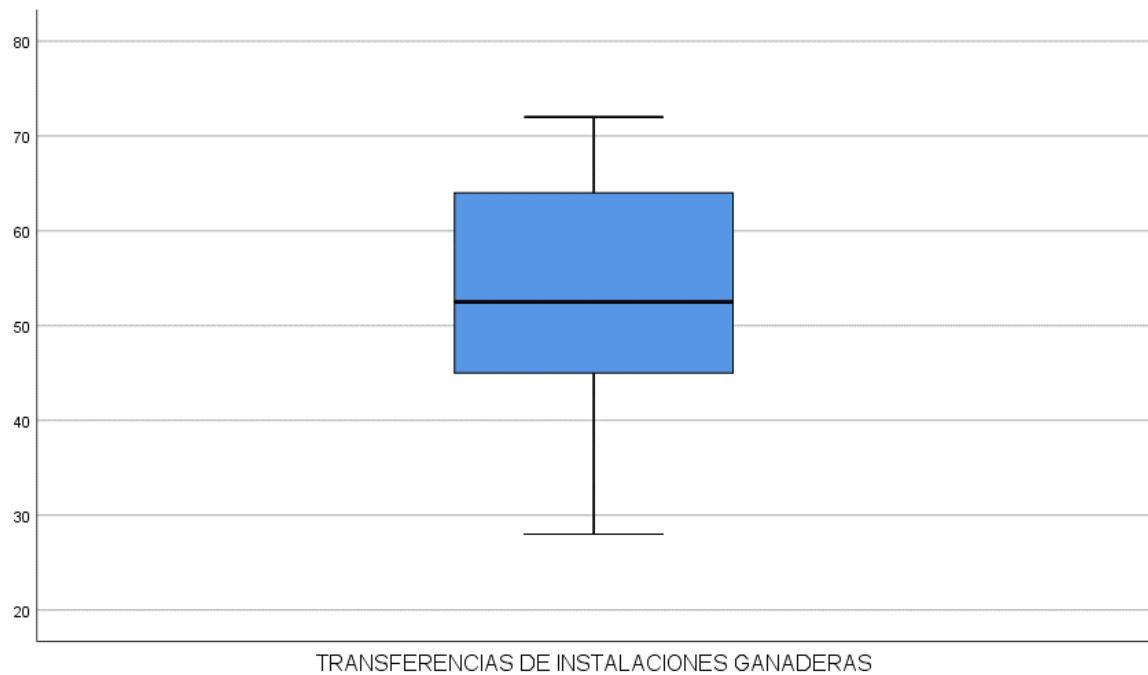


Figura 27. Gráfico de tallo y hojas.

Fuente: Ídem.

Valores Críticos = 0.200 y 0.677

$V_{\alpha} = 0.200$ y 0.677

Valor Kolmogorov-Smirnov

$\alpha (0.05) < 0.200$

Y

$\alpha (0.05) < 0.677$

Decisión estadística $\alpha < V_{\alpha}$, se rechaza H_0 y se acepta H_1

Conclusión:

Si afectan las transferencias de instalaciones ganaderas a los principios registrales en la Notaría Mejía, Huacho – 2021.

D. Contrastación de Hipótesis Especifica3

H0: No afectan las transferencias de instalaciones forestales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

H1: Si afectan las transferencias de instalaciones forestales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

Tabla 18. Pruebas de normalidad.

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
TRANSFERENCIAS DE INSTALACIONES FORESTALES	,131	12	,200*	,956	12	,723

Fuente: Ídem.

Transferencias de instalaciones forestales.

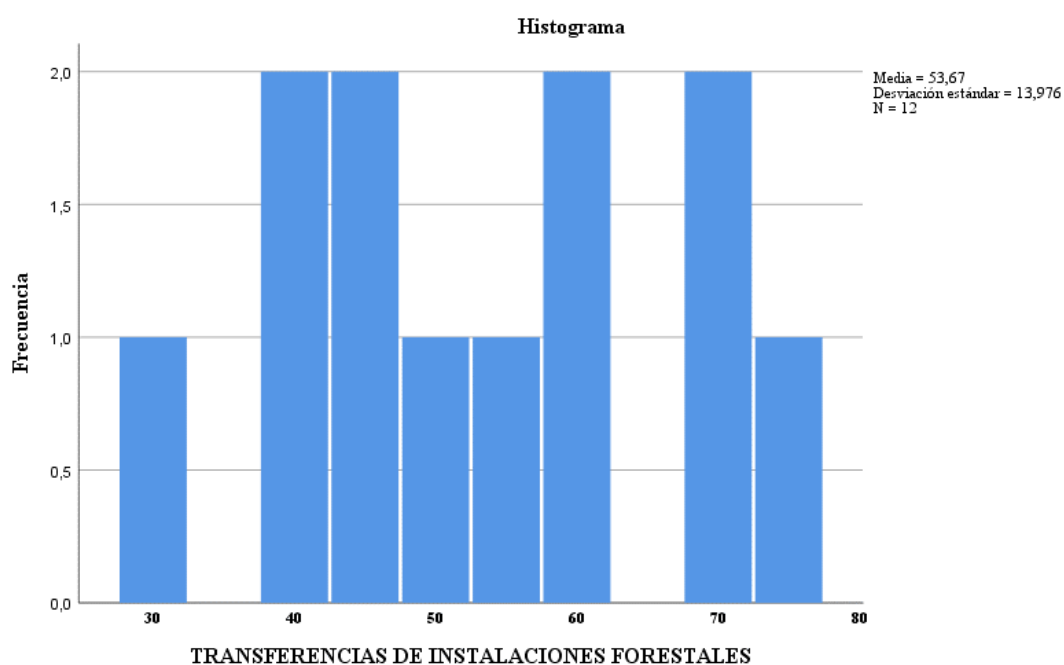


Figura 28. Contrastación de Hipótesis Especifica3.

Fuente: Ídem.

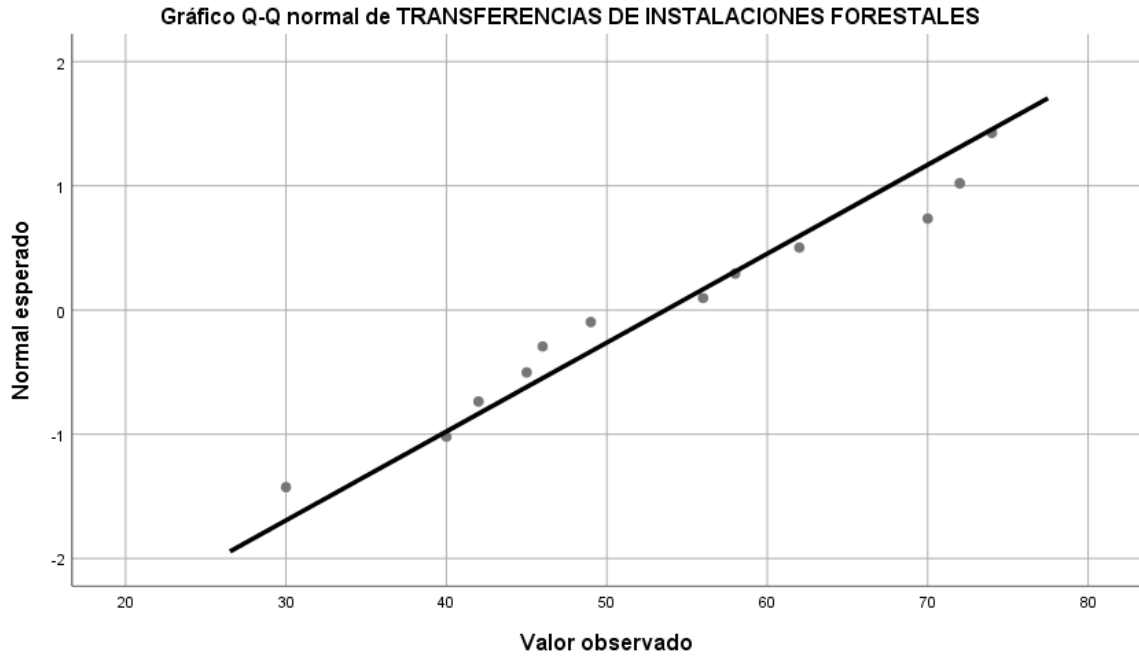


Figura 29. Transferencias de instalaciones forestales

Fuente: Ídem.

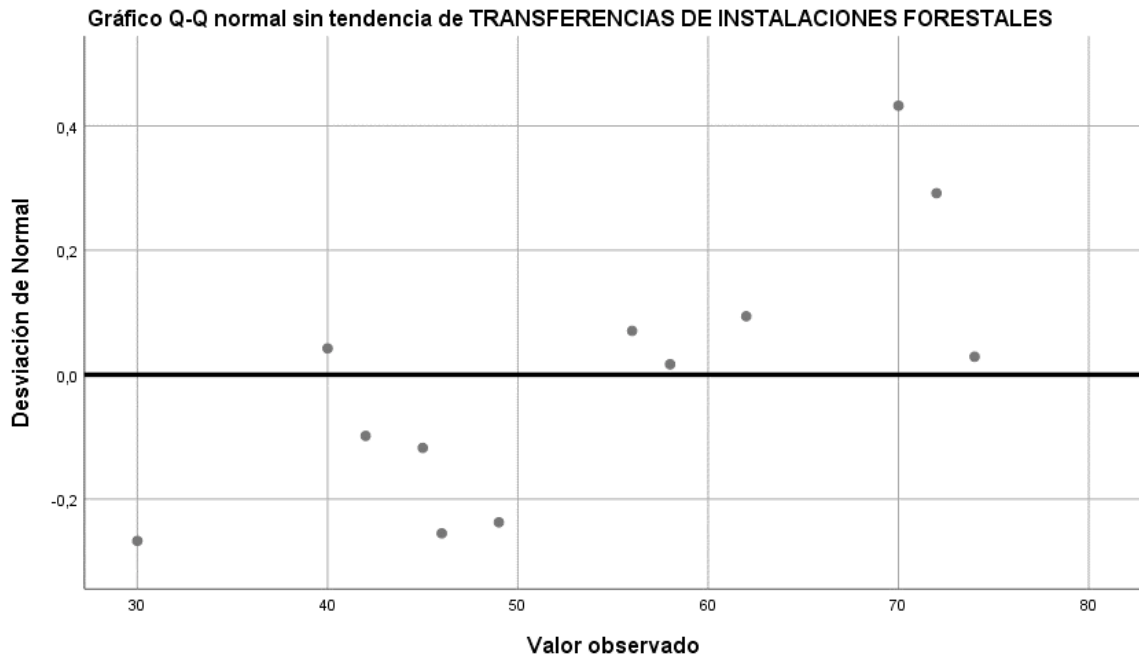


Figura 30. Gráfico Q-Q.

Fuente: Ídem..

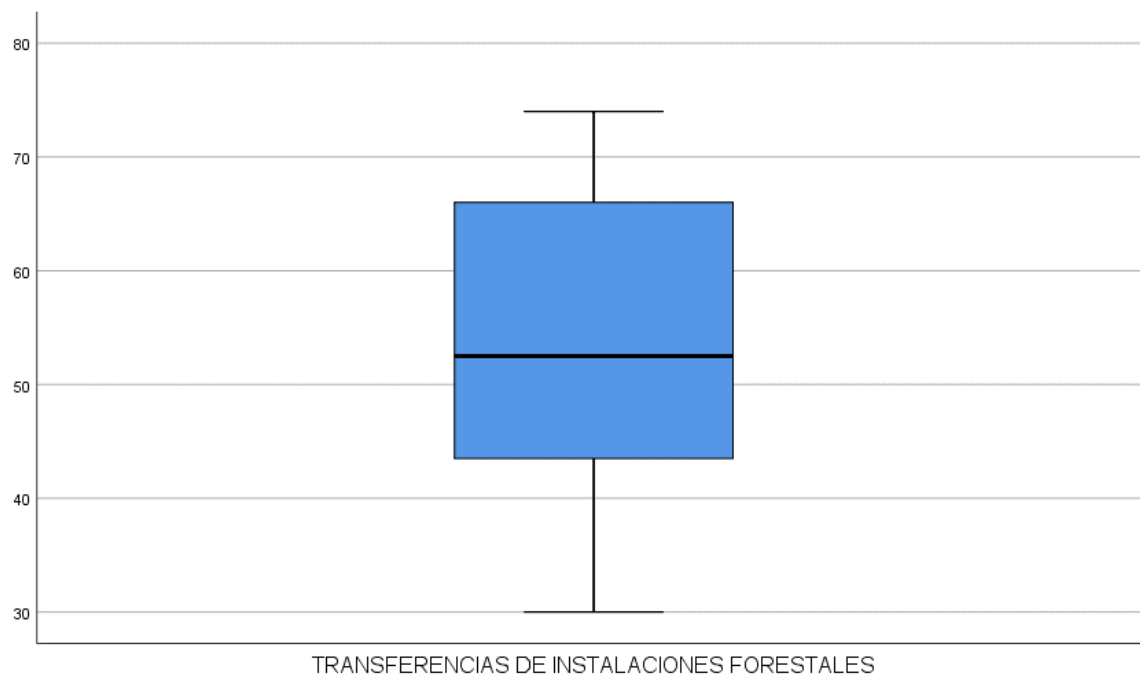


Figura 31. Gráfico de tallo y hojas.

Fuente: Ídem.

Valores Críticos = 0.200 y 0.723

$V_{\alpha} = 0.200$ y 0.723

Valor Kolmogorov-Smirnov

$\alpha (0.05) < 0.200$

Y

$\alpha (0.05) < 0.723$

Decisión estadística $\alpha < V_{\alpha}$, se rechaza H_0 y acepta H_1

Conclusión:

Si afectan las transferencias de instalaciones forestales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.

4.3 Identificación de efectos jurídicos derivados del sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles.

- 1:** Principal efecto jurídico, es una forma negativa de afectación la propiedad debido a que quebranta derechos de protección al primer dueño de dicha propiedad.
- 2:** Todo individuo previo a realizar la adquisición de cierta propiedad debe tomarse el tiempo de averiguar sobre la condición en que se halla el bien inmueble, por desconocimiento pueden resultar en un tráfico ilícito de bienes inmuebles.
- 3:** No hay una coherente protección o defensa de la propiedad, trayendo consigo más de un proceso judicial, generando pérdida de tiempo y dinero, todo por una omisión en la inscripción de un inmueble.
- 4:** En estos tiempos de pandemia, limitaciones por los protocolos y cuidados en general, los fraudes son muy comunes en la venta de bienes inmuebles. Mas aun el riesgo de afectar la propiedad al considerar hecho la buena fe de una tercera persona adquiriente.

Capítulo V

DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

5.1 Discusión.

Esta investigación tiene coincidencias con la realizada por Sánchez (2019) con su tesis: *Registro Inmobiliario I Importancia del Registro Inmobiliario de Instrumentos Públicos de Bienes Inmuebles en Colombia*. Donde se ve los inmuebles como un medio de tradición que tiene derechos reales atribuidos por su precio, condición y uso. Pueden garantizar un contrato. también pueden adoptar la condición de bienes raíces y revestir de autenticidad actos o contratos inscritos, así como servir de medio seguro para negocios jurídicos acerca de inmuebles. Todo inmueble será registrado presentan buena fe en su constitución, u otros términos, que sea legalmente admisible.

También se tiene coincidencias con la investigación de Teherán (2021) con su tesis: *Notariado y registro en Colombia. Perspectivas de investigación reflexión crítica*, realizada en Universidad Santo Tomas, primer claustro universitario de Colombia. Donde se puede predecir sobre el Notariado y registro de bienes inmuebles, esto quiere decir que si se presenta una duda producto de una mala inscripción, incoherencia de registro, todo proceso podría declararse nulo en un tiempo breve o ante un reclamo sustentable de acuerdo a ley. Hay fundos alejados de la ciudad, de una Notaría que aún mantienen inconsistencias en su inscripción y legalidad, lo que a la postre puede generar la pérdida del bien inmueble a su auténtico dueño y pasar a personas que tiene el control de la economía en el país.

5.2 Conclusiones.

Conclusión general. Del trabajo de investigación, se tiene como conclusión que las transferencias de bienes inmuebles si afectan los principios registrales. Teniendo presente la necesidad de utilizar un perito (un profesional en ingeniería civil, arquitecto o topógrafo, especializado en peritaje) para su verificación o calificación, con el fin de que no se den con el tiempo rectificaciones de los asientos registrales, de los títulos. El registrador debe garantizar la licitud del acto o contrato que se desea inscribir o anotar, y ver compatibilidad de estos actos con normas legales vigentes y asientos registrales existentes.

Conclusión Especifica 1. Se concluye que las transferencias de instalaciones industriales si afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho. Hoy en día con la información cruzada que manejan las instituciones gubernamentales y las instituciones financieras, toda empresa tiene que tener una correcta inscripción constitutiva, porque será un requisito indispensable cuando desee hacer alguna transferencia, o simplemente hipotecar.

Conclusión Especifica 2. Se concluye que las transferencias de instalaciones ganaderas si afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho. Hoy en día se consideran inmuebles las parcelas, las instalaciones de las granjas. Los cuales tienen que ser inscritos en registro de propiedad, todo ello cumplido oportunamente ofrecerá en el futuro mayor protección a titulares de derechos sobre ellos. También estos bienes inmuebles son aceptados como garantía hipotecaria por las instituciones financieras, o a los prestatarios en general.

Conclusión Especifica 3. Se concluye que las transferencias de instalaciones forestales si afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho. La protección jurídica privilegiada que tienen todas las instalaciones forestales, los bienes como “chacras”, fundos, tierras de cultivo, tierras no eriazas con proyección para construcción de viviendas, urbanizaciones. Deben tener protección registral otorgada por la municipalidad distrital, la Oficina de Registros públicos. Para que de acuerdo a ley puedan ser objeto de hipoteca mobiliaria

5.3 Recomendaciones.

Toda propiedad debe tener un título adquisitivo válido: Se acepta en nuestra legislación la existencia del bien inmueble, con la presentación mínimamente de un título anterior.

En una transacción de un inmueble se debe verificar su inscripción en el folio de matrícula, para así saber si la transferencia de dominio este completa.

Existe pena privativa de la libertad si se realiza una venta de cosa ajena, si algún profesional competente o registrador ha sido participe de la transferencia del derecho incompleto.

Los herederos legales deberán mostrar físicamente los pagos de impuestos y declaraciones en la municipalidad distrital de su jurisdicción.

La Notaria Mejía, es responsable civil, administrativa, penal por el incumplimiento de los deberes que en el ejercicio de sus funciones legalmente les corresponden.

Por lo anterior los encargados de peritaje o registro, en referente a inmuebles deben realizar un estudio profundo a cerca de las desventajas que tiene el sistema peruano actual de transmisión de la propiedad inmueble, para los adquirentes que no han realizado la inscripción de sus títulos traslativos de propiedad, para así dar un veredicto que no genere reclamos posteriores.

Hacer de conocimiento a sus Clientes sobre la inseguridad jurídica generada a partir del riesgo de perder el derecho de propiedad válidamente adquirido, por no haberlo inscrito en el registro de acuerdo a ley.

Se recomienda al poder legislativo revisar los registros de carácter constitutivo de derechos, por la carencia en formación legal del ciudadano común, e incluso los profesionales de especialidades distintas a las de derecho y ciencias políticas.

A las municipalidades distritales, mejorar el catastro de la ciudad, por las inconsistencias de los planos impresos con un tiempo anterior a 10 años, con la información actual que se tiene en archivos digitales (en software AutoCAD o Civil 3D) que está en los pc de la municipalidad.

Tener en cuenta que es común hoy en día los fraudes inmobiliarios, de doble venta, el que se da especialmente en las invasiones, o apropiamiento ilícito de inmuebles pertenecientes a una institución del estado.

No está de más que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) realice campañas de sensibilización sobre la necesidad de la inscripción registral de los derechos de propiedad inmueble, sobre inseguridad jurídica para los adquirentes de bienes inmuebles mediante compraventa

Capítulo VI

FUENTES DE INFORMACIÓN.

6.1 Fuentes Bibliográficas

- Castro, A. (2018) *Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- Cruz, H. y Santamaria, C. (2018) *El Avalúo Comercial como Instrumento para Eliminar la Lesión Enorme en la Compraventa de Bienes Inmuebles urbanos entre Particulares*. Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
- Gómez, P. (2020) *La justicia transicional dentro de los procesos de restitución de tierras- estudio de caso Alicia Carupia Dominó, Indígena de la etnia emberá, vereda “los cedros” del municipio de Mutatá: ley 1448 de 2011*. Universidad Eafit.
- Goycochea, M. y Bazo, K. (2020) *Patria potestad delegada mediante poder notarial a terceros e incumplimiento de las normas imperativas de amparo familiar, Barranca- 2018*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- Herrera, E. (2021) *Condena por lavado de activos sin sentencia del delito fuente y la afectación de la presunción de inocencia en la corte superior de Huaura – año, 2018*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- Huertas, T. (2019) *Dilema para demandar invalidez de inscripción registral o del acto jurídico inscribible en la corte superior de justicia de Huaura -año 2018*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.

- Martínez, G. (2018) *Seguridad jurídica notarial y su relación con la modernización del derecho registral en la oficina registral de Huacho -año 2017*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- Núñez, L. (2020) *Lavado de activos y la incautación de bienes como medida cautelar*. Universidad Privada del Norte.
- Palomino, L. (2020) *Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial*. Universidad Cesar Vallejo.
- Requena, V. (2018) *El fraude inmobiliario y la vulneración de los principios registrales, en el distrito de Carabayllo 2018*. Universidad Privada de Trujillo.
- Romero, B. y 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*. Universidad Privada de Trujillo.
- Teherán, A. (2021) *Notariado y registro en Colombia. perspectivas de investigación - Reflexión crítica*. Universidad Santo Tomas primer claustro universitario de Colombia.
- Sánchez, M. (2019) *Importancia del Registro Inmobiliario de Instrumentos Públicos de los Bienes Inmuebles en Colombia*. Universidad Santiago de Cali
- Vásquez, J. y Olivares, C. (2020) *Las transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe y la afectación de los principios registrales*. Universidad Privada del Norte.
- Velásquez, A. (2019) *Usucapión en la vía judicial y su relación con el patrimonio predial del estado en el distrito judicial de Huaura, años 2017-2018*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.

6.2 Fuentes Documentales

Alegría, J. (2014) *La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI)*. McGraw Hill Interamericana S.A.

Hernández, R. (2014) *Metodología de la Investigación*. McGraw Hill Interamericana S.A.

Hernández, R. (2018) *Metodología de la Investigación*. McGraw Hill.

Norris, V. (2018) *Bienes raíces comerciales*. McGraw Hill.

Reina, G. (2018) *Principios registrales*. Spanish.

ANEXOS

Anexo 01. Matriz de Consistencia.

TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES Y LA AFECTACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA NOTARIA MEJÍA, HUACHO - 2021.					
Problema General	Objetivo General	Hipótesis General	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGIA
¿De qué manera las transferencias de bienes inmuebles afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021?	Determinar si las transferencias de bienes inmuebles afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.	Si afectan las transferencias de bienes inmuebles los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.	Bienes Inmuebles	Instalaciones industriales Instalaciones ganaderas Instalaciones forestales	Escala de Likert de 5 puntuaciones. 1. Nunca 2. Casi nunca 3. No sabe/no opina 4. Casi siempre 5. Siempre Diseño Metodológico Tipo de investigación El estudio realizado será de tipo aplicada. Diseño Experimental. Nivel de la investigación La investigación presentará un nivel correlacional. Enfoque Investigación cualitativa. Población Es finita y estará comprendida por N=80 colaboradores. Muestra Es censal por ser población pequeña siendo la muestra es (n=80) colaboradores encargados de la ejecución de la actividad.
Problema específico 1	Objetivo específico 1	Hipótesis específica 1			
¿De qué manera las transferencias de instalaciones industriales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021?	Determinar si las transferencias de instalaciones industriales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.	Si afectan las transferencias de instalaciones industriales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.			
Problema específico 2	Objetivo específico 2	Hipótesis específica 2	Principios Registrales	Principio de prioridad Principio de publicidad Principio de legitimación	
¿De qué manera las transferencias de instalaciones ganaderas afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021?	Determinar si las transferencias de instalaciones ganaderas afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.	Si afectan las transferencias de instalaciones ganaderas a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.			
Problema específico 3	Objetivo específico 3	Hipótesis específica 3			
¿De qué manera las transferencias de instalaciones forestales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021?	Determinar si las transferencias de instalaciones forestales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.	Si afectan las transferencias de instalaciones forestales a los principios registrales en la Notaria Mejía, Huacho – 2021.			

Fuente Elaborado por el Investigador.

Anexo 02.

CUESTIONARIO ESTRUCTURADO DE ENCUESTA

TITULO: TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN NOTARIA MEJÍA, HUACHO - 2021.

Marque con (X) según considere ser la opción exacta con la que valora y tome por conveniente para cada interrogante.

Escala de calificación				
Siempre	Casi siempre	No sabe/ No opina	Casi nunca	Nunca
5	4	3	2	1

					5	4	3	2	1	
	¿Cree Ud. que las transferencias de bienes inmuebles afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?									
	¿Cree Ud. que las transferencias de instalaciones industriales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?									
	¿Cree Ud. que las transferencias de instalaciones ganaderas afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?									
	¿Cree Ud. que las transferencias de instalaciones forestales afectan los principios registrales en la Notaria Mejía?									
					5	4	3	2	1	
	¿Esta Ud. de acuerdo que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro y que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior?									
	¿Cree Ud. que está bien el acceso a la información registral a cualquier persona, no importando si quien solicita esa información tiene interés legítimo o no, si es tercero registral o no?									

					5	4	3	2	1	
	¿Cree Ud. que estará bien que al aplicar el principio de legitimación registral se pueda rectificar o invalidar un documento ya registrado?									
	¿Considera que es ágil el sistema de búsqueda sobre número de asientos por orden de tiempo de la inscripción de la Notaria Mejía?									

					5	4	3	2	1	
	¿Considera que la atención es eficiente cuando Ud. ha realizado un trámite de carta notarial, carta poder, en la Notaria Mejía?									
	¿Le inspira a Ud. confianza realizar inscripciones de minutas u otros en la Notaria Mejía?									
	¿Ud. cree que el impuesto a las instalaciones industriales mejorara los Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal?									
					5	4	3	2	1	
	¿Está de acuerdo que el impuesto a las instalaciones ganaderas incide en el coste de toda la empresa ganadera?									
	¿Considera que el Inrena realiza bien sus funciones de evaluar y controlar el aprovechamiento sostenible de los recursos forestales, por lo que es aceptable pagar los impuestos de ley por el uso de instalaciones forestales?									

Fuente Elaborado por el Investigador