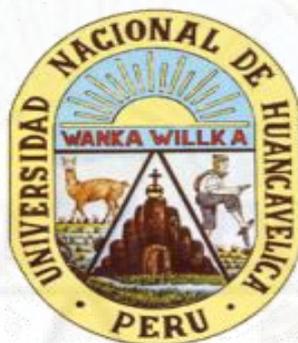


UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCVELICA

(Creada por Ley N° 25265)

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



TESIS

**LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y LA SEGURIDAD
JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA
OFICINA REGISTRAL HUANCVELICA-2020.**

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO MIXTO

PRESENTADO POR:

Bach. RIVEROS DE LA CRUZ, Soledad

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO(A)

HUANCAVELICA, PERÚ

2022



UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA
(Creada por Ley N° 25265)



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la Ciudad Huancavelica, a los 20 día del mes de julio, a horas 11:00 a.m., del año dos mil veintidós, se reunieron los miembros del jurado evaluador, designado con Resolución Decanal N°016-2022-RD-FDYCP-UNH, de fecha 08.02.2022, conformado de la siguiente manera:

PRESIDENTE : **Dr. DENJIRO FÉLIX DEL CARMEN IPARRAGUIRRE**
<https://orcid.org/0000-0001-7545-7724>
D.N.I. N° 41168860

SECRETARIO : **Mtro. VÍCTOR ROBERTO MAMANI MACHACA**
<https://orcid.org/0000-0001-7746-1903>
D.N.I. N° 43222538

VOCAL : **Mg. JOB JOSUÉ PÉREZ VILLANUEVA**
<https://orcid.org/0000-0002-2181-8421>
D.N.I. N° 20590264

Con la finalidad de llevar a cabo el acto académico de sustentación de tesis titulada **LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL HUANCAMELICA - 2020**; aprobada con Resolución Decanal N°086-2022-RD-FDYCP-UNH, donde fija la hora y fecha para el mencionado acto.

Sustentante:

RIVEROS DE LA CRUZ Soledad
D.N.I. N° 75282644

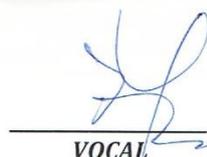
Luego de haber absuelto las preguntas que le fueron formulados por los miembros del jurado, Dr. Denjiro Félix DEL CARMEN IPARRAGUIRRE, Mtro. Víctor Roberto MAMANI MACHACA, y el Mg. Job Josué PÉREZ VILLANUEVA se procede con la deliberación, con el resultado de:

APROBADO **DESAPROBADO** **POR:** *mayoría*

Para constancia se expide la presente Acta, en la ciudad de Huancavelica a los 20 días del mes de julio de 2022.


PRESIDENTE

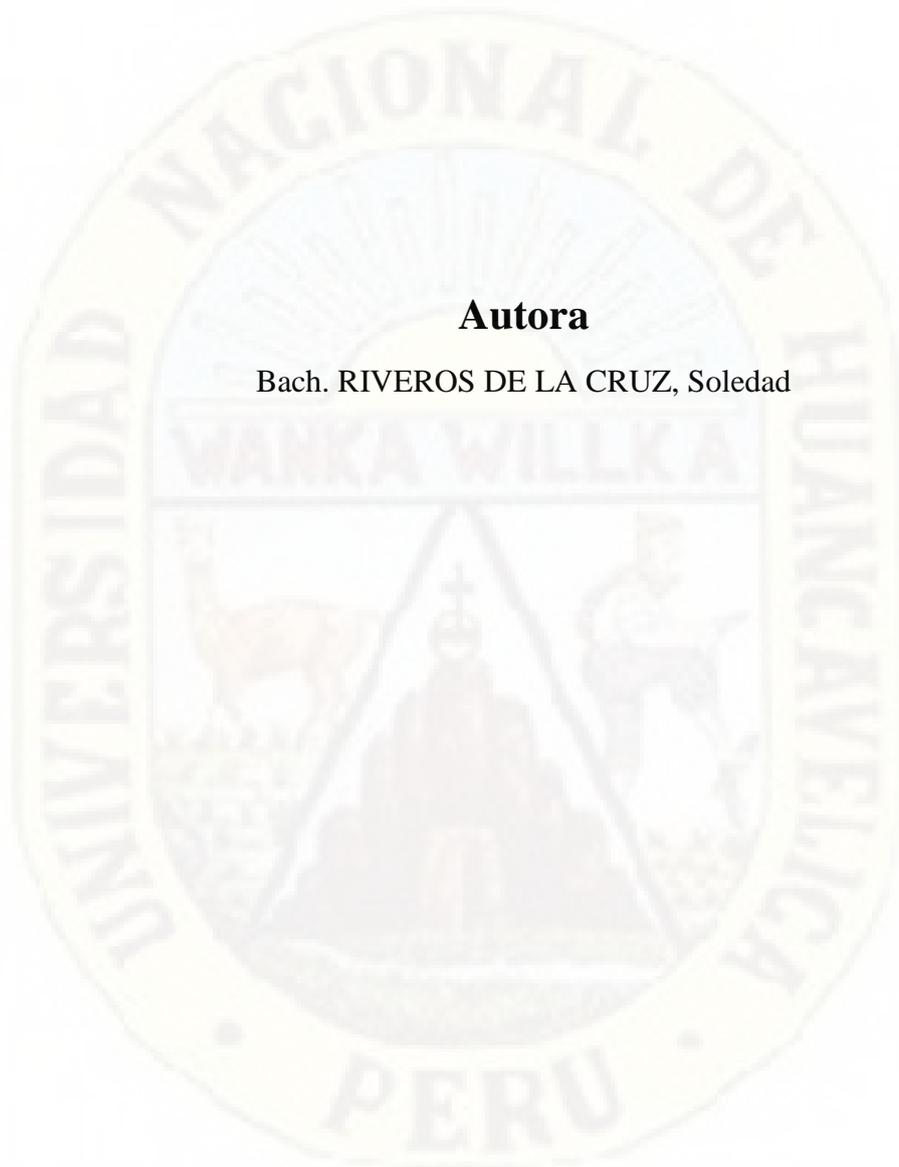

SECRETARIO


VOCAL



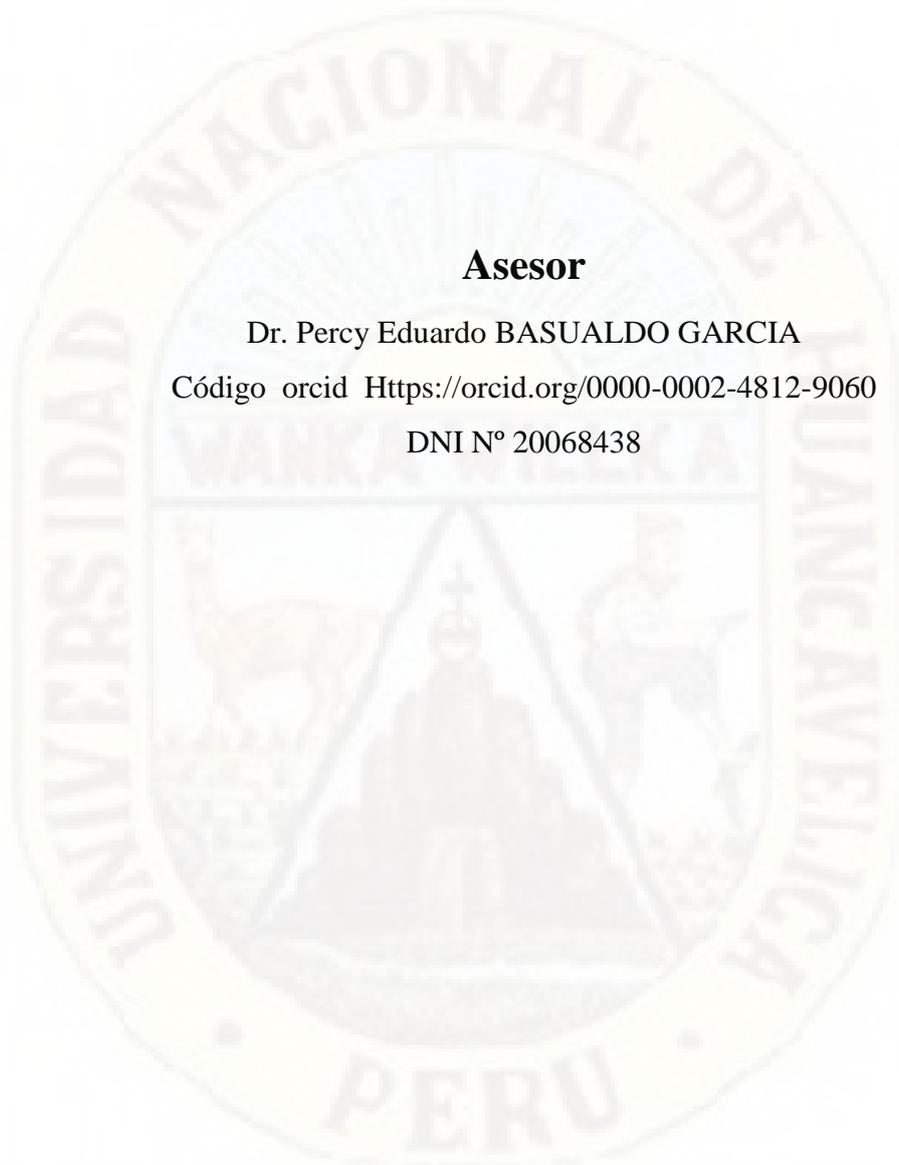
Titulo

LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE
LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL
HUANCAVELICA - 2020



Autora

Bach. RIVEROS DE LA CRUZ, Soledad



Asesor

Dr. Percy Eduardo BASUALDO GARCIA

Código orcid <https://orcid.org/0000-0002-4812-9060>

DNI N° 20068438

Agradecimiento

Agradezco primeramente a Dios, por bendecirme y cuidarme todos los días de mi vida, y por permitirme cumplir con esta meta tan anhelada.

Agradezco a mis padres JUAN y EDDY, por su apoyo incondicional y a mis hermanos SÓCRATES y JUAN; porque gracias a ellos pude culminar con esta etapa universitaria.

Agradezco a los catedráticos de la Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Huancavelica, por forjarme profesionalmente y por impartir sus conocimientos y experiencias, que me ayudará en mi desenvolvimiento profesional.

Agradezco a mi asesor de tesis, por brindarme su guía técnica y metodológica para realizar de manera apropiada la presente investigación.

Tabla de contenido

Portada.....	i
Acta de sustentación.....	ii
Título.....	iii
Autora.....	iv
Agradecimiento.....	vi
Tabla de contenido.....	vii
Tabla de contenidos de tablas.....	xi
Tabla de contenidos de figuras.....	xii
Resumen.....	xiii
Abstract.....	xiv
Introducción.....	xv
CAPÍTULO I.....	17
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	17
1.1. Descripción del problema.....	17
1.2. Formulación del problema.....	21
1.2.1. Problema general.....	21
1.2.2. Problemas específicos.....	21
1.3. Objetivos.....	21
1.3.1. Objetivo general.....	21
1.3.2. Objetivos específicos.....	21
1.4. Justificación.....	22
1.5. Limitaciones.....	22
CAPÍTULO II.....	23
MARCO TEÓRICO.....	23
2.1. Antecedentes.....	23
2.1.1. A nivel Internacional.....	23
2.1.2. A nivel Nacional.....	24
2.1.3. A nivel Local.....	33
2.2. Bases teóricas sobre el tema de investigación.....	33
2.2.1. Fuentes registrales.....	33

2.2.2. Inscripción Constitutiva	34
2.2.2.1. <i>Definición</i>	34
2.2.2.2. <i>Obligatoriedad de la inscripción constitutiva en los registros públicos.</i> 35	
2.2.2.3. <i>Solemnidad del acto</i>	36
2.2.2.4. <i>Garantías de la inscripción constitutiva del inmueble</i>	37
2.2.2.4.1. <i>Ventajas de la inscripción constitutiva</i>	37
2.2.2.5. <i>Desventajas de la inscripción constitutiva</i>	38
2.2.2.6. <i>Doctrina comparada</i>	39
2.2.3. Seguridad Jurídica	40
2.2.3.1. <i>Definición</i>	40
2.2.3.2. <i>Características de la seguridad jurídica</i>	40
2.2.3.3. <i>Tipos de seguridad jurídica en el marco registral</i>	41
2.2.3.3.1. <i>Seguridad estática</i>	41
2.2.3.3.2. <i>Seguridad dinámica</i>	43
2.2.3.4. <i>Aspectos de la seguridad jurídica</i>	43
2.2.3.5. <i>Exigencias de la seguridad jurídica</i>	44
2.2.3.6. <i>Garantías de la seguridad jurídica</i>	44
2.2.3.7. <i>La seguridad jurídica y el orden social</i>	45
2.2.3.8. <i>Aspectos de la seguridad jurídica</i>	45
2.2.3.9. <i>La seguridad jurídica del sistema registral en el Perú</i>	46
2.2.3.10. <i>Inseguridad jurídica</i>	46
2.3. Base Legal.....	47
2.4. Bases conceptuales.....	48
2.5. Definición de términos.....	49
2.6. Hipótesis.....	51
2.6.1. Hipótesis General	51
2.6.2. Hipótesis Específicas.....	51
2.7. Variables	51
2.8. Operacionalización de variables	52
CAPÍTULO III.....	54
MATERIALES Y MÉTODOS	54
3.1. Ámbito temporal y espacial	54

3.1.1. Ámbito temporal.....	54
3.1.2. Ámbito espacial.....	54
3.2. Tipo de investigación.....	54
3.3. Nivel de investigación.....	54
3.4. Método de investigación.....	55
3.4.1. Método general.....	55
3.4.2. Métodos específicos.....	55
3.5. Diseño de investigación.....	55
3.6. Población, muestra y muestreo.....	56
3.6.1. Población.....	56
3.6.2. Muestra.....	56
3.6.3. Muestreo.....	56
3.7. Instrumentos y técnicas para recolección de datos.....	57
3.7.1. Instrumentos.....	57
3.7.2. Técnicas.....	58
3.8. Procedimiento de recolección de datos.....	59
3.9. Técnicas y procesamiento de análisis de datos.....	59
3.10. Prueba de hipótesis.....	60
CAPÍTULO IV.....	61
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	61
4.1. Análisis de información.....	61
4.1.1. Resultados de la variable: Inscripción constitutiva.....	62
4.1.2. Resultados de la variable: Seguridad jurídica del inmueble.....	66
4.1.3. Descripción del alcance de los objetivos de investigación.....	69
4.2. Prueba de hipótesis.....	74
4.2.1. Prueba de normalidad.....	74
4.2.2. Contraste de las hipótesis de investigación.....	76
4.2.2.1. Contraste de la hipótesis general.....	77
4.2.2.2. Contraste de la primera hipótesis específica.....	78
4.2.2.3. Contraste de la segunda hipótesis específica.....	80
4.3. Discusión de resultados.....	81
Conclusiones.....	86

Recomendaciones.....	87
Referencias Bibliográficas	88
Apéndice	92



Tabla de contenidos de tablas

Tabla 1 Operacionalización de variables	52
Tabla 2 Ficha técnica del instrumento para la inscripción constitutiva	58
Tabla 3 Ficha técnica del instrumento para la seguridad jurídica	58
Tabla 4 Baremo de la variable inscripción constitutiva	61
Tabla 5 Baremo de la variable seguridad jurídica.....	62
Tabla 6 Resultados acerca de la inscripción constitutiva.....	62
Tabla 7 Resultados sobre garantiza inscripción del inmueble	63
Tabla 8 Resultados de la obligatoriedad de la inscripción constitutiva	64
Tabla 9 Resultados de la solemnidad del acto	65
Tabla 10 Resultados de la seguridad jurídica del inmueble.....	66
Tabla 11 Resultados de la seguridad estática.....	67
Tabla 12 Resultados acerca de la seguridad dinámica	68
Tabla 13 Tabla cruzada de la inscripción constitutiva – seguridad jurídica del inmueble	70
Tabla 14 Tabla cruzada de la inscripción constitutiva – seguridad estática del inmueble	71
Tabla 15 Tabla cruzada de la inscripción constitutiva – seguridad dinámica del inmueble	73
Tabla 16 Prueba de normalidad de los datos – Kolmogorov-Smirnov	75
Tabla 17 Coeficiente de correlación – Rho Spearman.....	76
Tabla 18 Rho de Spearman para la prueba de hipótesis general.....	77
Tabla 19 Rho de Spearman para la prueba de la primera hipótesis específica	79
Tabla 20 Rho de Spearman para la prueba de la segunda hipótesis específica.....	80

Tabla de contenidos de figuras

Figura 1 Análisis de la inscripción constitutiva	63
Figura 2 Análisis sobre garantiza inscripción del inmueble	64
Figura 3 Análisis de la obligatoriedad de la inscripción constitutiva	65
Figura 4 Análisis de la solemnidad del acto	66
Figura 5 Análisis de la seguridad jurídica del inmueble.....	67
Figura 6 Análisis de la seguridad estática	68
Figura 7 Análisis de la seguridad dinámica	69
Figura 8 Análisis de la inscripción constitutiva – seguridad jurídica del inmueble .	70
Figura 9 Análisis de la inscripción constitutiva – seguridad estática del inmueble..	71
Figura 10 Análisis de la inscripción constitutiva – seguridad dinámica del inmueble	73

Resumen

La investigación fue titulada “La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Huancavelica - 2020”, cuyo objetivo principal fue determinar la relación entre la inscripción seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020; la metodología de investigación fue de tipo básica, nivel correlacional y diseño no experimental transversal; con una población de 142 y una muestra de 104 usuarios al mes, a los cuales se le aplicaron dos cuestionarios para la recolección de datos; los resultados principales fueron: para la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble según el 7.7% se dio una aplicación inadecuada, el 73.1% manifestaron que la aplicación fue regular y el 19.2% consideraron que se dio una aplicación adecuada; por otro lado, la seguridad jurídica según el 1.9% fue una seguridad jurídica fue inadecuada, el 86.5% indicaron que fue regular y el 11.5% manifestaron que fue adecuada; concluyendo, i) se efectúan las inscripciones de inmuebles correctamente, salvaguardando su seguridad jurídica, ii) al efectuar la inscripción constitutiva de un inmueble de forma jurídica se obtienen beneficios jurídicos en relación a la titularidad de una propiedad para protegerla de malversaciones, las cuales permiten la adquisición de obligaciones y derechos al propietario, iii) la seguridad dinámica en dicha oficina registral fue oportuna, por lo que siempre ofrece una protección adecuada frente a terceros de manera pública. Por tanto, se determinó una correlación positiva y significativa entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante 2020, ya que al aplicar el estadístico se obtuvo un $p\text{-valor}=0.026$ y una $\rho=0.219$, a un nivel de significancia de 95%.

Palabras clave: Inscripción constitutiva, seguridad jurídica, seguridad estática, seguridad dinámica.

Abstract

The research was entitled "The constitutive registration and legal security of real estate in the Huancavelica Registry Office-2020", whose main objective was to determine the relationship between the constitutive registration and the legal security of real estate in the Huancavelica registry office.- 2020; the research methodology was basic type, correlational level and cross-sectional non-experimental design; with a population of 142 and a sample of 104 users per month, to whom two questionnaires were applied for data collection; the main results were: for the constitutive registration of real estate, according to 7.7%, there was an inadequate application, 73.1% stated that the application was regular and 19.2% considered that there was an adequate application; On the other hand, according to 1.9%, legal security was inadequate, 86.5% indicated that it was regular and 11.5% stated that it was adequate; concluding, i) real estate increments are carried out correctly, safeguarding their legal security, ii) by making the constitutive registration of a real estate in a legal way, legal benefits are obtained in relation to the ownership of a property to protect it from embezzlement, which allow the acquisition of obligations and rights to the owner, iii) the dynamic security in said registry office was timely, so it always offers adequate protection against third parties in a public manner. Therefore, a positive and significant correlation was determined between the constitutive registration and the legal security of the property in the Huancavelica registry office during 2020, since when applying the statistic a p-value=0.026 and a rho=0.219 were obtained, at a significance level of 95%.

Keywords: Constitutive registration, legal security, static security, dynamic security.

Introducción

Al realizar una inscripción constitutiva de un bien inmueble, se constituye el derecho con la propia inscripción, eso quiere decir que el acto o contrato de la transferencia de inmuebles no existe hasta que se inscriba de manera constitutiva. Por tanto, la inscripción del inmueble brinda visibilidad de los derechos reales, por lo que las personas adquirentes tienen la obligación de realizar inscripciones prescriptivas, debido a que sin la inscripción no se adquieren derechos. Por otro lado, al momento de realizar esta inscripción, se brinda una seguridad jurídica al comprador; ya que, al momento de inscribir el inmueble de forma constituida, se origina el derecho del comprador como nuevo titular del inmueble; lo que garantiza que este posea una seguridad jurídica, en la cual, terceras personas, no podrán afectar sus derechos originados a través de esta inscripción.

En base a lo expuesto se realiza la investigación, que lleva el título de “La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Huancavelica - 2020”, que se define en base al problema: ¿Cuál es la relación entre a inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica -2020?, en la investigación se desarrolla con el objetivo de determinar la relación entre a inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020.

El proyecto de tesis, está compuesta por cuatro capítulos, las cuales están estructurados de la siguiente forma:

En el capítulo I: Se realiza la descripción del problema, así mismo como la formulación del problema, la presentación de los objetivos y la justificación de la investigación.

En el capítulo II: Se realiza la presentación de los antecedentes, las bases teóricas, la definición de términos y la operacionalización de variables.

En el capítulo III: Se presenta el diseño metodológico de la investigación, así como la determinación del tipo, nivel y diseño de la investigación, por otro lado, en

este capítulo se presentó la delimitación de la población y la muestras y los instrumento y técnicas que se usará para la recolección de datos.

En el capítulo IV: Se presentaron los resultados, contraste de hipótesis y la discusión de resultados obtenidos en la investigación.

Por último, se presentaron las conclusiones, recomendaciones, referencias bibliográficas y apéndice.

La autora.



CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del problema

El inicio de una pertenencia inmueble, en nuestro estado peruano se da a través de traspasos de coacción en los fundados reales, que cronológicamente dichos derechos fueron evolucionando, ya que posee legítimos vacíos en el instante de su traspaso. El presente trabajo de investigación se desarrolló en base al fundado civil en vínculo con el libro IX del Código Civil en base al registro o inscripción de la pertenencia inmueble y a la Ley de Registros Públicos. La inscripción constitutiva, constituye el derecho con la propia inscripción, eso quiere decir que el acto o contrato no existe hasta que se inscriba. (Limmer, 2010).

En Alemania, la inscripción constitutiva es obligatoria, que a su vez se basaron en el derecho romano; la transferencia de inmuebles en este país, necesita de dos elementos: el acuerdo de traspaso del inmueble y su inscripción en el registro de propiedad; el registro de propiedad alemán brinda una información irrefutable, que se basa en la documentación presentada de la titularidad y situación jurídica del inmueble. Ya que al inscribirse el inmueble brinda visibilidad de los derechos reales, por lo que las personas adquirentes tienen la obligación de realizar inscripciones prescriptivas, debido a que sin la inscripción no se adquieren derechos. (Limmer, 2010)

Esto quiere decir que Alemania cuenta con un sistema registral, en la cual cumple la función garantista, ya que hace público el registro, de forma de que la persona que adquiera el inmueble este consciente de la situación real de este. Por lo tanto, los ciudadanos de este país, tienen una seguridad jurídica asegurada, al momento de realizar el traspaso de un inmueble (Limmer, 2010)

No obstante, en nuestro estado peruano, el sistema registral que posee es declarativo, debido a que existe un grupo de normas establecidas que emiten diferentes formas de publicidad registral de los inmuebles. Hoy en día se halla una ampliación de solicitudes rogatorias de matrícula de posesión inmueble, ello a causa de que los seres humanos al instante de realizar acciones legales, el cual cuentan con responsabilidades por la ley, sin embargo, no están inscritos en la sede de registros, posición que pone en perjuicio cuyo acto no se encuentra respaldado por la seguridad jurídica, generando así la acreencia frente a la posición del inmueble que se obtuvo.

Frente a ello los Registros Públicos, es la entidad encargada de brindar seguridad jurídica sobre el propietario del inmueble y simultáneamente se iniciará una partida registral con el número de partida y presiones del predio. De este modo se garantiza la seguridad jurídica, ya que la comunicación e información es de manera pública y accesible para todas las personas, al hablar de seguridad jurídica, ello va unido a la difusión que ofrece las instancias registrales, el cual hubo diversos debates con el propósito de hacerlo real, y así evitar problemáticas en sede legítimo, siendo así de asegurar la venta legal de una pertenencia inmueble, si la ley sustantiva determina una condición facultativa a actividades jurídicas de compra y enajenación de inmuebles, por lo tanto la problemática se presenta en el Art. 949 del Código Civil.

En el artículo 949 del Código Civil, se manifiesta que la transferencia de dominio al haber sido efectuada esta, el acreedor de dicho inmueble ya se le considera como propietario, pero si este no se inscribe su derecho en una sede registral, está expuesto al surgimiento de un tercero que actúa de buena o mala voluntad, que logra inscribir el inmueble en los registros públicos, ahí es donde surge una problemática para identificar al verdadero titular del inmueble, por

ello es indispensable basarse en el tipo de inscripción en base al registro de la pertenencia del inmueble por lado del que adquiere, de no hacerlo podría surgir la invalidación de la transacción (Paucar, 2017, pág. 9)

Debido a ello el artículo citado, indica que la transferencia de inmuebles puede basarse en solo una inscripción facultativa por parte del adquirente, debido a ello surge una inseguridad jurídica, el Art. 949 del Código Civil debería ser modificado, porque lo cual solo constituye la venta de una pertenencia inmueble para estimar como propietario, que debe ser registrada en registro público, otorgando así un carácter constitutivo frente a las actividades de enajenación y compra, impidiendo las acreencias por parte de terceras personas, como también controversias.

Es por eso que, una inscripción del inmueble y el traspaso de este a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), cuya obligación es organizar, inspeccionar la función registral, brinda a los ciudadanos una seguridad jurídica, para que, de este modo, se llegue a evitar el despojo de los derechos que tiene el acreedor del inmueble, siempre y cuando este esté inscrito en dicha institución. (El Peruano, 2018)

Es importante también dar mención que el resguardo por parte de registros públicos debe ser equitativa y frecuente para todos los ciudadanos, sin embargo, hoy en día la carencia de un ámbito constitutivo de la matrícula en base a transferencias de pertenencias inmuebles ha conseguido nivel alto, que amonesta la seguridad legítima. Sin embargo, en los últimos años en el Perú, la venta de inmuebles no registrados va en aumento, los cuales algunas de esas transacciones han traído consecuencias dañinas, ya que es difícil realizar el registro del inmueble por múltiples factores, debido a ello existe dificultad en verificar sobre la titularidad de un inmueble, ya que no todos están inscritos en los registros públicos. (Bazán & García, 2018, pág. 13)

El Superintendente Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en el año 2018, afirmó que la SUNARP viene trabajando para acercar los servicios registrales a los ciudadanos, a través de la mejora de los procesos internos y

certificar una seguridad jurídica a sus usuarios. (Andina, 2018). Por lo expuesto, para que no exista dificultades al momento de verificar la titularidad de un inmueble, la inscripción en los registros públicos de un inmueble en el Perú, debería ser de manera constitutiva y no facultativa, esto quiere decir que el registro de la titularidad del inmueble sea obligatorio al momento de realizar el traspaso del inmueble.

En la localidad de Huancavelica, la mayoría de compraventa de inmuebles, se da de forma declarativa, y optan por no registrar sus inmuebles en los registros públicos, debido a varios factores, los más importantes son porque son trámites costosos y difíciles, puede ser de que muchos ciudadanos desconocen que realizar transferencias y no matricularlas genera la inseguridad jurídica para el cliente frente a terceras personas.

No obstante, la publicidad que brinda la Oficina Registral de Huancavelica sobre la información de la titularidad del inmueble no es la más adecuada, lo cual genera conflictos judiciales como un mejor derecho de propiedad u otorgamiento de escritura. Por otro lado, la inscripción constitutiva obliga al adquirente a registrar su compraventa para que en base a la misma se perfeccione su titularidad del inmueble; lo que quiere decir que con una inscripción constitutiva se garantizaría una seguridad jurídica a los adquirentes del inmueble. (Aguilar, 2018, pág. 16)

Pero esto no sucede en Huancavelica, debido a que, por ser una región pobre, las personas optan por realizar la transferencia de inmuebles más barata, ya que realizar la inscripción constitutiva del inmueble, requiere del pago de un monto adicional de dinero. La gran cantidad de zonas rurales que existe en Huancavelica, es otro factor para la inscripción constitutiva porque no se cuentan con títulos de propiedad y la transferencia de inmuebles se dan solo a través de adjudicaciones que son brindadas por el dueño del inmueble y el presidente del centro poblado, originando así una inseguridad jurídica, ya que el adquirente del inmueble no tendrá la certeza ni el derecho de ser titular de este.

Estos factores influyen al momento de realizar una inscripción constitutiva, motivo por el cual la investigación, busca identificar en qué grado se vincula ambas variables la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica, para poder sugerir a los ciudadanos especialmente de Huancavelica, en relación a los resultados si es adecuado o no optar por la inscripción constitutiva del inmueble para así garantizar una seguridad jurídica, y evitar que sean víctimas de fraudes.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cuál fue la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuál fue la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica -2020?
- ¿Cuál fue la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica -2020?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Determinar la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020.

1.3.2. Objetivos específicos

- Identificar la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020.

- Identificar la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica -2020.

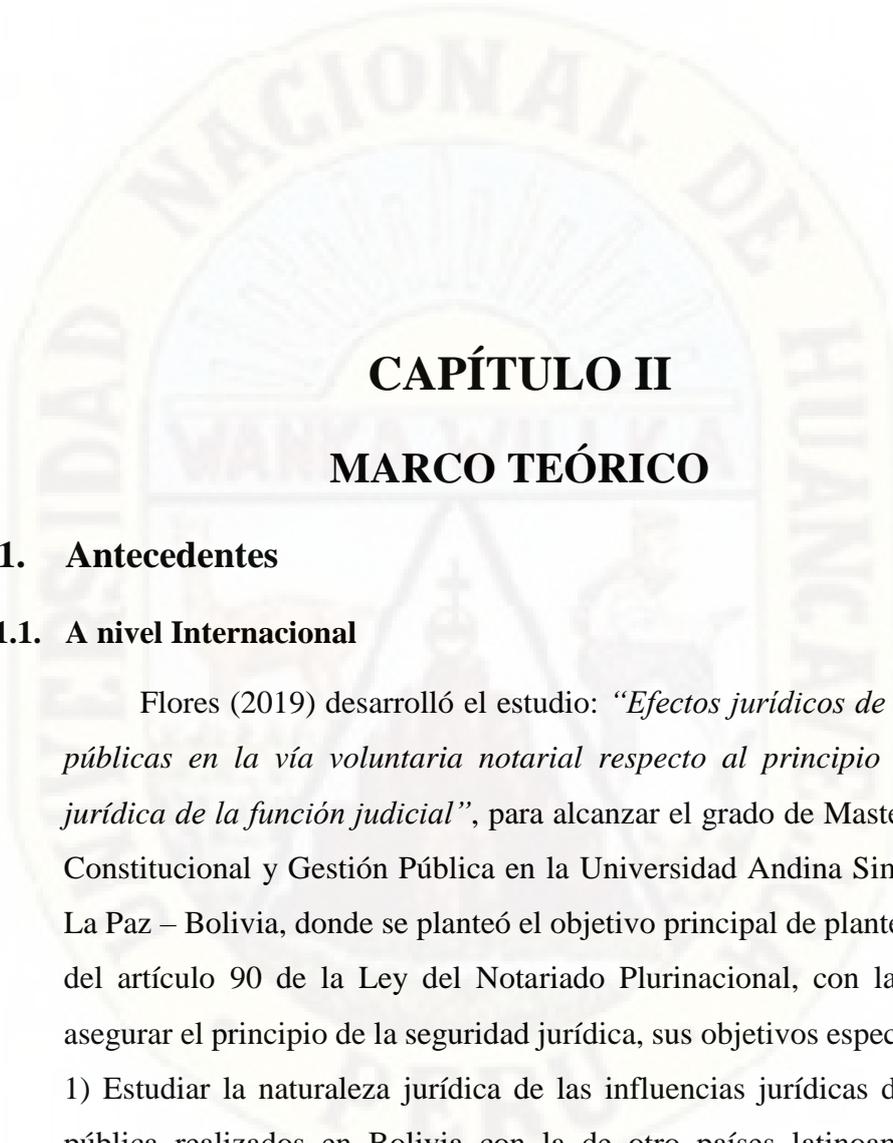
1.4. Justificación

La investigación es justificada para poder aportar en la totalidad de sectores sociales: personas naturales como jurídicas que se encaminan en la realización de actividades inmuebles, debido a que a la actualidad se muestran muchos casos sobre fraude y doble venta de inmuebles que están registrados y no, por lo que el sistema registral en el Perú es solo declarativo de esa manera garantizar la seguridad legítima sobre pertenencias inmuebles a favor del titular específicamente en la Oficina Registral de Huancavelica.

Esta investigación se justifica por la gran importancia que posee en diversos factores, ya que gracias a ello el investigador determinará las conclusiones claras y aportar teorías sobre el tema, para así contar con sugerencias y posibles respuestas, que apoyarán en la solución de las problemáticas en relación al registro de inmuebles en nuestro País y en la localidad de Huancavelica.

1.5. Limitaciones

Las limitaciones presentes en el desarrollo del estudio, se debieron principalmente a las medidas de distanciamiento social establecida por el gobierno a consecuencia de la pandemia provocada por la Covid-19, el cual dificultó que se realice la recolección de datos a los usuarios de la Oficina Registral de Huancavelica.



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. A nivel Internacional

Flores (2019) desarrolló el estudio: *“Efectos jurídicos de las escrituras públicas en la vía voluntaria notarial respecto al principio de seguridad jurídica de la función judicial”*, para alcanzar el grado de Master en Derecho Constitucional y Gestión Pública en la Universidad Andina Simón Bolívar – La Paz – Bolivia, donde se planteó el objetivo principal de plantear un cambio del artículo 90 de la Ley del Notariado Plurinacional, con la finalidad de asegurar el principio de la seguridad jurídica, sus objetivos específicos fueron: 1) Estudiar la naturaleza jurídica de las influencias jurídicas de la escritura pública realizados en Bolivia con la de otros países latinoamericanos. La metodología desarrollada fue de nivel descriptivo, enfoque cualitativo y de diseño no experimental, haciendo uso de la revisión documental como técnica. La propuesta que se realizó en la investigación fue de que las escrituras públicas que vienen de trámites notariales voluntarios poseen fe pública, y tienen presunción de veracidad e integridad en su contenido hasta que no sean declaradas nulas en una sentencia judicial. Las conclusiones fueron: 1) Al eliminar el efecto de cosa juzgada, cumplimiento obligatorio y fuerza coactiva

se evita la transgresión de la seguridad jurídica. 2) Se identificó que las escrituras públicas que emite un notario no pueden tener valor de cosa juzgada, propia de la función judicial y no del notario de fe pública.

2.1.2. A nivel Nacional

Aguilar (2018) realizó la tesis: *“La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú”*, para lograr el título de Abogado en la Universidad César Vallejo – Trujillo - Perú, cuya finalidad fue identificar si la inscripción de la compraventa de inmuebles como acto constitutivo ayudará a asegurar la seguridad jurídica, sus objetivos específicos fueron: 1) Identificar la ventajas de la inscripción de compraventa en los registros públicos, 2) Indicar la necesidad de un cambio normativo, el cual establezca los cambios en la legislación civil y registral. La metodología desarrollada en la investigación fue de enfoque cualitativo y diseño interpretativo de fenomenología, utilizando la entrevista como instrumento. La población y la muestra de investigación fueron los Jueces especializados en materia civil de la Corte Superior de La Libertad. Los resultados fueron: en cuanto al sistema de transferencia con respecto a la seguridad jurídica, los entrevistados refirieron que la mayor problemática es la doble venta o más, realizada por una misma personas, y causando con esto una estafa; en cuanto al registro obligatorio de la compraventa en los registros públicos para que sea un acto jurídico legal, los entrevistados indicaron que desde que es un simple contrato privado es válido jurídicamente; en cuanto a que no haya obligación para registrar la compraventa en la SUNARP genera inseguridad jurídica, los entrevistados manifestaron que al no registrar la compraventa en la SUNARP, deja una opción de ser estafados. Las conclusiones fueron: 1) En base al sistema peruano de la transferencia de una propiedad inmueble, es muy fácil para las personas poder estafar a sus acreedores, debido a que tienen puertas abiertas para vender el bien varias veces. 2) Establecer un sistema constitutivo agregaría la probabilidad de dar algunos beneficios a los adquirentes, como el de estar protegido contra las inscripciones fraudulentas.

Apaza (2017) desarrolló el estudio: *“La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en registros públicos y la inseguridad jurídica”*, para alcanzar el título de Abogado en la Universidad Andina de Cusco – Perú, cuya finalidad fue estudiar si la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles produce incertidumbre y daña la seguridad jurídica y vulnera al titular del derecho, sus objetivos específicos fueron: 1) Identificar si la obligatoria inscripción registral certifica la seguridad jurídica. 2) Identificar si con la no inscripción de actos traslativos ayuda a la producción de ilícitos civiles que perjudican el derecho de propiedad. La metodología en la investigación fue de enfoque cualitativo, de nivel correlacional y diseño no experimental, utilizando la ficha de análisis documental como instrumento. La población y la muestra de la investigación fueron 10 casos de afectación del derecho de propiedad por no inscribirlo en el registro público. Las conclusiones fueron: 1) La inscripción de inmueble en el Perú es solo de forma declarativa, debido a ello los actos jurídicos toman valor por sí solos, para la constitución modificación, transmisión, etc., no obstante que no se llegue a registrar la inscripción de la propiedad en los registros públicos genera inseguridad jurídica y la probabilidad de la pérdida del derecho a propiedad por cual de personas que no registran sus transferencias y siendo de este modo estafados. 2) El sistema de inscripción en registros público del bien inmueble da una garantía adecuada, de este modo asegura una seguridad jurídica a las transacciones de compra y venta, protegiendo el derecho a la propiedad de las personas. 3) La inscripción de los bienes inmuebles en los registros público debe ser obligatoria para la constitución, cambio o extinción del derecho de propiedad.

Bazán y García (2018) desarrolló la tesis: *“El sistema constitutivo y facultativo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica para evitar el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016”*, para alcanzar el título de Abogado en la Universidad Peruana Los Ande – Huancayo – Perú, donde se planteó la meta de identificar el efecto del sistema constitutivo en la otorgación de una mayor seguridad jurídica en la inscripción de inmuebles, sus

objetivos específicos fueron: 1) Definir como la seguridad jurídica se incrementa en base a la obligatoriedad de la inscripción de inmuebles, 2) Identificar como la aplicación del sistema constitutivo en el registro de inmuebles afecta el orden público. La metodología de investigación fue de tipo básica, con un nivel explicativo, desarrollado a través de un diseño no experimental, utilizando el cuestionario y la entrevista como instrumentos. La población de investigación fueron 200 personas que realizaron registros de sus inmuebles en la SUNARP y 20 especialistas en el tema y la muestra fue 120 personas. Los resultados fueron: Los factores que no ayudan a que las personas registren sus inmuebles son el 82% manifestaron que es por un costo alto, el 60% indicaron que es por la demora del trámite y el 65% indicaron que por diferentes criterios de los registradores: un cuanto a la obligatoriedad de registrar los inmuebles el 96.7% declararon que si sea obligatorio y el 3.3% indicaron que no; en cuanto a la protección de la compraventa de un inmueble registrado en la SUNARP, el 82.5% indicaron que si se protege y el 17.5% manifestaron que no se protege; en cuanto a la implementación de un sistema constitutivo del inmueble ayudara a garantizar el derecho de propiedad y así evitar el tráfico inmobiliario el 90% manifestó que se asegura el derecho de propiedad con la implementación de un sistema constitutivo, en cuanto a evitar a doble venta el 94.2% indicaron que si se evitaría. Las conclusiones fueron: 1) Obligar la inscripción de los inmuebles en los registros públicos incrementa la seguridad jurídica al propietario y al adquiriente. 2) Aplicar un sistema constitutivo en el registro de los inmuebles es posible al no dañar el orden público. 3) Al aplicar el sistema constitutivo como fundamento en los registros públicos, no existe vulneración del derecho de libre adquisición.

Bravo (2018) realizó el estudio: *“La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017”*, para alcanzar el título de Abogada en la Universidad César Vallejo – Lima – Perú, donde se planteó la finalidad de identificar como la inscripción constitutiva certifica la seguridad jurídica; sus objetivos específicos fueron: 1) identificar como la seguridad jurídica se incrementa con la inscripción declarativa y 2) Identificar

como el sistema registral se optimiza a través de la inscripción constitutiva. La metodología de investigación fue de tipo básica teórica y aplicada, presentando un nivel descriptivo y diseño no experimental, haciendo uso del análisis documental, entrevista y cuestionario como instrumentos. La población estuvo constituida por todas las inscripciones de inmuebles en los registros público de Lima y la muestra estuvo compuesta por 10 abogados especialistas y 20 usuarios del sistema registral. Los resultados fueron: en la entrevista en cuanto a de qué manera la inscripción constitutiva certifica la seguridad jurídica, los entrevistados manifestaron que se otorgaría una certeza absoluta sobre el titular del inmueble y así evitar que los inmuebles se vendan dos o más veces; en cuanto a si sería adecuado la incorporación de la inscripción constitutiva en los registros públicos, los entrevistados indicaron que si sería adecuado. Las conclusiones fueron: 1) La inscripción constitutiva certifica positivamente la seguridad jurídica en la transferencia del inmueble, debido a que le otorga un mejor derecho del propietario en la inscripción. 2) La inscripción declarativa ayuda positivamente a la seguridad jurídica. 3) La inscripción constitutiva optimiza el sistema de los registros públicos positivamente, debido de que a realizar esta inscripción obligatoriamente, todos los inmuebles tendrán que estar inscritas en los registros públicos.

Leyva (2017) realizó el estudio: *“El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica”*, para lograr el título de Abogado en la Universidad César Vallejo – Lima – Perú, cuya finalidad fue identificar si la seguridad jurídica es garantizada con el sistema de transferencia de inmuebles inscritos en los registros públicos, sus objetivos específicos fueron: 1) Identificar si se evita el tráfico de terrenos a través de la inscripción del inmueble en los registros públicos, 2) Identificar si se evita futuros procesos judiciales a otros adquirentes a través de la inscripción del inmueble en los registros públicos. La metodología fue de enfoque cualitativo, de nivel descriptivo, diseño no experimental y de tipo aplicada, haciendo uso de la entrevista y la revisión documental como instrumentos. La población y la muestra estuvo constituida por 7 especialistas en el tema. Los resultados fueron

en cuanto a que la seguridad jurídica se certifica a través del sistema peruano de transferencia de inmuebles inscritos, los entrevistados manifestaron que el sistema peruano de transferencia de inmuebles, si brinda seguridad jurídica siempre y cuando esta sea inscrita en los registros públicos; en cuanto a la aplicación del sistema declarativo o constitutivo en las transferencias de inmuebles inscritos, los entrevistados indicaron que el sistema más adecuado es el constitutivo, ya que con este sistema se obliga que las transferencias sean inscritas y de este modo certificar una mayor seguridad jurídica a los usuario del sistema registral; en cuanto a la seguridad jurídica que brinda el sistema peruano de transferencia de inmuebles a terceros adquirentes, los entrevistados indicaron que el sistema registral no brinda seguridad jurídica, debido a que la transferencia de inmuebles inscritos es declarativo y por ende no existe veracidad del titular del inmueble. Las conclusiones: 1) El sistema registral peruano no garantiza la seguridad jurídica, esto es debido a que este sistema es declarativo. 2) El sistema registral peruano no evita que se genere un tráfico inmobiliario ilícito. 3) El sistema registral peruano no evita futuros procesos judiciales a terceros.

Lino (2015) desarrolló la tesis: *“El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica”*, cuya finalidad fue identificar como el carácter constitutivo de inscripción en los registros públicos certifica la seguridad jurídica, su objetivo específico fue: 1) Estudiar el carácter constitutivo en la inscripción de transferencias en los registros públicos. La metodología de investigación fue de nivel explicativo y diseño no experimental, utilizando el fichaje, el acopio documental y la entrevista como instrumentos. La población y la muestra de investigación fue 15 especialistas. Los resultados fueron: En cuanto a que el sistema declarativo brinda seguridad jurídica, el 90% de los entrevistados manifestaron que no y el 10% indicaron que sí; en cuanto a que si el sistema constitutivo ayuda a prevenir la doble venta, tráfico ilícito de inmobiliario y procesos judiciales de terceros, el 78% de los entrevistados indicaron que el sistema constitutivo si ayuda a prevenir la

doble venta, tráfico ilícito de inmobiliario y procesos judiciales de terceros y el 22% indicaron que no. Las conclusiones fueron: 1) Para que la transferencia de inmuebles sea perfeccionada en su inscripción en los registros públicos, se debe tener un sistema constitutivo. 2) La falta de eficacia constitutiva propaga la falta de utilidad social del registro, que queda indeterminado en base de terceros. 3) La implementación del sistema constitutivo en la transferencia de inmuebles, si ayudaría a certificar la seguridad jurídica.

Llave (2017) realizó la investigación: *“La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario”*, para alcanzar el título de Abogada en la Universidad César Vallejo – Lima – Perú, donde se planteó la meta de estudiar el efecto de la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de inmuebles del dueño legítimo. La metodología de investigación fue de tipo aplicada y enfoque cualitativo y un diseño no experimental, utilizando la entrevista como instrumento. La población fue conformada por los funcionarios de la SUNARP y otros especialistas y la muestra lo constituyeron 12 personas. Los resultados fueron: en cuanto a la certificación de la seguridad jurídica a través del sistema constitutivo de inscripción del inmueble, los entrevistados indicaron que si se garantiza la seguridad jurídica a través del sistema constitutivo de inscripción de inmuebles. Las conclusiones fueron: 1) La seguridad jurídica y el principio de buena fe actúa significativamente sobre el derecho de propiedad de inmuebles, por lo cual, en los contratos de transferencia de inmuebles, su garantía en el ordenamiento jurídico está dispuesta su aplicación, para que de este modo si rompe la buena fe, el legítimo dueño debe alegar que la otra persona actuó de mala fe y así defender su derecho, si se diera un caso de despojo de su propiedad. 2) La seguridad estática actúa de forma negativa en el principio de buena fe dentro de la inscripción de la propiedad inmueble. 3) La seguridad dinámica actúa de forma positiva en el principio de buena fe dentro de la inscripción del inmueble.

Llerena (2017) realizó el estudio: *“El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles”*

inscritos en notarias públicas de Comas 2016”, para alcanzar el título de Abogado en la Universidad César Vallejo – Lima – Perú, donde se planteó la meta de identificar si la seguridad jurídica se garantiza a través de la implementación de un sistema constitutivo de inscripción en las transferencias de inmuebles, sus objetivos específicos fueron: 1) Entablar las consecuencias que genera la aplicación del sistema constitutivo y 2) Estudiar la seguridad jurídica que se le da a la persona que forma parte de una transferencia de inmueble. La metodología desarrollada fue de enfoque cualitativo, de nivel explicativo, tipo básica y diseño no experimental, utilizando la entrevista y el análisis documental como instrumentos. La población y la muestra de investigación fue 11 especialistas en el tema. Las conclusiones fueron: 1) La inscripción constitutiva certifica la seguridad jurídica, debido a que brinda una mayor seguridad y estabilidad jurídica en las transferencias de inmuebles, debido a ello se propone que se regule los aspectos notariales y registrales. 2) El grado de seguridad jurídica es relativa, esto cuando se aplica el sistema declarativo de la transferencia de inmuebles, debido a que no se obtiene un conocimiento de que el sistema declarativo genera conflictos judiciales.

Mamani (2016) realizó la tesis: *“Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: Estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano”*, para lograr el título de Abogado en la Universidad Andina del Cusco – Perú, cuya finalidad fue identificar qué sistema registral es más oportuno para certificar una mejor seguridad registral, su objetivo específico fue: 1) Indicar las diferencias entre el sistema declarativo y el sistema constitutivo. La metodología desarrollada en la investigación fue de enfoque cualitativo de tipo dogmática comparada. Las conclusiones fueron: 1) El sistema en el Perú es de manera consensual, este sistema es inapropiado para el desarrollo de transacciones de forma segura, debido a ese sistema se da la existencia de transferencias clandestinas de inmuebles. 2) En el sistema constitutivo, el derecho se origina con el acto jurídico, lo cual es el contrato y se puede en el registro público, debido a ello la inscripción es obligatoria. 3) En el Perú se debe implementar progresivamente el sistema constitutivo de

transferencia de inmuebles y su consiguiente inscripción constitutiva en los registros públicos, para que de este modo el sistema registral otorgue una mayor seguridad jurídica al tráfico ilícito de inmuebles. 4) El sistema constitutivo es más adecuado que el sistema declarativo en el Perú.

Paucar (2017) desarrolló la investigación: *“Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017”*, para alcanzar el grado de Abogada en la Universidad de Huánuco – Perú, donde se planteó el objetivo principal de identificar si la seguridad jurídica se garantiza a través de la inscripción constitutiva, sus objetivos específicos fueron: 1) Determinar el grado de seguridad jurídica, 2) Identificar los procesos civiles que genera la aplicación del sistema declarativo. La metodología de investigación fue de tipo básico, con un enfoque mixto, de nivel explicativo y diseño no experimental, haciendo uso de la entrevista, el cuestionario y el análisis de documentos como instrumentos. La población de investigación abarcó a 507 personas y la muestra fue de 80 personas. Los resultados fueron: en cuanto a que si la inscripción constitutiva certifica la seguridad jurídica, los entrevistados indicaron que sí, debido a que al momento de realizar la inscripción constitutiva se adquiere certeza jurídica; en cuanto al grado de seguridad jurídica que se tiene, los entrevistados indicaron que el nivel es relativa, esto debido a que no se puede identificar quien es el propietario del inmueble; en cuanto a la necesidad de la inscripción constitutiva de un inmueble, los entrevistados indicaron que sí es necesario, debido a que este sistema protege al futuro acreedor de la propiedad inmueble. Las conclusiones fueron: 1) La inscripción constitutiva certifica la seguridad jurídica, ya que brinda mayor certeza y estabilidad jurídica. 2) El nivel de seguridad jurídica es relativa. 3) La inscripción declarativa de la transferencia de inmuebles ocasiona conflictos judiciales.

Sacachipana (2017) realizó la tesis: *“Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral”*, para alcanzar el título de Abogado en la Universidad Nacional del Altiplano – Puno – Perú, donde se planteó el objetivo primordial

de analizar y establecer si el sistema de transmisión de inmuebles certifica la seguridad jurídica, sus objetivos específicos fueron: 1) Estudiar el tratamiento de la transferencia de inmuebles en la legislación comparada para certificar la seguridad jurídica, 2) Proponer las medida que debe tener el sistema de transferencia de inmuebles para que se certifique una mayor seguridad jurídica. La metodología fue de enfoque cualitativo con un diseño dogmático argumentativo, utilizando la ficha de análisis documental y la ficha de observación como instrumentos. La población y la muestra lo constituyeron 3 casaciones y la jurisprudencia vinculada al tema. Las conclusiones fueron: 1) El sistema de transferencia de inmuebles en el Perú, es inapropiado, debido a que no garantiza la seguridad jurídica, debido a ello es necesario contar con un registro que muestre confianza y seguridad a los ciudadanos. 2) Un sistema de transferencia de inmueble consensual, implica clandestinidad e inseguridad. 3) Existe una necesidad grande de implementar un sistema de la transferencia de inmuebles que esté basado en la inscripción registral, esto debido a que el sistema declarativo, esto trae como consecuencia que sea necesario tener un sistema constitutivo, para que de este modo la publicidad que se ofrece, brinda una presenta certeza del derecho inscrito, para así poder evitar casos como la doble venta, tráfico de predios, etc.

Sáenz (2017) desarrolló la investigación: *“Instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú”*, para lograr el título de Abogado en la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo – Huaraz – Perú, cuya finalidad fue de identificar las ventajas de implementar un sistema constitutivo en los registros públicos, sus objetivos específicos fueron: 1) Estudiar la existencia de seguridad jurídica en base al sistema de transferencia de inmuebles y 2) Explicar la contradicción de los artículos 949 y 1135 del Código Civil. La metodología desarrollada en la investigación fue de tipo dogmática normativa, de nivel explicativo y con un diseño no experimental, haciendo uso de la revisión documentaria como instrumento. La población y la muestra estuvo conformada por 3 casaciones y la jurisprudencia vinculada al tema. Las

conclusiones fueron: 1) El sistema registral peruano es de forma consensual, lo cual no es apropiado para obtener una transacción segura, ocasionando así problemas a las personas que adquieren inmuebles por falta de seguridad jurídica. 2) El ordenamiento jurídico debe estar acorde a la realidad, para que de este modo se ayude a evitar problemas a los acreedores de un inmueble, para alcanzar esto se debe evitar contradicciones en las normativas y no confundir a las personas. 3) Un sistema constitutivo para las transferencias de inmuebles brinda una seguridad jurídica, ya que es el mejor sistema de publicidad que deja la oponibilidad frente a terceros. 4) La seguridad jurídica se alcanza con la inscripción del inmueble en los registros públicos.

2.1.3. A nivel Local

No se encontraron investigaciones a nivel local.

2.2. Bases teóricas sobre el tema de investigación

2.2.1. Fuentes registrales

Es importante conocer las fuentes registrales, a fin de que no pueda cometer aberraciones, a fin de evitar inconvenientes, y se permita que los registradores puedan interpretar de forma clara y puntual, considerando a las siguientes fuentes de acuerdo a (Castillo, 2018).

a. Leyes Registrales

Forman un componente del derecho registral, a fin de que no se evidencie algún inconveniente con los usuarios. Las personas que se dedican a los temas registrales, no necesariamente deben conocer todos los temas registrales. Los derechos registrales pueden dividirse de acuerdo al orden jerárquico, así como aquellos que se encuentren en mayor rango. Por lo que se debe tomar en cuenta que la ley es el pilar sobre todas las otras fuentes del derecho.

b. Doctrina Registral

Es una de las principales fuentes del derecho, y está constituido por algunos comentarios encargados de registrar listas, los que se hallan publicados en algunas revistas, libros entre otros.

c. Jurisprudencia Registral

Los que en la actualidad se ubican en algunos plenos registrales dentro del derecho registral, los que se encuentran en diversas resoluciones del tribunal registral, los que puedan establecer mecanismos para su aplicación vinculante en otras calificaciones.

d. Ejecutorias Registrales

Son entendidas como un tipo de resoluciones del tribunal registral, las no necesariamente son de carácter vinculante para otros procesos registrales.

e. Principios Registrales

En algunas situaciones se recurre a la jurisprudencia registral, con el propósito de estimar que el tribunal registral a mencionado que se deben respetar a los mismo, porque es un tema que siempre será tomado en consideración.

f. Costumbre Registral

Es una de las fuentes del derecho registral, el que se recomienda que debe ser tomada en cuenta en las decisiones.

2.2.2. Inscripción Constitutiva

2.2.2.1. Definición

La inscripción constitutiva se refiere a un tipo de inscripción en forma registral, posee carácter constitutivo cuando la Ley señala que la inscripción del acto o derecho es un requisito válido o de existencia de sí mismo. (Cárdenas L. , s.f., pág. 187)

La inscripción constitutiva es una inscripción que se exige legalmente para que un acto determinado tenga la plenitud de efectos jurídicos, esto

quiere decir que el acto sea jurídico, las inscripciones registrales, como obligación tienen carácter declarativo; no obstante, este registro no tiene validez jurídica si no consta su publicación en el mismo, bajo estas condiciones la inscripción es constitutiva. (López, 2015, pág. 1)

La inscripción constitutiva deja que se integre de manera conjunta, debido a que su inscripción es necesaria para que tenga efectos jurídicos, con este sistema se obvia la tradición en el Código Civil, la cual manifiesta que la transferencia de propiedad debe ser a través de los registros públicos. (Avendaño, 2006, pág. 106)

La inscripción constitutiva es un acto que tiene una validez jurídica, lo que quiere decir que solo cuando se inscriba el inmueble bajo este sistema, ambas partes adquieren derechos y a partir de ello nacen sus obligaciones. (Atilio, 1994, pág. 10)

Según Flores (1998) citado en Paucar (2017), la inscripción constitutiva es aquel tipo de inscripción que no acepta la inscripción de un acto, hasta que este no se haya inscrito, este tiene una validez jurídica; debido a ello, en los registros jurídicos no se inscriben títulos si no derechos, esto origina que exista un mayor análisis y responsabilidad de las funciones calificadoras del registrador; esto quiere decir que gracias a la inscripción constitutiva la transmisión o constitución del derecho queda perfeccionada. (pág. 34)

2.2.2.2. *Obligatoriedad de la inscripción constitutiva en los registros públicos*

La importancia de los servicios de inscripción y de publicidad que ofrecen los registros públicos para la organización y desarrollo económico del país; no obstante, su trascendencia es más cuando se rinda seguridad jurídica en la transferencia de bienes, esta seguridad se da para el tráfico inmobiliario, mercantil y a la población de actos jurídicos sensibles de la inscripción. (Soria, 2005)

La institución más susceptible a estos actos jurídicos es el Registro Público, que, con el constante aumento del tráfico inmobiliario y el valor de los predios, sumándole una necesidad cotidiana real y existente, de

inversiones masivas de bienes de capital, la sociedad se ve obligada a estar organizada adecuadamente, otorgándose de herramientas legales y técnicas que sacien adecuadamente las necesidades del tráfico ilícito de inmuebles y ayuden al propietario la obtención de capital que necesita para la transformación y tecnificación del suelo. (Soria, 2005)

Este instrumento es el Registro de la Propiedad inmueble, que se limita a ser solo un archivo de datos de títulos de propiedad, con la sola finalidad de brindar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros; sino que, a través de la publicidad de los actos y contratos inscritos, da a todo adquirente o interesado potencial, un conocimiento completo y exacto de la realidad jurídica que posee el inmueble, y en base al estado jurídico que publicita el registro, es protegido a tal extremo que mantiene el derecho una vez esté inscrito este, a pesar que se anule, rescinda o resuelva después. (Soria, 2005)

Según el Reglamento General de los Registros Públicos, N° 079-2005-SUNARP-SN, el registro del inmueble se origina con la presentación del título por el diario. Las personas identificadas en el artículo III de título preliminar, tienen la potestad de solicitar la inscripción. La solicitud de inscripción debe tener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados. (Soria, 2005)

En los Registros Públicos en necesario indicar el sistema adoptado de transferencia de propiedad que está muy relacionado al sistema registral.

Actualmente el sistema registral que se da en el Perú es el declarativo, lo cual genera una inseguridad jurídica, ya que no evidencia la existencia del derecho, y una persona podría vender dos o más veces un inmueble. (Soria, 2005)

2.2.2.3. Solemnidad del acto

Los bienes en función al registro, se dividen en dos categorías: los registrados y los no registrados. Los registrados son aquellos que se transfieren con título y registro obligatorio (efecto constitutivo del registro);

mientras que los no registrados, se transmiten a través de la tradición o la entrega.

Si en el Perú se diera una reforma del Código Civil y se implementara un registro constitutivo, los inmuebles no registrados seguirían transfiriéndose fuera del registro y los bienes registrados se deberán constituirse como derechos reales a través de la inscripción constitutiva; no obstante, un sistema constitutivo solo serviría en zonas urbanas que poseen un plano catastral, pero en el Perú, existen muchas zonas rurales que no poseen un plano catastral adecuado.

2.2.2.4. Garantías de la inscripción constitutiva del inmueble

Con la inscripción constitutiva la constitución o transmisión se perfecciona el derecho real; asimismo, una inscripción constitutiva necesita de la perfección de los títulos; no obstante, en el Perú se evidencia una falta mayor de títulos auténticos, esto causa que se realice una costosa subsanación, que transgrede la celeridad contractual y de tráfico, lo que conlleva a ambas partes postergar esta inscripción para evitar estos gastos.

Lo que implica que los actos jurídicos celebrados se realizan con instrumentos privados, ya que, si fuera mediante instrumentos públicos, se difiere en la inscripción, con la clasificación de los inmuebles registrados o no registrados, de este modo la inscripción constitutiva se va estableciendo progresivamente. (Paucar, 2017, pág. 35)

2.2.2.4.1. Ventajas de la inscripción constitutiva

Las ventajas de la aplicación de inscripción constitutiva son las siguientes: (Jara & Zavaleta, 2010, págs. 98-101)

- La publicidad registral, manifiesta públicamente las circunstancias o hechos importantes respecto a la situación jurídica de los inmuebles, al dar certeza e información de las cargas que le afectan, tales como de conocer sobre los titulares, y de este modo brinda confianza, disminuyendo de este modo la inseguridad y ayuda a que el movimiento de la riqueza sea más fácil.

- Esta inscripción evita la existencia de dos o más propietarios de un inmueble, debido a que solo se admite uno, que es el que inscriba su derecho en los registros, y se haga público su titularidad y las limitaciones de su derecho, por ello se dice que el derecho es pleno y no existe la probabilidad de que este sea desplazado.
- Esta inscripción excluye la oponibilidad extra registral, debido a que no existe un derecho real extra registral y la inscripción produciría el traspaso, la modificación, la constitución o extinción de derecho sobre los inmuebles registrados.
- Se disminuyen ampliamente los casos judiciales, donde esté en conflicto la titularidad del inmueble, debido a que el registro está protegido contra las acciones reivindicadoras, mejor derecho de propiedad.

2.2.2.5. Desventajas de la inscripción constitutiva

Las desventajas de la aplicación de inscripción constitutiva son las siguientes: (Jara & Zavaleta, 2010, págs. 102-104)

- La inscripción constitutiva no es de orden teórico, si no está inscripción es práctica, debido a que exige una perfección grande de títulos y un costo adicional, esto debido a que es necesario que los funcionarios realicen un control, aunado a esto el rigor al momento de la calificación.
- Si se impusiera la inscripción constitutiva, se separaría el derecho y la realidad, de este modo se negaría el efecto jurídico-real a una mayor cantidad de transacciones que estarías relegadas al mundo, propiciando abusos y fraudes.
- Tiene un tiempo mayor para perfeccionar la transferencia, lo que ocasiona que no se puede realizar los actos de un propietario hasta que no se alcance la inscripción registral.
- Existe la probabilidad de que personas con un alto poder, conocimiento y acceso a la información puedan adquirir derechos sobre inmuebles, dañando a aquellos no tienen menos acceso a la información.

2.2.2.6. *Doctrina comparada*

En los países de Alemania y Australia, presentan un sistema registral constitutivo, los cuales se describen a continuación:

- Sistema Registral Alemán: Según el código de Alemania, se debe emitir una declaración de “ausflassung” originado de la conexión causal básica, debido a ello el que traspasa el inmueble debe realizar todos los procesos necesarios para conseguir la transmisión del inmueble, ya que, si se niega a emitir la declaración requerida, este puede ser denunciado. (Aguilar, 2018)

Este “ausflassung” puede ser judicial y extrajudicial, será judicial si la in iure cesio es un juicio simulado, en donde el acreedor de la propiedad demanda al vendedor la entrega del inmueble, en este caso el juez resuelve a favor del accionante dándole la posesión judicialmente; y sería extrajudicial cuando el contrato se perfecciona con la inscripción de traspaso del inmueble en el libro territorial, esto es conocido como registro. (Aguilar, 2018)

- Sistema Registral Australiano: También es conocido como Acta Torrens, se originó a mediados del siglo XIX, en la cual solo es necesario que los contratantes rellenen un acta oficial y lo remitan, junto con el título, a la oficina de Registro, en ahí el registrador lo califica y emite un título nuevo que atribuirá la propiedad como adquirida y que hará fe en cuanto a la realidad jurídica y física del inmueble. (Paucar, 2017)

En este sistema registral no hay principios registrales de legitimación y buena fe, ya que las constancias del registro predominan sin distinguir la especie. (Paucar, 2017)

El procedimiento es un sistema de inscripción en la cual transforma al Registrador en Juez de títulos, ya que este califica los títulos y manda la publicación de la pretensión; recibe la oposición si se produjera y establece el mejor derecho entre los actores. (Paucar, 2017)

2.2.3. Seguridad Jurídica

2.2.3.1. Definición

La seguridad jurídica refiere a la seguridad del derecho propio, esto quiere decir, la seguridad acerca del contenido de las normas que lo componen y de que funcionen adecuadamente, esto se da cuando el Estado se ha constituido en base a las cláusulas del pacto social, se puede decir que se trata de una certeza estable, sin que abarque un congelamiento del derecho. (Arrázola, 2014, pág. 9)

Es la certeza que tiene una persona de la permanencia de su situación jurídica y esta no será cambiada, a menos que sean procesos regulares y conductas establecidas de forma anticipada y precisa por el derecho. (Sánchez, 1987, pág. 11)

La seguridad jurídica es aquel acto que se desarrolla para producir efectos de una norma, debido a ello no se modifican los hechos desconocidos, en esta denominación se regula al propietario de la transferencia del inmueble, en base a los derechos que posee por ser propietario; debido a esto el propietario podrá oponerse frente a otras personas y mantener su propiedad de forma tutelada. (García, 1994, pág. 69)

La seguridad jurídica se define como el saber que cada individuo tiene de las consecuencias que trae cualquier actividad realizada, este actúa a través de normas o límite, a causa de que ello no se pueda cambiar por circunstancia o hechos que desconozcan, esta seguridad en armonía con el bien común y la justicia, forman uno de los objetivos del derecho; no obstante que estos fines se cumplan, se aplica cuando un individuo interactúe con otros. (Villegas, 2000)

2.2.3.2. Características de la seguridad jurídica

La seguridad jurídica presenta tres características principales, especialmente a la seguridad jurídica inmobiliaria: (Ramírez, 2012)

- a) La seguridad o indecisión, que deje una predictibilidad del interesado sobre las reglas existentes.
- b) Seguridad sobre las fuentes, publicidad normativa, tipicidad penal, cuando se implementa esta certeza a la seguridad jurídica, es obligatorio que las personas que adquieran derechos, estos estén basados en la certidumbre y esto se expresa en varios principios primordiales, los que indican los requisitos de la inscripción, los cuales son:
- Transcurso sucesivo, esto le da certeza de apoyo en un titular anterior que indica la preexistencia del derecho.
 - En la especialidad, esto da claridad del inmueble y de los derechos, en su calificación o legalidad, que brinda certeza del cumplimiento de los requisitos legales de la adquisición.
 - El principio del negocio causal, ya que, con la manifestación de la causa, en base a la función controladora, para que la transacción valga.
- c) La confianza, que es aplicada al derecho, la cual se expresa con la falta de temor y con la confianza en la transacción inmobiliaria.

2.2.3.3. Tipos de seguridad jurídica en el marco registral

Dentro del área registral de inmuebles, se determinaron la existencia de dos tipos de seguridad jurídica la cuales son llamadas seguridad estática y seguridad dinámica: (Cárdenas B. , 2010)

2.2.3.3.1. Seguridad estática

Esta seguridad está dirigida a defender al derechohabiente o al titular del derecho frente a los daños o ataques de terceras personas, que se metan o traten de desconocer su titularidad. (Cárdenas B. , 2010, pág. 53)

Por otro lado, esta seguridad esta direccionada a defender al derechohabiente o al titular del derecho, frente a los ataques o turbaciones de otras personas, que traten o se metan a favor de no reconocer su titularidad,

esto quiere decir que la seguridad estática está a favor del titular del derecho. (Cárdenas B. , 2010, pág. 53)

Con esta seguridad el propietario titular del inmueble, es la única persona responsable de realizar cualquier cambio o documentación en base a sus conocimientos. Esta seguridad brinda protección al titular de derecho frente a los ataques de otras personas que intentan o quieren desconocer su titularidad, también garantiza la tutela de derechos. (Cárdenas B. , 2010, pág. 53)

Con esta seguridad el propietario tiene la potestad de exigir sus derechos sin perjuicio a una modificación patrimonial, la cual no se debe realizar sin su expreso consentimiento, de este modo si llegara el caso de ser despojado de su derecho voluntariamente, no se considera que se haya vulnerado su derecho. (Cueto, 1994, pág. 2)

De este modo, la seguridad estática se ampara en los actos de inscripción, y para acceder a esta seguridad se necesita de gastos, ya que no es gratuita; no obstante, la inseguridad del acto jurídico resulta ser más costoso, ya que, si se realizaría la transferencia de un inmueble, se circularía la riqueza y esto no solo exige rapidez si no también seguridad. (Cueto, 1994, pág. 2)

Según Moisset (1980):

La seguridad estática, encuentra una defensa suficiente en la exteriorización del derecho posesorio y la prohibición de transgredir la tranquilidad pública, pero esto no es suficiente para proteger la seguridad dinámica, y debido a ello a parecer la publicidad registral, como una herramienta adecuada para ayudar a la seguridad jurídica para combatir el tráfico y fraudes inmuebles, a manera de poner a disposición de cualquier persona interesada la probabilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica que tiene el inmueble, su disponibilidad y los gravámenes que este tiene. (pág. 5)

La mencionada seguridad estática protege al derecho habiente, o el vínculo existente en sujeto y una cosa, frente a los ataques que puedan realizar terceras personas para romper este vínculo. (Moisset, 1980, pág. 5)

2.2.3.3.2. Seguridad dinámica

Esta seguridad tiene la finalidad de dar una protección a terceros que estén implicados en la circulación de la riqueza, la cual se manifiesta en dos vertientes: defensa a los acreedores del enajenante, en el cual puede ser estafado la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas; y la defensa a los adquirientes, que no deben estar expuestos a encontrarse con la sorpresa de que el inmueble transmitido ya se encuentre gravado, embargado o no te pertenezca al transferente. (Cárdenas B. , 2010, pág. 55)

En esta seguridad la protección frente a terceros es de forma pública, ya que toda persona tiene el derecho a la información pública para poder acceder a las lecturas del título ya sea en forma de archivo, copias legalizadas, planos, etc.

La seguridad dinámica, tiene la finalidad de brindar protección a terceras personas involucradas en el movimiento de la riqueza, esta seguridad se manifiesta en dos vertientes: los acreedores del enajenante del inmueble, que cuentan con el patrimonio de ese sujeto como garantía de sus créditos y los adquirientes no deben estar expuestos a enterarse de que el inmueble ya está gravado o embargado. (Moisset, 1980, pág. 5)

2.2.3.4. Aspectos de la seguridad jurídica

La seguridad jurídica presenta dos aspectos: (Zavala, s.f., pág. 13)

- a) Aspecto objetivo, debido a que la seguridad jurídica se manifiesta de forma objetiva, para regular la estructura y función del sistema jurídico, que se desarrolla en base a sus normas e instituciones.

- b) Aspecto subjetivo, este aspecto se presentan como una certeza del derecho, esto quiere decir como la proyección en los contextos personales de la seguridad objetiva.

2.2.3.5. Exigencias de la seguridad jurídica

Para que la seguridad jurídica en su aspecto objetivo se desarrolle, se necesita la existencia de la positividad del derecho, la cual debe reunir los siguientes aspectos: (Zavala, s.f., pág. 14)

- La positividad del derecho debe estar establecida a través de leyes.
- El derecho positivo se base en los hechos y no en facultad del juez.
- Que los hechos sean practicables, ósea puedan ser verificados.
- Que el derecho positivo sea estable.

Por otro lado, Lon Fuller, establece ocho exigencias, para que la seguridad jurídica se satisfaga con el derecho positivo, estas son: (Zavala, s.f., pág. 14)

- Las normas deben presentar generalidad.
- Promulgación.
- Coherencia.
- Irretroactividad.
- Posibilidad de cumplimiento.
- Claridad.
- Congruencia entre lo establecido en las normativas y su aplicación.
- Estabilidad.

2.2.3.6. Garantías de la seguridad jurídica

Al decir garantías de la seguridad jurídica se refiere a que frente al impedimento de que todas las leyes y normativas que son establecidas para el orden, control y realización de acciones adecuadas de las personas estén

reguladas en un solo documento, se necesita que se encuentre en las demás normas judiciales o estatutos legales, con el objetivo de que queden establecidas evitando la indefensión y la incertidumbre. Debido a ello, la seguridad jurídica varía en cada país, ya que varían sus reglamentos judiciales en base a la problemáticas y necesidades que se bene solucionar o mejorar. (Significados.com, 2017)

De este modo se llega a certificar los derechos y deberes, que poseen todas las personas, a los cuales deben acceder y conocer. (Significados.com, 2017)

2.2.3.7. *La seguridad jurídica y el orden social*

Para la persona la seguridad es muy importante, desde una perspectiva jurídica, la seguridad puede ser el conocimiento que cada persona tiene sobre las consecuencias que puede causar cualquier acto, la influencia de una norma, de tal forma que ellos no puedan cambiar por hechos o circunstancias que ignore o desconozca. (Villegas, Revista peruana de derecho registral y notarial, 2001)

La seguridad jurídica junto con la justicia y el bien común, forman una de los fines del derecho; no obstante, el cumplimiento de estos fines solo se muestra cuando la persona se vincula con otras personas, debido a que el derecho tiende a crear un orden social determinado, atenuando sobre él, una conducta que satisfaga, aquellos fines perseguidos por el derecho. (Villegas, Revista peruana de derecho registral y notarial, 2001)

2.2.3.8. *Aspectos de la seguridad jurídica*

Los efectos en el derecho civil, son aquellos efectos atribuidos a actos o hechos que se realizan en la producción de derechos, deberes y obligaciones; por lo cual los actos civiles y penales atribuyen esos efectos, los cuales ocasionan una causa o consecuencia de este acto en el derecho. (Osorio, 2010, pág. 373)

- a) Las causas: Los funcionarios públicos no brindan el respeto de los poderes del Estado; la constitucionalidad del derecho.

- b) Causas que afectan a la seguridad jurídica: Importancia de los dispositivos supra legales, numerosas leyes que no son respetadas, inflación de leyes, no existe responsabilidad de su interpretación, planificación y ejecución, mínimas leyes permanentes en el tiempo, la distancia de una reforma y otra, fenómeno de constitucionalización y judicialización de derecho.
- c) Consecuencias: Las amenazas que afectan la seguridad judicial son las siguientes: la desvaloración de las fuentes de derecho y la falta de respeto a los precedentes judiciales por parte de los jueces.

2.2.3.9. La seguridad jurídica del sistema registral en el Perú

En el sistema registral peruano, está bajo el servicio de la seguridad jurídica y esta está garantizada. El sistema registral peruano como un grupo de principios que tiene la meta de producir, a través de la institución del registro, la necesidad de brindar seguridad en la transferencia comercial de inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos; la seguridad requiere un conocimiento apropiado de la ley y de los contextos jurídicos; y el registro ayuda a la seguridad conformándolo y a terceros que puedan verse afectados. (Cárdenas B. , 2010)

Debido a ello el sistema registral en el Perú, cumple con las exigencias para proporcionar una seguridad jurídica, que disminuya las incertidumbres y ayude a garantizar los derechos de las personas que se acojan en el registro. Una de las garantías que ofrece el sistema nacional de registros públicos es la seguridad jurídica de los derechos de las personas que se amparan en la del registro. (Cárdenas B. , 2010)

2.2.3.10. Inseguridad jurídica

La inseguridad jurídica se da cuando el Estado no protege a uno o varios sujetos, esto se da de varias formas, la inseguridad jurídica se da cuando se realizan los siguientes actos: (Barrón, 2009, págs. 18-19)

- Doble venta: La doble venta refiere cuando un individuo A tiene un inmueble registrado en los registros públicos siendo el legítimo propietario, lo transfiere a un individuo B con un contrato privado, de

este modo A en base a su astucia, vende su inmueble a otra persona que es C, a modo que C se acerca a los registros públicos observa que A sigue siendo el propietario, dejando a B desprotegido de su derecho.

- Fraude inmobiliario: El fraude inmobiliario refiere a la suplantación y falsificación de documentos, donde se sorprende a las diversas entidades que velan por su legalidad entre ellas están las notarías y los registros públicos, debido a ello señalándose como propietarios del bien inmueble a los compradores supuestos, quien, a la hora de realizar la venta a través de un acto jurídico, el propietario legítimo que despojado de su inmueble. De modo que el propietario legítimo que fue desprotegido de su derecho, por lo que podrá luchar en base a la ley peruana es solo por una indemnización, sin opción de recuperar su inmueble.
- El principio de buena fe: La buena fe manifiesta los actos o hechos éticos los cuales se dan por actos internos o externos que realizan las personas; la palabra dar fe significa afirmar o creer en esta afirmación, por lo que se ha firmado un contrato o se ha realizado un hecho en términos contados.

2.3. Base Legal

- Código Civil Art. 949°, Art. 574° y 1306°: en base al registro de inscripción constitutiva nuestro estado optó por el sistema espiritualista dejando de lado el fundador del estado romano, para ser tomada por Bolivia, como se observa en el Art. 584° el cual dispone que los contratos tienen como propósito la transferencia de las pertenencias de un objeto, cuya transferencia tiene lugar por consecuencia del consentimiento (De la Puente, 2001, pág. 123)
- Art. 949 ° del Código Civil, sobre la inscripción de pertenencias inmuebles en registros públicos: el solo compromiso de vender un bien inmueble hace mercedor titular de él a excepción de un pacto en contrario, los deberes

con prestación de ofrecer un bien no solo implica la transferencia de dominio del inmueble sino involucra también otorgar la posesión a su comprador, lo que ocasiona la alteración obligatoria, quiere decir que no solo surgirá un derecho al bien del comprador sino a la vez tendrá la propiedad. Desde una perspectiva práctica en base a contratos la transferencia necesita de un desarrollo concreto, que vendría a ser la entrega en caso de contrata compra y venta.

- Art. 1135° del Código Civil sobre el pacto contrario y comprador de buena voluntad, es importante mencionar en relación a la transferencia de bienes, donde menciona que el deudor estaría obligado a dar un inmueble a varios compradores, frente a ello dicho artículo da una alternativa de solución que sería el concurso de compradores y no de tipo plural de titulares (Fernandez, 1994, pág. 15).
- Art. 1583° - 1585° del Código Civil, en referencia al pacto de reserva, donde puede ser válido, si ambas partes aceptan que la inscripción se genere a través del hecho.
- Reglamento General de los registros Públicos TUO: N°79-2005 SUNARP, sobre los pasos de matrícula de la pertenencia inmueble, tienen derecho a pedir la inscripción todas las personas referidas en el Art, III del Título preliminar.

2.4. Bases conceptuales

a) Inscripción constitutiva:

La inscripción constitutiva, es un elemento que tiene una validez jurídica, en estas inscripciones no se denomina títulos si no derechos, el título origina un asiento registral, que obliga a un análisis más grande, respetabilidad y dilación en la labor de calificación que realiza el registrador, lo que ocasiona que gracias a la inscripción constitutiva la transmisión o constitución del derecho es real. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 1998)

Se le considera inscripción constitutiva, a aquella que por ella misma o con otros componentes que le anteceden de carácter importante, este puede dar origen al derecho real; dentro de ella se advierte lo siguiente, que sin la necesidad de otros componentes que coadyuven con ella en el nacimiento del derecho real. (Gómez M. , 2019).

b) Seguridad jurídica:

Es el conocimiento que tiene la persona sobre las consecuencias de la realización de un acto determinado, la influencia de la norma o los límites de su actuación no pueden ser modificados por acciones o contextos que se desconozcan o ignoren. (Villegas, Revista peruana de derecho registral y notarial, 2001)

Es una cualidad vinculada de forma estrecha a un estado de derecho, que se objetiviza en la corrección estructural y corrección funcional. Es así que la seguridad jurídica se muestra en su concepción subjetiva evidenciada por la certeza del derecho. (Peréz, 2000)

2.5. Definición de términos

a) Seguridad estática. Esta seguridad esta direccionada a defender al derechohabiente o al titular del derecho, frente a los ataques o turbaciones de otras personas, que traten o se metan a favor de no reconocer su titularidad, esto quiere decir que la seguridad estática está a favor del titular del derecho. (Cárdenas B. , 2010, pág. 53)

b) Seguridad dinámica. Esta seguridad tiene la finalidad de dar una protección a terceros que estén implicados en la circulación de la riqueza, la cual se manifiesta en dos vertientes: defensa a los acreedores del enajenante, en el cual puede ser estafado la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas; y la defensa a los adquirentes, que no deben estar expuestos a encontrarse con la sorpresa de que el inmueble transmitido ya se encuentre gravado, embargado o no te pertenezca al transferente. (Cárdenas B. , 2010, pág. 55)

- c) **Inseguridad jurídica.** La inseguridad jurídica se da cuando el Estado no protege a uno o varios sujetos, esto se da de varias formas, la inseguridad jurídica se da cuando se realizan los siguientes actos: (Barrón, 2009, págs. 18-19)
- d) **Transferencia.** Es el acto en el cual una persona denominada vendedor entrega su propiedad inmueble a otra persona denominada comprador, lo cual se realiza a través de un contrato. (Paucar, 2017, pág. 45)
- e) **Inmueble.** Refiere a todos los bienes provenientes de la tierra, tales como terrenos, edificios, construcciones, minas, etc., y todos los señalados en el artículo 885 del Código Civil. (Diccionario Inmobiliario, s.f.)
- f) **Compraventa.** Refiere al contrato por el cual se obliga a una persona a transferir la propiedad de inmueble y a otra persona a pagar un determinado monto de dinero por esta transferencia. (Márquez, s.f.)
- g) **Registro de propiedad.** Este registro se da en una institución que cumple la función de dar publicidad a los actos celebrados entre personas físicas o morales, a través de la inscripción de títulos que detallen la transmisión, modificación o extinción de un inmueble. (Márquez, s.f.)
- h) **Inscripción constitutiva.** La inscripción constitutiva es una inscripción que se exige legalmente para que un acto determinado tenga la plenitud de efectos jurídicos, esto quiere decir que el acto sea jurídico, las inscripciones registrales, como obligación tienen carácter declarativo; no obstante, este registro no tiene validez jurídica si no consta su publicación en el mismo, bajo estas condiciones la inscripción es constitutiva. (López, 2015, pág. 1)
- i) **Buena fe.** En la creencia o convencimiento en la que un individuo posee o hace algo con un derecho legítimo, de manera justa y lícita, esta buena fe se presume al poseedor hasta que se llega a demostrar lo contrario, esta buena fe no ayuda al poseedor de un inmueble que está inscrito a nombre de otro individuo. (Diccionario Inmobiliario, s.f.)
- j) **Propiedad.** Se origina cuando se practica el poder sobre un inmueble sin el daño a terceros, juntando el goce y el uso, sumándole el derecho de

disposición con el cual el poseedor se convierte en titular del inmueble.
(Márquez, s.f.)

2.6. Hipótesis

2.6.1. Hipótesis General

La relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020.

2.6.2. Hipótesis Específicas

- La relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020.
- La relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020.

2.7. Variables

- Variable 1: Inscripción constitutiva
- Variable 2: Seguridad jurídica

2.8. Operacionalización de variables

Tabla 1

Operacionalización de variables

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensión	Indicador	Ítems	Escala
Inscripción constitutiva	Dependiente La inscripción constitutiva, es un elemento que tiene una validez jurídica, en estas inscripciones no se denomina títulos si no derechos, el título origina un asiento registral, que obliga a un análisis más grande, respetabilidad y dilación en la labor de calificación que realiza el registrador, lo que ocasiona que gracias a la inscripción constitutiva la transmisión o constitución del derecho es real. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 1998)	Para determinar cómo se desarrolla la inscripción constitutiva y si se desarrolla este tipo de inscripción, se aplicó un cuestionario a los usuarios de la Oficina Registral de Huancavelica.	Obligatoriedad de la inscripción constitutiva	Mandato legal	1 y 2	Escala de Likert: 1 = Totalmente en desacuerdo 2 = En desacuerdo 3 = Indeciso 4 = De acuerdo 5 = Totalmente de acuerdo
				Existencia de la propiedad inmueble	3, 4 y 5	
				Seguridad de la titularidad de usuario	6 y 7	
			Solemnidad del acto	Rigurosidad de la forma	8	
				Concreta normativa	9	
			Garantiza la inscripción del inmueble	Tipo de carga que tiene la propiedad inmueble	10 y 11	
				Apreciación de la inscripción constitutiva	12, 13, 14, 15 y 16	
				Efectividad de la inscripción constitutiva		
Necesidad de la inscripción constitutiva						
Seguridad jurídica	Es el conocimiento que tiene la persona sobre las consecuencias	Para determinar cómo se desarrolla la inscripción	Seguridad estática	Seguridad de la propiedad del usuario	1 y 2	Escala de Likert:
				Conocimiento sobre la seguridad estática		

de la realización de un acto determinado, la influencia de la norma o los límites de su actuación no pueden ser modificados por acciones o contextos que se desconozcan o ignoren. (Villegas, Revista peruana de derecho registral y notarial, 2001)	constitutiva y si se desarrolla este tipo de inscripción, se aplicó un cuestionario a los usuarios de la Oficina Registral de Huancavelica.	Seguridad dinámica	Garantías de la seguridad estática	3 y 4	1 = Totalmente en desacuerdo
			Conocimiento sobre la seguridad dinámica	5 y 6	2 = En desacuerdo
			Publicidad del inmueble	7 y 8	3 = Indeciso
					4 = De acuerdo
					5 = Totalmente de acuerdo



CAPÍTULO III

MATERIALES Y MÉTODOS

3.1. Ámbito temporal y espacial

3.1.1. Ámbito temporal

La investigación se desarrolló en la Oficina Registral de la ciudad de Huancavelica.

3.1.2. Ámbito espacial

La investigación se desarrolló durante el año 2020.

3.2. Tipo de investigación

La investigación fue de tipo básica, también conocida como investigación fundamental, entendida como la investigación que se desarrolla sin propósitos prácticos a corto plazo; por el contrario, tiene la finalidad de aumentar el conocimiento de las teorías. (Baena, 2017, pág. 33)

3.3. Nivel de investigación

En la investigación correlacional, el investigador busca identificar como se vinculan dos o más variables de estudio o si no existe una relación entre estos, la finalidad principal que tiene este estudio es conocer el nivel de relación que tienen las variables de estudio. (Behar, 2008, pág. 19)

La investigación presentó un nivel correlacional, debido a que se determinó el grado de correlación entre las variables de estudio.

3.4. Método de investigación

3.4.1. Método general

El método científico es un proceso organizado, que se debe seguir para alcanzar un resultado, por ello la investigación se desarrolló a través del método científico, debido a que este opera con conceptos, hipótesis variables e indicadores y de este modo alcanzar los objetivos propuestos en la investigación. (Gómez S. , 2012, pág. 89)

3.4.2. Métodos específicos

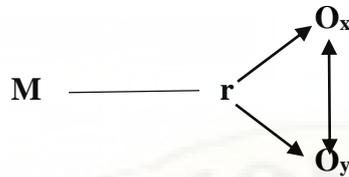
Valderrama (2015) en su libro indico que “el método descriptivo a través de su método correlacional, es el grado en la que dos o más variables se modifican juntas”. (pág. 81)

El método inductivo en un proceso racional que consiste en ir de lo particular a lo general, debido a que en base a la sistematización de sus resultados particulares busca relaciones generales que las expliquen. (Gómez S. , 2012, pág. 89)

3.5. Diseño de investigación

El diseño no experimental se da cuando el investigador obtiene información sin cambiar los valores de las variables de estudio, esto quiere decir que las variables se manifiestan de forma natural. Por otro lado, las investigaciones transversales son aquellas que se desarrollan en un solo periodo de tiempo. (Borja, 2012, pág. 30)

La investigación presentó un diseño no experimental transversal, debido a que la recolección de datos se realizó en un solo periodo y no se modificó ninguna variable, solo se tomó información de cómo estas se desarrollan naturalmente.



M= Muestra de la investigación

O_x= Observación de la variable Inscripción constitutiva

O_y= Observación de la variable seguridad jurídica

R= relación de las variables

3.6. Población, muestra y muestreo

3.6.1. Población

Borja (2010) en su libro indicó que “la población refiere a un conjunto de elementos o sujetos que serán estudiados en una investigación”. (pág. 30)

La investigación estuvo conformada por todos los usuarios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Oficina Registral Huancavelica, que son 142 usuarios por mes.

3.6.2. Muestra

La muestra refiere a una parte representativa de la población, esto se da cuando la cantidad de población es muy grande, la muestra es seleccionada con el objetivo de estudiarlo o medirlo, ya que la investigación se desarrolla con la muestra. (Niño, 2011, pág. 55)

La investigación presentó una muestra de 104 usuarios de la Oficina Registral de Huancavelica.

3.6.3. Muestreo

El muestreo aleatorio simple, es el muestreo más usado para determinar una muestra representativa, con este método cualquier elemento de la población tiene la misma probabilidad de ser elegido que otro elemento. Este muestreo se determina con la siguiente ecuación: (Gómez S. , 2012, pág. 89)

$$n = Z^2 \times P \times Q \times N / E^2(N+1) + Z^2 \times P \times Q$$

Donde:

n: Tamaño de la muestra

N: Tamaño de la población (142 usuarios)

Z: Coeficiente de confiabilidad (1.96)

Q: Probabilidad de que no ocurre la hipótesis (0.5)

P: Grado de probabilidad (0.5)

E: Error (0.05)

El tamaño de la muestra se determinará estadísticamente:

$$n = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{E^2(N - 1) + Z^2 \cdot P \cdot Q}$$

$$n = \frac{136.38}{1.313}$$

$$n = 103.87$$

$$n = 104 \text{ usuarios}$$

3.7. Instrumentos y técnicas para recolección de datos

3.7.1. Instrumentos

El cuestionario es uno de los instrumentos más útiles en la investigación científica, debido a que este instrumento contiene aspectos esenciales de las variables de estudio, permitiendo de este modo, separar ciertos problemas que le interesan al investigador, y de este modo precisar el objeto de estudio. (Gómez S. , 2012, pág. 86)

Para la recolección de datos en la investigación, se aplicó el cuestionario, la cual se detalla a continuación:

Para la variable inscripción constitutiva, el cuestionario fue adaptado:

Tabla 2*Ficha técnica del instrumento para la inscripción constitutiva*

Autor	Llerena, Juan Carlos
Año	2017
Título	“El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016”
Universidad	Universidad César Vallejo
Ciudad - país	Lima – Perú

Para la variable seguridad jurídica, el cuestionario fue adaptado de:

Tabla 3*Ficha técnica del instrumento para la seguridad jurídica*

Autor	Llave, Shirley
Año	2017
Título	“La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario”
Universidad	Universidad César Vallejo
Ciudad - país	Lima – Perú

3.7.2. Técnicas

La encuesta es una de las técnicas más utilizada, la encuesta se basa en un cuestionario o un grupo de interrogantes que son realizadas con la finalidad

de obtener información de las personas, estas interrogantes deben estar enfocadas a los objetivos de la investigación. (Bernal, 2010, pág. 194)

En la investigación se aplicó la encuesta como técnica de recolección de datos, la cual fue aplicada a la muestra a través de un cuestionario, que estuvo enfocado en base a las variables de estudio, sus dimensiones e indicadores.

Como técnica de recolección de datos se usó la encuesta, la cual fue aplicada a la muestra a través de un cuestionario, que estuvo enfocado en base a las variables de estudio, sus dimensiones e indicadores.

3.8. Procedimiento de recolección de datos

- a) Se solicitó al jefe de la Oficina Registral de Huancavelica, poder realizar la recolección de datos de la investigación en dichos ambientes.
- b) Se aplicó el instrumento validado (cuestionario) de ambas variables de estudio, a la muestra de investigación.
- c) Una vez aplicado el instrumento, se procedió a procesar la información tabulándolo manualmente en el programa Excel versión 2016.
- d) Después de tabular la información se desarrolló la estadística descriptiva e inferencial de los datos.
- e) Por último, se describió e interpretó los resultados obtenidos en la investigación.

3.9. Técnicas y procesamiento de análisis de datos

La estadística descriptiva mide las variables en base a cuatro tipos de datos, los cuales son: nominales, ordinales, de intervalo y cociente; los dos primeros son cualitativos y los dos últimos cuantitativos, estos datos se representan a través de cuadro, tablas o gráficos; asimismo, se hace uso de todos los estadísticos descriptivos. (Niño, 2011, pág. 104)

La estadística inferencial pretende probar la hipótesis y de este modo generalizar los resultados de la investigación, los resultados obtenidos de la muestra son llamados estadígrafos, mientras que a las estadísticas de la población se le llaman parámetros, pero estos no son calculados, debido a que los datos no se recolectan en la población, pero se puede inferir en base a los estadígrafos, de ahí proviene el nombre de estadística inferencial. (Niño, 2011, pág. 105)

La estadística descriptiva e inferencial, de los datos que se recolectaron en la investigación, se procesaron a través del programa estadístico SPSS versión 25.

3.10. Prueba de hipótesis

La prueba de hipótesis se desarrolló con un estadígrafo a través del programa estadístico SPSS versión 25; este estadígrafo fue seleccionado en base a la normalidad que presentaron los datos de la investigación.

CAPÍTULO IV

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.1. Análisis de información

Para la presentación de los resultados obtenidos en la presente investigación, se realizó el proceso de baremado de los datos, los cuales fueron clasificados del siguiente modo:

Tabla 4
Baremo de la variable inscripción constitutiva

Inscripción constitutiva	
Intervalo	Rango
Aplicación inadecuada	16 - 37
Aplicación regular	38 - 59
Aplicación adecuada	60 - 80
Dimensión 1: Garantiza inscripción del inmueble	
Intervalo	Rango
Aplicación inadecuada	7 - 16
Aplicación regular	17 - 26
Aplicación adecuada	27 - 35
Dimensión 2: Obligatoriedad de la inscripción constitutiva	
Intervalo	Rango
Aplicación inadecuada	4 - 9
Aplicación regular	10 - 15
Aplicación adecuada	16 - 20
Dimensión 3: Solemnidad del acto	
Intervalo	Rango

Aplicación inadecuada	5 - 11
Aplicación regular	12 - 18
Aplicación adecuada	19 - 25

Tabla 5
Baremo de la variable seguridad jurídica

Seguridad jurídica	
Intervalo	Rango
Inadecuada	12 - 27
Regular	28 - 43
Adecuada	44 - 60
Dimensión 1: Seguridad estática	
Intervalo	Rango
Inadecuada	4 - 9
Regular	10 - 15
Adecuada	16 - 20
Dimensión 2: Seguridad dinámica	
Intervalo	Rango
Inadecuada	4 - 9
Regular	10 - 15
Adecuada	16 - 20

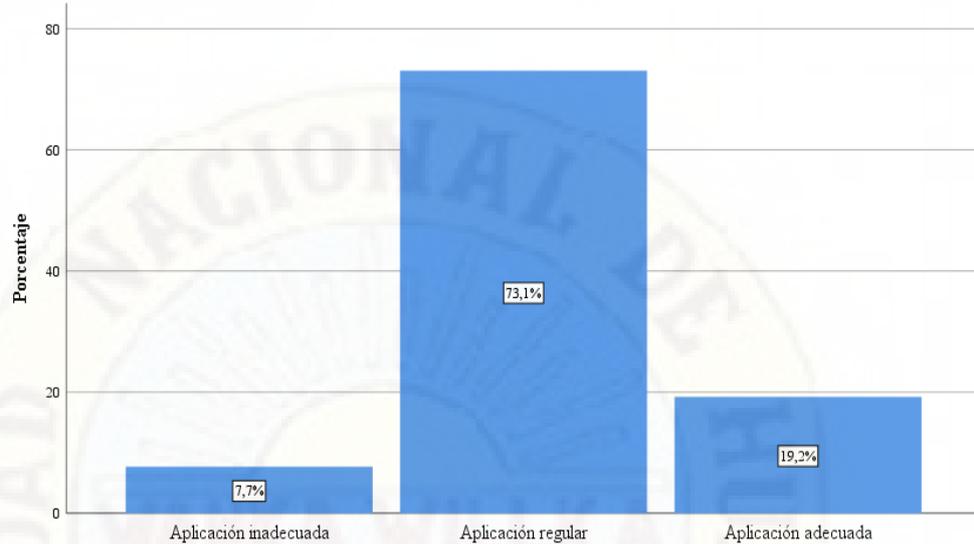
4.1.1. Resultados de la variable: Inscripción constitutiva

Tabla 6
Resultados acerca de la inscripción constitutiva

Aplicación	Frecuencia	Porcentaje (%)
Aplicación inadecuada	8	7.7
Aplicación regular	76	73.1
Aplicación adecuada	20	19.2
Total	104	100.0

Figura 1

Análisis de la inscripción constitutiva



En la Tabla 6 y Figura 1 se mostraron los resultados acerca de la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, según el 7.7% se dio una aplicación inadecuada, el 73.1% manifestaron que la aplicación fue regular y el 19.2% consideraron que se dio una aplicación adecuada; esto quiere decir que la inscripción constitutiva en esta oficina registral es regular, por lo que al aplicar la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble, se obtendrán efectos jurídicos, por lo que ambas partes adquieren derechos y obligaciones, por lo que, con la inscripción constitutiva la transmisión del inmueble queda perfeccionada.

a) Resultados de la dimensión: Garantiza inscripción del inmueble

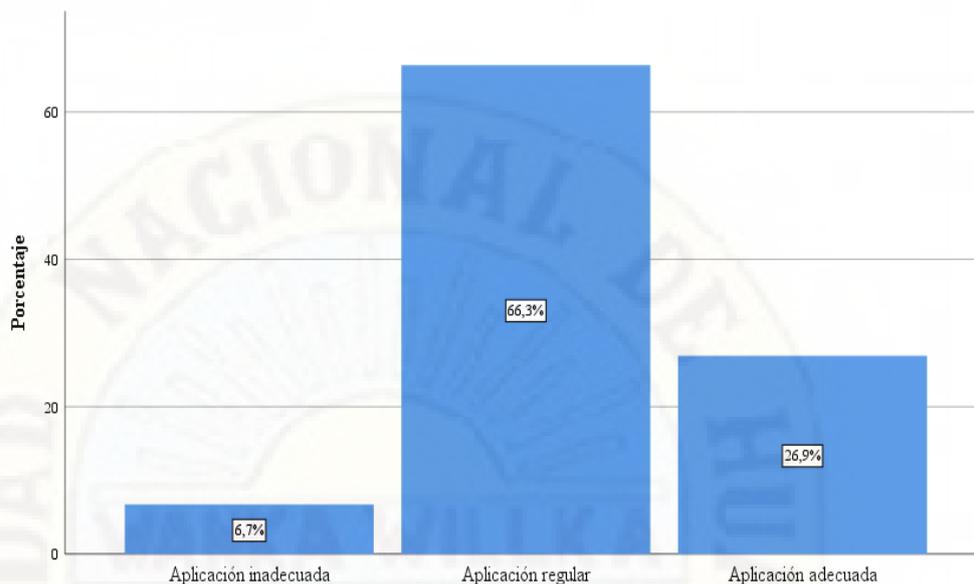
Tabla 7

Resultados sobre garantiza inscripción del inmueble

Aplicación	Frecuencia	Porcentaje (%)
Aplicación inadecuada	7	6.7
Aplicación regular	69	66.3
Aplicación adecuada	28	26.9
Total	104	100.0

Figura 2

Análisis sobre garantía inscripción del inmueble



En la Tabla 7 y Figura 2 se mostraron los resultados sobre si la inscripción constitutiva garantiza la inscripción del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020; en donde el 6.7% de los participantes indicaron que esta garantía fue aplicada de manera inadecuada, el 66.3% manifestaron que su aplicación fue regular y el 26.9% consideraron que su aplicación fue adecuada; esto mostró que al realizar la inscripción constitutiva del inmueble se realiza la publicidad registral, se evita que existan dos o más propietarios del inmueble, excluye la oponibilidad registral y minimiza los casos judiciales.

b) Resultados de la dimensión: Obligatoriedad de la inscripción constitutiva

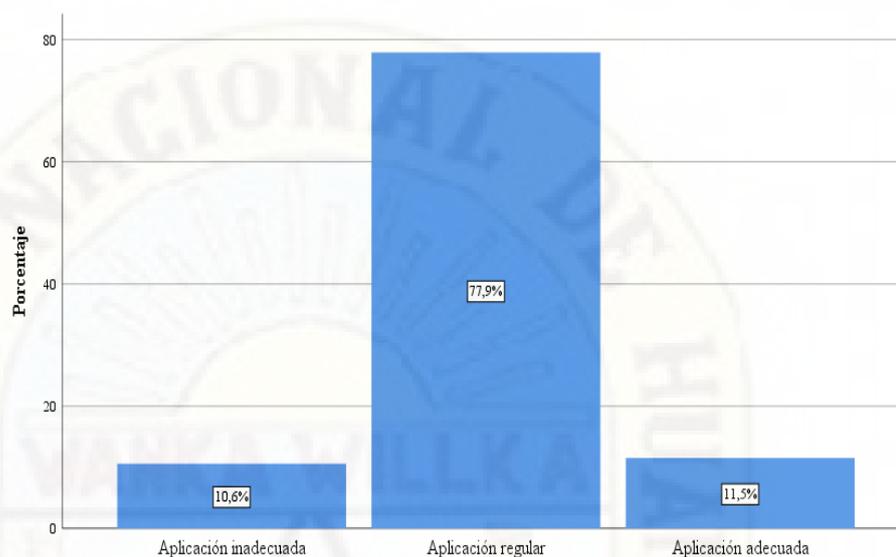
Tabla 8

Resultados de la obligatoriedad de la inscripción constitutiva

Aplicación	Frecuencia	Porcentaje (%)
Aplicación inadecuada	11	10.6
Aplicación regular	81	77.9
Aplicación adecuada	12	11.5
Total	104	100.0

Figura 3

Análisis de la obligatoriedad de la inscripción constitutiva



En la Tabla 8 y Figura 3 se observaron los resultados acerca de la obligatoriedad de la inscripción constitutiva del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020; en donde el 10.6% de los encuestados manifestaron que tuvo una aplicación inadecuada, el 77.9% indicaron que se realizó una aplicación regular y el 11.5% indicaron que tuvo una aplicación adecuada; esto quiere decir que en dicha oficina registral la inscripción constitutiva es obligatoria, esto con la finalidad de disminuir los casos de tráfico de inmuebles y de brindar una seguridad a los nuevos propietarios.

c) Resultados de la dimensión: Solemnidad del acto

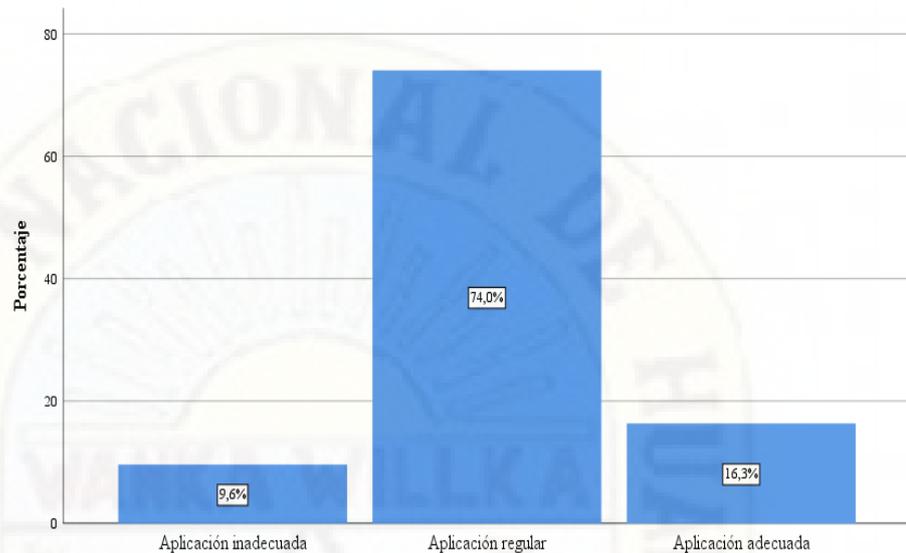
Tabla 9

Resultados de la solemnidad del acto

Aplicación	Frecuencia	Porcentaje (%)
Aplicación inadecuada	10	9.6
Aplicación regular	77	74.0
Aplicación adecuada	17	16.3
Total	104	100.0

Figura 4

Análisis de la solemnidad del acto



En la Tabla 9 y Figura 4 se mostraron los resultados sobre la solemnidad del acto del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, en donde el 9.6% de los participantes indicaron que se realizó una aplicación inadecuada, el 74.0% manifestaron que su aplicación fue regular y el 16.3% consideraron que hubo una aplicación adecuada; esto mostró que los inmuebles que se registraron en esta oficina registral regularmente tuvieron efecto constitutivo.

4.1.2. Resultados de la variable: Seguridad jurídica del inmueble

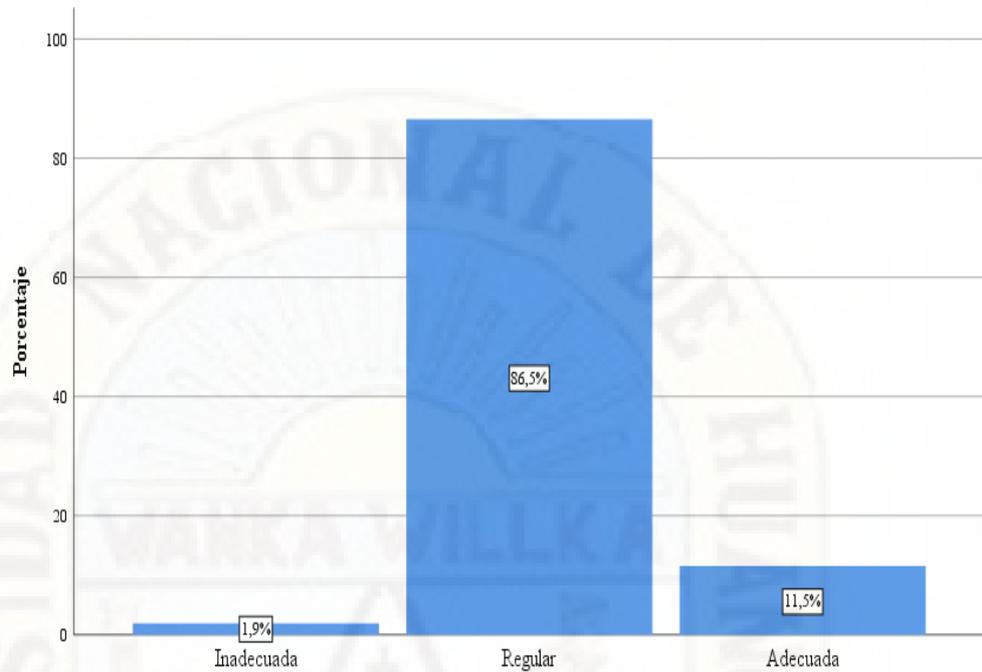
Tabla 10

Resultados de la seguridad jurídica del inmueble

Nivel	Frecuencia	Porcentaje (%)
Inadecuada	2	1.9
Regular	90	86.5
Adecuada	12	11.5
Total	104	100.0

Figura 5

Análisis de la seguridad jurídica del inmueble



En la Tabla 10 y Figura 5 se observaron los resultados de la seguridad jurídica del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, en donde el 1.9% consideró que la seguridad jurídica fue inadecuada, el 86.5% indicaron que fue regular y el 11.5% manifestaron que fue adecuada; esto quiere decir que en esta oficina registral se aplicó de manera regular este mecanismo de confianza, ya que este garantiza de lo que sucederá con el inmueble.

a) Resultados de la dimensión: Seguridad estática

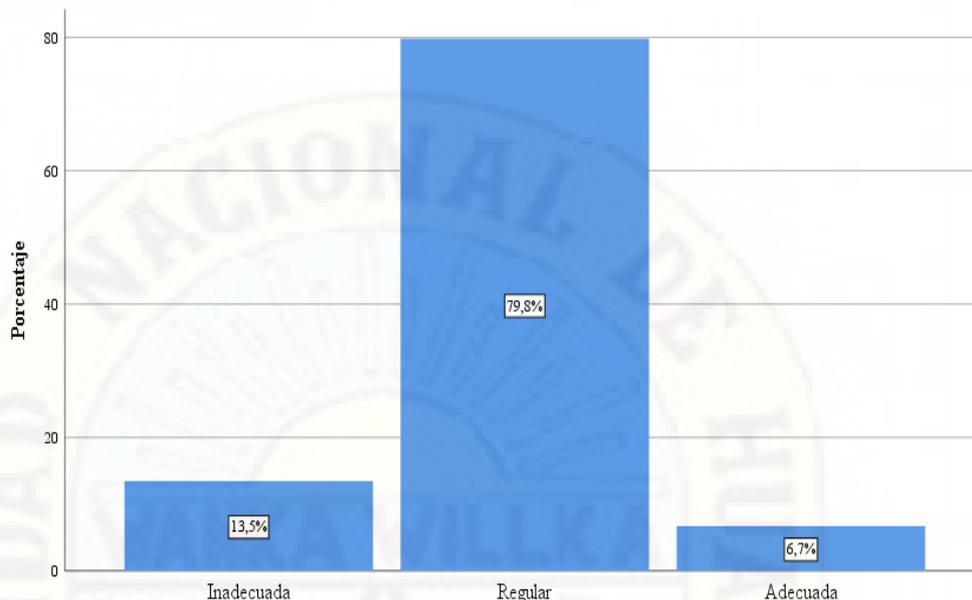
Tabla 11

Resultados de la seguridad estática

Aplicación	Frecuencia	Porcentaje (%)
Inadecuada	14	13.5
Regular	83	79.8
Adecuada	7	6.7
Total	104	100.0

Figura 6

Análisis de la seguridad estática



En la Tabla y Figura 6 se mostraron los resultados sobre la seguridad estática del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, en donde el 13.5% indicaron que fue una seguridad estática inadecuada, el 79.8% manifestaron que fue una seguridad regular y el 6.7% consideraron que fue una seguridad adecuada; esto mostró que dicha oficina registral ofrece una seguridad regular, en donde defiende al titular del inmueble frente a los daños o ataques de otras personas y contra aquellas que quieran desconocer su titularidad.

b) Resultados de la dimensión: Seguridad dinámica

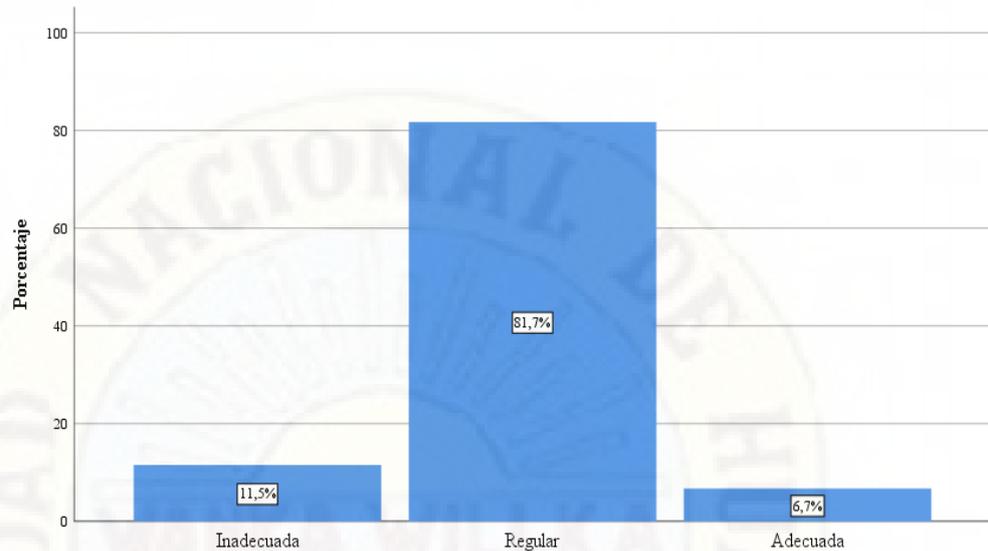
Tabla 12

Resultados acerca de la seguridad dinámica

Aplicación	Frecuencia	Porcentaje (%)
Inadecuada	12	11.5
Regular	85	81.7
Adecuada	7	6.7
Total	104	100.0

Figura 7

Análisis de la seguridad dinámica



En la Tabla 12 y Figura 7 se mostraron los resultados acerca de la seguridad dinámica del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, en el cual el 11.5% de los participantes consideraron que fue una seguridad inadecuada, el 81.7% manifestaron que fue una seguridad regular y el 6.7% indicaron que fue una seguridad adecuada; esto mostró que la seguridad dinámica en dicha oficina registral fue regular, por lo que ofrece una protección frente a terceros de manera pública, las cuales se vieron involucrados en el movimiento de la riqueza.

4.1.3. Descripción del alcance de los objetivos de investigación

- a) Objetivo general: Relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble.

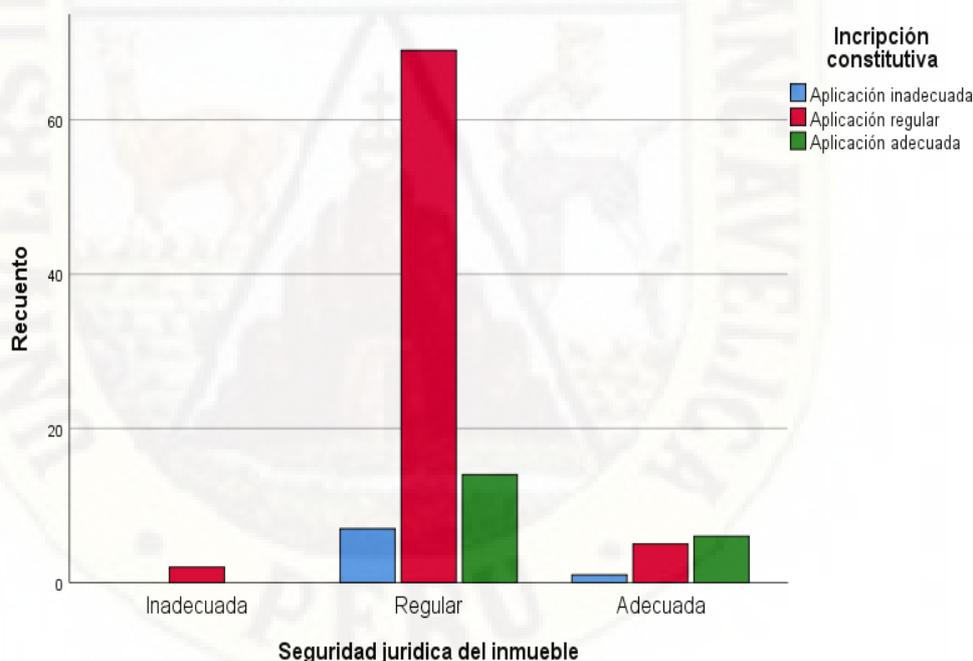
Tabla 13

Tabla cruzada de la inscripción constitutiva – seguridad jurídica del inmueble

		Inscripción constitutiva			Total	
		Aplicación inadecuada	Aplicación regular	Aplicación adecuada		
Seguridad jurídica del inmueble	Inadecuada	Recuento	0	2	0	2
		% del total	0.0%	1.9%	0.0%	1.9%
	Regular	Recuento	7	69	14	90
		% del total	6.7%	66.3%	13.5%	86.5%
	Adecuada	Recuento	1	5	6	12
		% del total	1.0%	4.8%	5.8%	11.5%
Total	Recuento	8	76	20	104	
	% del total	7.7%	73.1%	19.2%	100.0%	

Figura 8

Análisis de la inscripción constitutiva – seguridad jurídica del inmueble



En la Tabla 13 y Figura 8 se observaron la relación que existe entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica ya que se determinó que el 0.0% indicó que se aplicó la inscripción constitutiva y hubo una seguridad jurídica inadecuada; el 1.9% consideraron que existió una aplicación regular de la inscripción constitutiva y una seguridad jurídica inadecuada, el 0.0% indicó que se aplicó adecuadamente la inscripción constitutiva y existió una seguridad jurídica inadecuada. El 6.7% manifestaron que se aplicó una inscripción

constitutiva inadecuada y hubo una seguridad jurídica regular, el 66.3% indicaron que existió una aplicación regular de la inscripción constitutiva y hubo una seguridad jurídica regular, el 13.5% consideraron que se realizó una aplicación adecuada de la inscripción jurídica y que existió una seguridad jurídica regular. El 1.0% manifestó que se realizó una aplicación inadecuada de la inscripción constitutiva pero que hubo una seguridad jurídica adecuada, el 4.8% indicaron que existió una aplicación constitutiva regular y una seguridad jurídica adecuada y el 5.38% consideraron que se realizó una aplicación adecuada de la inscripción constitutiva y una seguridad jurídica adecuada.

- b) Primer objetivo específico: Relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble

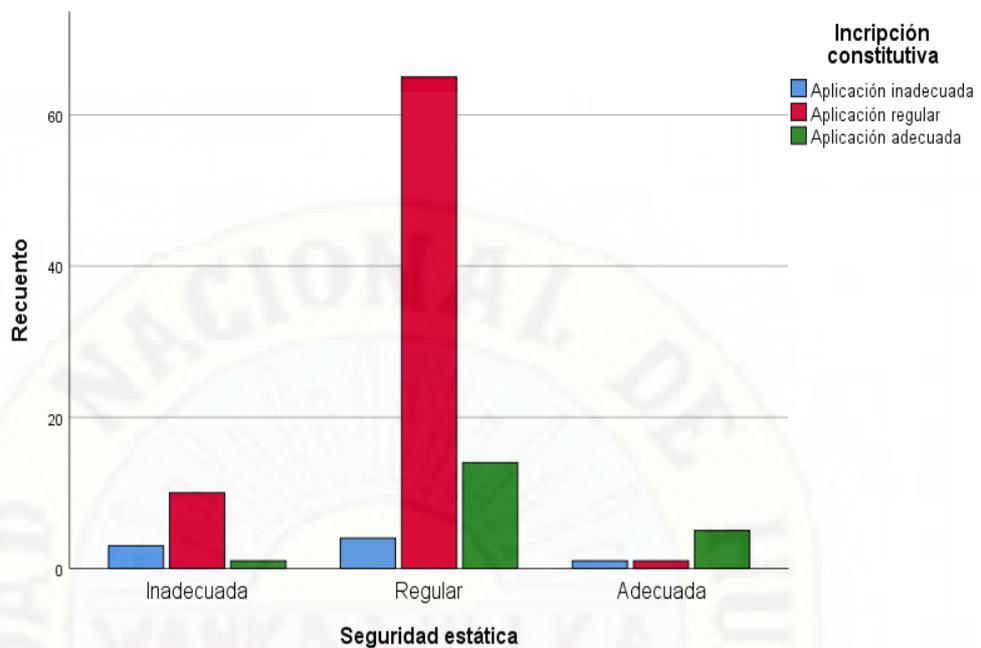
Tabla 14

Tabla cruzada de la inscripción constitutiva – seguridad estática del inmueble

		Inscripción constitutiva			Total	
		Aplicación inadecuada	Aplicación regular	Aplicación adecuada		
Seguridad estática del inmueble	Inadecuada	Recuento	3	10	1	14
		% del total	2.9%	9.6%	1.0%	13.5%
	Regular	Recuento	4	65	14	83
		% del total	3.8%	62.5%	13.5%	79.8%
	Adecuada	Recuento	1	1	5	7
		% del total	1.0%	1.0%	4.8%	6.7%
Total	Recuento	8	76	20	104	
	% del total	7.7%	73.1%	19.2%	100.0%	

Figura 9

Análisis de la inscripción constitutiva – seguridad estática del inmueble



En la Tabla 14 y Figura 9 se mostró los resultados sobre la inscripción constitutiva y la seguridad estática, en donde el 2.9% consideraron que hubo una inadecuada aplicación de la inscripción constitutiva y una inadecuada seguridad estática, el 9.6% indicaron que hubo una aplicación regular de la inscripción constitutiva y una inadecuada seguridad estática, el 1.0% consideró que se realizó una aplicación adecuada de la inscripción constitutiva y una seguridad estática inadecuada. El 3.8% consideraron que se realizó una aplicación inadecuada de la inscripción constitutiva y que existió una seguridad estática regular, el 62.5% indicaron que la inscripción constitutiva fue aplicada de manera regular y que la seguridad estática también fue regular, el 13.5% indicaron que hubo una aplicación adecuada de la inscripción constitutiva y una seguridad estática regular. El 1.0% consideró que existió una aplicación inadecuada de la inscripción constitutiva y una seguridad estática adecuada, el 1.0% manifestó que la aplicación de la inscripción constitutiva fue regular y hubo una seguridad jurídica adecuada y el 4.8% consideraron que la inscripción constitutiva fue aplicada adecuadamente y que hubo una seguridad estática adecuada; este cruce de información evidenció que la inscripción constitutiva estuvo relacionado directamente con la seguridad estática del inmueble.

c) Segundo objetivo específico: Relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble

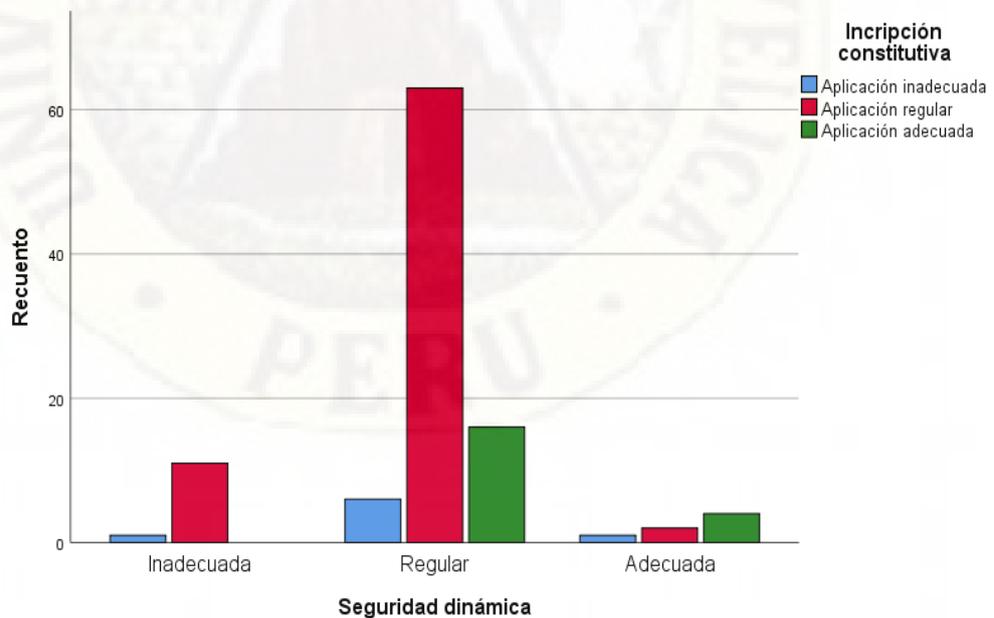
Tabla 15

Tabla cruzada de la inscripción constitutiva – seguridad dinámica del inmueble

		Inscripción constitutiva			Total	
		Aplicación inadecuada	Aplicación regular	Aplicación adecuada		
Seguridad dinámica del inmueble	Inadecuada	Recuento	1	11	0	12
		% del total	1.0%	10.6%	0.0%	11.5%
	Regular	Recuento	6	63	16	85
		% del total	5.8%	60.6%	15.4%	81.7%
	Adecuada	Recuento	1	2	4	7
		% del total	1.0%	1.9%	3.8%	6.7%
Total	Recuento	8	76	20	104	
	% del total	7.7%	73.1%	19.2%	100.0%	

Figura 10

Análisis de la inscripción constitutiva – seguridad dinámica del inmueble



En la Tabla 15 y Figura 10 se observó el cruce de información de los resultados de la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica, en el cual el 1.0% considero que hubo una aplicación inadecuada de la inscripción

constitutiva y una inadecuada seguridad dinámica, el 10.6% manifestaron que la inscripción constitutiva fue aplicada regularmente y que hubo una seguridad dinámica inadecuada, el 0.0% indicó que hubo una aplicación adecuada de la inscripción constitutiva y una seguridad dinámica adecuada. El 5.8% indicaron que hubo una inscripción constitutiva aplicada de manera inadecuada y una seguridad dinámica regular, el 60.6% manifestaron que hubo una aplicación regular de la inscripción constitutiva y una seguridad dinámica regular, el 15.4% consideraron que la inscripción constitutiva se aplicó de manera adecuada y que hubo una seguridad dinámica regular. El 1.0% consideró que la inscripción constitutiva se aplicó inadecuadamente y que la seguridad dinámica fue adecuada, el 1.9% manifestaron que hubo una aplicación regular de la inscripción constitutiva y una seguridad dinámica adecuada y el 3.8% indicaron que la aplicación de la inscripción constitutiva fue adecuada y la seguridad dinámica también fue inscripción constitutiva; este cruce de resultados mostró que la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancavelica en el año 2020 estuvieron relacionados de manera positiva.

4.2. Prueba de hipótesis

Para poder determinar si el estadístico a usar en el contraste de las hipótesis de investigación será paramétrico o no paramétrico, se realizó la prueba de normalidad a través de estadístico de Kolmogorov-Smirnov, ya que la muestra del estudio fue mayor a 50 unidades.

4.2.1. Prueba de normalidad

a) Planteamiento de hipótesis

Ho: Los datos recolectados acerca de la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancavelica en el año 2020 con sus respectivas dimensiones, presentaron normalidad.

Ha: Los datos recolectados acerca de la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancavelica

en el año 2020 con sus respectivas dimensiones, no presentaron normalidad.

b) Nivel de significancia

El nivel de significancia fue de 0.05, por lo que el nivel de confianza fue del 95%. Con este nivel de significancia se identificó la zona de rechazo o aceptación de la hipótesis nula.

Tabla 16

Prueba de normalidad de los datos – Kolmogorov-Smirnov

	Kolmogorov-Smirnov		
	Estadístico	gl	Sig.
Inscripción constitutiva	0.137	104	0.000
Garantiza inscripción del inmueble	0.161	104	0.000
Obligatoriedad de la inscripción constitutiva	0.170	104	0.000
Solemnidad del acto	0.118	104	0.001
Seguridad jurídica de la propiedad inmueble	0.082	104	0.085
Seguridad estática	0.175	104	0.000
Seguridad dinámica	0.162	104	0.000

En la Tabla 16 se mostró que: la inscripción constitutiva junto con sus dimensiones garantiza inscripción de inmueble y obligatoriedad de la inscripción constitutiva, presentaron un p-valor de 0.000, mientras que la dimensión solemnidad del acto mostro un p-valor de 0.001; por otro lado, la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, presentó un p-valor de 0.085, mientras que sus dimensiones seguridad estática y seguridad dinámica tuvieron un p-valor de 0.000; como se observó casi todos los p-valor tanto como para las variables y para sus dimensiones del estudio tuvieron un p-valor menor a 0.05; por lo que se rechazó la hipótesis nula y se aceptó la hipótesis alterna, indicando de este modo que los datos de la presente investigación no tuvieron normalidad.

c) Decisión estadística

Debido a que el p-valor de los datos de las variables y sus respectivas dimensiones de investigación fue menor a 0.05, se decidió rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alterna, el cual fue: Los datos recolectados acerca de la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancavelica en el año 2020 con sus respectivas dimensiones, no presentaron normalidad.

d) Conclusión estadística

Se concluyó que, los datos recolectados acerca de la inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huancavelica en el año 2020 con sus respectivas dimensiones, no presentaron normalidad, a un nivel de significancia menor a 0.05 y con un nivel de confianza del 95%.

4.2.2. Contraste de las hipótesis de investigación

Debido a que todos los datos de investigación no presentaron normalidad, para determinar el grado y significancia de las hipótesis de investigación, se hizo uso de un estadístico de correlación no paramétrico el que fue el coeficiente de Rho Spearman, en donde el grado de correlación es determinado en base a la siguiente tabla:

Tabla 17

Coefficiente de correlación – Rho Spearman

Valor de rho	Significado
0	Correlación nula
0.01 a 0.19	Correlación positiva muy baja
0.2 a 0.39	Correlación positiva baja
0.4 a 0.69	Correlación positiva moderada
0.7 a 0.89	Correlación positiva alta
0.9 a 0.99	Correlación positiva muy alta
1	Correlación positiva grande y perfecta

4.2.2.1. *Contraste de la hipótesis general*

a) Planteamiento de hipótesis

Ho: La relación no fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020.

Ha: La relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica -2020.

b) Nivel de significancia

El nivel de significancia fue de 0.05, es por ello que el nivel de confianza fue de 95%, con el nivel de significancia se determinó la zona de aceptación o rechazo de la hipótesis nula, en donde el p-valor (significancia bilateral) se comparó con el nivel de significancia.

Tabla 18

Rho de Spearman para la prueba de hipótesis general

		Seguridad jurídica del inmueble	
Rho de Spearman	Inscripción constitutiva	Coefficiente de correlación	0.219
		Sig. (bilateral)	0.026
		N	104

En la Tabla 18 se observó que la inscripción constitutiva se correlacionó con la seguridad jurídica del inmueble, de manera significativa; ya que al considerar el nivel de significancia de 0.05, se rechazó la hipótesis nula y se aceptó la hipótesis alterna, debido a que el p-valor fue menor al nivel de significancia, con un valor de 0.026; por otro lado, según el coeficiente Rho Spearman la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica del inmueble tuvieron un coeficiente rho de 0.219, indicando de este modo que presentaron una correlación positiva baja.

c) Decisión estadística

Se decidió rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alterna, ya que el p-valor fue menor al nivel de significancia planteado, indicando así que: la relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica en el año 2020.

d) Conclusión estadística

Se concluyó que: La relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, con un nivel de confianza de 95%, un p-valor de 0.026 y coeficiente rho de 0.219.

4.2.2.2. Contraste de la primera hipótesis específica

a) Planteamiento de hipótesis

Ho: La relación no fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica -2020.

Ha: La relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica -2020.

b) Nivel de significancia

El nivel de significancia fue de 0.05, es por ello que el nivel de confianza fue de 95%, con el nivel de significancia se determinó la zona de aceptación o rechazo de la hipótesis nula, en donde el p-valor (significancia bilateral) se comparó con el nivel de significancia.

Tabla 19*Rho de Spearman para la prueba de la primera hipótesis específica*

		Seguridad estática del inmueble	
Rho de Spearman	Inscripción constitutiva	Coeficiente de correlación	0.292
		Sig. (bilateral)	0.003
		N	104

En la Tabla 19 se observó que la inscripción constitutiva se correlacionó con la dimensión seguridad estática del inmueble de manera, de manera significativa; ya que al considerar el nivel de significancia de 0.05, se rechazó la hipótesis nula y se aceptó la hipótesis alterna, debido a que el p-valor fue menor al nivel de significancia, con un valor de 0.003; por otro lado, según el coeficiente Rho Spearman la inscripción constitutiva y la seguridad estática del inmueble tuvieron un coeficiente rho de 0.292, indicando de este modo que presentaron una correlación positiva baja.

c) Decisión estadística

Se decidió rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alterna, ya que el p-valor fue menor al nivel de significancia planteado, indicando así que: la relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020.

d) Conclusión estadística

Se concluyó que: La relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020, con un nivel de confianza de 95%, un p-valor de 0.003 y coeficiente rho de 0.292.

4.2.2.3. *Contraste de la segunda hipótesis específica*

a) Planteamiento de hipótesis

Ho: La relación no fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020.

Ha: La relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica -2020.

b) Nivel de significancia

El nivel de significancia fue de 0.05, es por ello que el nivel de confianza fue de 95%, con el nivel de significancia se determinó la zona de aceptación o rechazo de la hipótesis nula, en donde el p-valor (significancia bilateral) se comparó con el nivel de significancia.

Tabla 20

Rho de Spearman para la prueba de la segunda hipótesis específica

		Seguridad dinámica del inmueble	
Rho de Spearman	Inscripción constitutiva	Coefficiente de correlación	0.215
		Sig. (bilateral)	0.029
		N	104

En la Tabla 20 se observó que la inscripción constitutiva se correlacionó con la dimensión seguridad dinámica del inmueble de manera significativa; ya que al considerar el nivel de significancia de 0.05, se rechazó la hipótesis nula y se aceptó la hipótesis alterna, debido a que el p-valor fue menor al nivel de significancia, con un valor de 0.029; por otro lado, según el coeficiente Rho Spearman la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica del inmueble tuvieron un coeficiente rho de 0.215, indicando de este modo que presentaron una correlación positiva baja.

c) Decisión estadística

Se decidió rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alterna, ya que el p-valor fue menor al nivel de significancia planteado, indicando así que: la relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020.

d) Conclusión estadística

Se concluyó que: La relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020, con un nivel de confianza de 95%, un p-valor de 0.029 y coeficiente rho de 0.215.

4.3. Discusión de resultados

En cuanto a determinar la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica en el año-2020, se hallaron los siguientes resultados: en cuanto a la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, según el 7.7% se dio una aplicación inadecuada, el 73.1% manifestaron que la aplicación fue regular y el 19.2% consideraron que se dio una aplicación adecuada; mientras que para la seguridad jurídica del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, el 1.9% consideró que la seguridad jurídica fue inadecuada, el 86.5% indicaron que fue regular y el 11.5% manifestaron que fue adecuada; asimismo, se determinó que la inscripción constitutiva estuvo significativa y positivamente correlacionada con la seguridad jurídica.

Estos resultados tuvieron una semejanza con la investigación de Aguilar (2018) en el que indicó que debido a que según la normativa peruana no sea obligatorio registrar la compraventa en los registros públicos como acto jurídico legal genera inseguridad jurídica; asimismo, concluyo que debido al sistema de transferencia de inmuebles en el Perú, es muy fácil que las personas que adquieran inmuebles puedan ser estafadas; Apaza (2017) en su

investigación concluyó que la inscripción de inmueble en el Perú es solo declarativa, por lo que la falta de inscripción de estos en los registros públicos genera una inseguridad jurídica y la probabilidad de perder el derecho a la propiedad, ya que no se registran sus transferencias y de este modo ser víctimas de estafa, la inscripción del inmueble en los registros públicos asegura una seguridad jurídica en cuanto a la compra-venta, protegiendo el derecho a la propiedad de las personas.

Bazán y García (2018) en su estudio concluyeron que volver obligatorio la inscripción constitutiva del inmueble contribuiría al incremento de la seguridad jurídica tanto como para el propietario y el adquirente; Bravo (2018) identificó que la inscripción constitutiva certifica la seguridad jurídica, ya que se otorga una absoluta certeza sobre el titular del inmueble; concluyendo así que la inscripción constitutiva del inmueble certifica positivamente la seguridad jurídica; Leyva (2017) en su estudio determinó que el sistema de inscripción constitutiva es la más adecuada en las transferencias de inmuebles, ya que con este sistema es obligatorio registrar el inmueble en los registros públicos y así garantizar la seguridad jurídica; Lino (2015) determinó que la inscripción constitutiva contribuye a la prevención de la doble venta y tráfico de inmuebles.

Llave (2017) llegó a la conclusión de que la seguridad jurídica y el principio de buena fe influyen significativamente en el derecho de propiedad de inmuebles; Llerena (2017) concluyó que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica, ya que brinda una mayor seguridad e estabilidad a las transferencias de inmuebles; Mamani (2016) en su investigación concluyó que en el sistema de inscripción constitutiva el derecho se crea con el acto jurídico; asimismo, indicó que la inscripción constitutiva es la más apropiada en comparación del sistema declarativo que se rige actualmente en el Perú; Paucar (2017) determinó que la inscripción constitutiva posee certeza jurídica, concluyendo que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica del inmueble.

Sacachipana (2017) concluyó que el sistema declarativo que actualmente rige en el Perú es inadecuado y no certifica la seguridad jurídica y Sáenz (2017) concluyó que un sistema de inscripción constitutiva para las transferencias de inmuebles otorga una seguridad jurídica, ya que la naturaleza de esta inscripción es pública la cual deja la oponibilidad frente a terceros.

Lo expuesto se contrasta con el marco teórico de Flores (1998) en el cual dice que la inscripción constitutiva no acepta la inscripción de un acto hasta que este se encuentre inscrito en los registros públicos, por lo que posee una validez jurídica; asimismo, gracias a la inscripción constitutiva la transmisión del derecho se perfecciona. Asimismo, según Arrázola (2014) la seguridad jurídica es referida como aquella seguridad del derecho propio (sobre el contenido de las normas que lo conforman y de que estas se desenvuelvan apropiadamente); por otro lado, Sánchez (1987) manifestó que la seguridad jurídica es la garantía que tiene un individuo sobre la permanencia de su situación jurídica y que esta no cambiara.

Sobre identificar la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, se encontraron los siguientes resultados: en cuanto a la seguridad estática del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, el 13.5% indicaron que fue una seguridad estática inadecuada, el 79.8% manifestaron que fue una seguridad regular y el 6.7% consideraron que fue una seguridad adecuada y sobre la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, según el 7.7% se dio una aplicación inadecuada, el 73.1% manifestaron que la aplicación fue regular y el 19.2% consideraron que se dio una aplicación adecuada; asimismo, se logró determinar que la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica estática manifestaron una relación significativa y positiva.

Esto tuvo una semejanza con la investigación de Llave (2017) ya que este concluyó que el principio de buena fe de la inscripción constitutiva del

inmueble se vio influenciado de manera negativa por la seguridad estática, esto debido a que la seguridad estática está para defender al titular del derecho; esto fue contrastado con la literatura de Cárdenas (2010) el cual indicó que la seguridad estática defiende al titular del inmueble sobre los daños que puedan causar terceras personas; Moisset (1980) mención que la seguridad estática existe para defender de terceras personas al titular del derecho y el vínculo de este con una cosa y evitar que dicho vinculo se rompa.

Acerca de identificar la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica en el año 2020, se identificó lo siguiente: la seguridad dinámica del inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, según el 11.5% de los participantes fue una seguridad inadecuada, el 81.7% manifestaron que fue una seguridad regular y el 6.7% indicaron que fue una seguridad adecuada; por otro lado, acerca de la inscripción constitutiva de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica durante el año 2020, según el 7.7% se dio una aplicación inadecuada, el 73.1% manifestaron que la aplicación fue regular y el 19.2% consideraron que se dio una aplicación adecuada.

Del mismo modo, se identificó que la inscripción constitutiva estuvo relacionada de manera significativa y positiva con la seguridad dinámica; estos resultados tuvieron una semejanza con la investigación de Llave (2017) el cual concluyó que la seguridad estática actúa de manera positiva sobre el principio de buena fe que rige la inscripción del inmueble; lo expuesto fue contrastado con el marco teórico de Cárdenas (2010) el cual manifestó que la seguridad dinámica protege a personas terceras que tengan que ver con la circulación de la riqueza, por lo que está regido por la publicidad del acto, ya que defiende a los acreedores del traspasante, ya que este puede ser estafado con respecto a la garantía del crédito a través de traspasos fraudulentos y también defiende a los adquirentes con la finalidad de que estos no sea sorprendidos con que el inmueble ya está registrado a nombre de otra persona; por lo que al inscribir de

manera constitutiva al inmueble, este al poseer publicidad, directamente pasa a estar vinculado con la seguridad dinámica.



Conclusiones

- ♠ Se determinó que la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble fue significativa y positiva en la oficina registral Huancavelica - 2020, pues se obtuvo un $p\text{-valor}=0.026$ y una $\rho=0.219$, a un nivel de significancia de 95%. Además, se identificó que solo el 7.7% de los encuestados le dio una aplicación inapropiada y el 73.1% una aplicación de nivel aceptable; mientras que para la seguridad jurídica: el 1.9% consideró que la seguridad jurídica fue inapropiada y el 86.5% indicaron que fue de nivel aceptable. Tales hallazgos señalaron que, al ejecutar una correcta inscripción del título de un inmueble, se consigue salvaguardar su seguridad jurídica.
- ♠ Se identificó que la relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica, 2020, debido a que se obtuvo un $p\text{-valor}=0.003$ y una $\rho=0.292$, a un nivel de significancia de 95%. Además, se halló que el 13.5% consideró a la seguridad estática como inapropiada y el 79.8% como aceptable. Este resultado reveló que al efectuar la inscripción constitutiva de un inmueble de forma jurídica se obtienen beneficios jurídicos en relación a la titularidad de una propiedad para protegerla de malversaciones, las cuales permiten la adquisición de obligaciones y derechos al propietario.
- ♠ Se identificó que la relación fue significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huancavelica, 2020, ya que se logró un $p\text{-valor}=0.029$ y una $\rho=0.215$, a un nivel de significancia de 95%. También, se identificó que el 11.5% de los participantes consideró a la seguridad dinámica de un inmueble como inapropiada al momento de inscribirla de forma jurídica y el 81.7% manifestaron que fue una seguridad aceptable. Ello reflejó que la seguridad dinámica en dicha oficina registral fue oportuna, por lo que siempre se ofrece una protección adecuada frente a terceros de manera pública.

Recomendaciones

- ♠ Al Congreso de la República y a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, se recomienda modificar el Sistema Nacional de Registros Públicos, en donde se establezca la inscripción constitutiva de todas las inscripciones de los inmuebles de manera obligatoria, esto con la finalidad de proteger tanto como al nuevo titular y al traspasante.
- ♠ A la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, se recomienda impulsar a través de charlas informativas y talleres de sensibilización dirigida a la población acerca de la importancia de inscribir sus inmuebles de manera constituida, en el cual se brinde información acerca de las ventajas de esta inscripción.
- ♠ A la población en general, se recomienda realizar la inscripción de sus inmuebles de manera constitutiva, esto con la finalidad de que estén protegidos contra estafas y fraudes que puedan cometer algunas personas inescrupulosas.

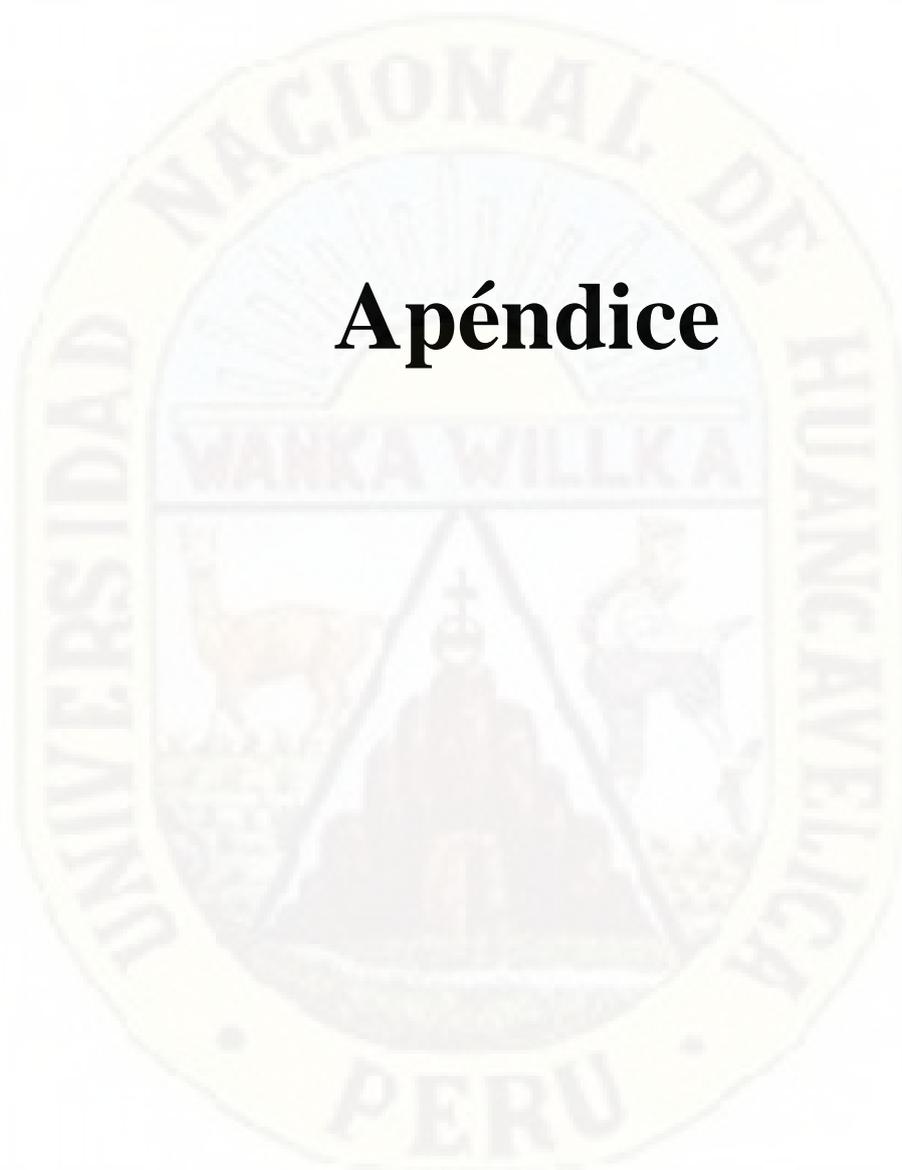
Referencias Bibliográficas

- Aguilar, L. (2018). *La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú*. Trujillo: Universidad César Vallejo.
- Andina. (25 de Agosto de 2018). *Sunarp reafirma compromiso por garantizar la seguridad jurídica de la ciudadanía*. Obtenido de Andina: <https://andina.pe/agencia/noticia-sunarp-reafirma-compromiso-garantizar-seguridad-juridica-de-ciudadania-723165.aspx>
- Apaza, Y. (2017). *La falta de inscripción de la transferencia de la propiedad en registros públicos y la inseguridad jurídica*. Cusco: Univeridad Andina del Cusco.
- Arrázola, F. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la Ley como fuente del derecho. *Revsita de Derecho Público*, 1-27.
- Atilio, A. (1994). *Derecho registral*. Buenos Aires: Astrea.
- Avendaño, J. (2006). *El Derecho de propiedad, el Sistema Registral Peruano y la reforma del Código Civil*. Lima: Folio Real.
- Baena, G. (2017). *Metodología de la investigación*. México: Grupo Editorial Patria.
- Barrón, G. (2009). *La Finalidad del Registro: Justicia y Seguridad en el Trafico Jurídico*. Ediciones Legales.
- Bazán, E., & García, F. (2018). *El sistema constitutivo y facultativo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica para evitar el tráfico inmobiliario en la ciudad de Huancayo, 2016*. Huancayo: Universidad Peruana Los Andes.
- Behar, D. (2008). *Metodología de la investigación*. Shalom.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación*. Colombia: Pearson.
- Borja, M. (2012). *Metodología de la investigación científica*. Chiclayo.

- Bravo, O. (2018). *La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2017*. Lima: Universidad César Vallejo.
- Cárdenas, B. (2010). *El principio de la fe pública registral*. Lima: Libertad S.A.C.
- Cárdenas, L. (s.f.). *Manual de los procedimientos registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Castillo, Y. (2018). *Manual del derecho registral*. Lima.
- Cueto, J. (1994). *Seguridad jurídica*.
- Diccionario Inmobiliario. (s.f.). *Sociedad Peruana de Bienes y Raices*. Obtenido de Sociedad Peruana de Bienes y Raices: <https://bienesraices.com/diccionario-inmobiliario/#i>
- El Peruano. (2 de Julio de 2018). *Priorizar infraestructura impactará en el crecimiento económico*. Obtenido de El Peruano: <https://elperuano.pe/noticia-priorizar-infraestructura-impactara-el-crecimiento-de-economia-60666.aspx/noticia-se-evita-despojo-derechos-67829.aspx>
- Flores, C. (2019). *Efectos jurídicos de las escrituras públicas en la vía voluntaria notarial respecto al principio de seguridad jurídica de la función judicial*. La Paz: Universidad Andina Simón Bolívar.
- García, J. (1994). La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. *Crítica de derecho inmobiliario*, 2239-2210.
- Gómez, M. (2019). *Inscripción Constitutiva*. España.
- Gómez, S. (2012). *Metodología de la investigación*. México: Red Tercer Milenio.
- Jara, W., & Zavaleta, M. (2010). *Necesidad de implementar en la legislación peruana un sistema dual constitutivo - declarativo en la transmisión de la propiedad inmueble*. Trujillo: Universidad Nacional de Trujillo.
- Leyva, M. (2017). *El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica*. Lima: Universidad César Vallejo.

- Limmer, P. (31 de Mayo de 2010). *Notario del siglo XXI*. Obtenido de Notario del siglo XXI: <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-31/1175-el-procedimiento-registral-en-alemania-0-5862836694217135>
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Llave, S. (2017). *La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario*. Lima: Universidad César Vallejo.
- Llerena, J. (2017). *El establecimiento de un sistema constitutivo de inscripción en relación a las transferencias de bienes inmuebles inscritos en notarias públicas de Comas 2016*. Lima: Universidad César Vallejo.
- López, I. (1 de Enero de 2015). *Enciclopedia Financiera*. Obtenido de Enciclopedia Financiera: <https://www.encyclopediainfinanciera.com/diccionario/inscripcion-constitutiva.html>
- Mamani, L. (2016). *Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: Estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral peruano*. Cusco: Universidad Andina del Cusco.
- Márquez, C. (s.f.). *Inmobilio*. Obtenido de Inmobilio: <http://www.inmobilio.com/glosario-de-bienes-raices.html>
- Martínez, A., & Campos, W. (2015). Correlación entre actividades de interacción social registradas con nuevas tecnologías y el grado de aislamiento social en los adultos mayores. *Revista Mexicana de Ingeniería Biomédica*, 181-191.
- Moisset, L. (1980). Publicidad Regsitral y sus fines. *Revista Notarial de Córdoba*, 39 - 50.
- Niño, V. (2011). *Metodología de la investigación*. Bogotá: Ediciones de la U.
- Osorio. (2010). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Heliasta.

- Paucar, A. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco - 2017*. Huánuco: Universidad de Huánuco.
- Peréz, A. (2000). *La seguridad jurídica*. Sevilla: Boletín de la Facultad de Derecho.
- Ramírez, E. (2012). *El derecho registral en el siglo XXI*. Lima: Moreno.
- Sacachipana, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*. Puno: Universidad Nacional del Altiplano.
- Sáenz, L. (2017). *Instauración de un sistema constitutivo en la inscripción ante registros públicos sobre las transferencias inmobiliarias en el Perú*. Huaraz: Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
- Sánchez, Á. (1987). *El Derecho en la aventura europea de la libertad*. Madrid: Reus.
- Significados.com. (11 de Mayo de 2017). *Seguridad Jurídica*. Obtenido de Significados.com: <https://www.significados.com/seguridad-juridica/>
- Soria, M. (2005). *Estudios de derecho magistral*. Lima: Palestra.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (1998). *Derecho Registral II*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Valderrama, S. (2015). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica*. Lima: San Marcos.
- Villegas, E. (2000). *La seguridad jurídica en el Régimen Registral Constitutivo*. Lima: Palestra Editores.
- Villegas, E. (2001). *Revista peruana de derecho registral y notarial*. Lima: Folio Real.
- Zavala, J. (s.f.). *Teoría de la seguridad jurídica*. USFQ-Biblioteca.

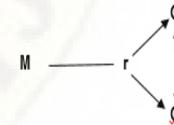


Apéndice

Apéndice 1

Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA	MUESTRA	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<p>Problema General: ¿Cuál es la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020?</p> <p>Problemas Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuál es la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020? • ¿Cuál es la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica -2020? 	<p>Objetivo General: Determinar la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020.</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificar la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020. • Identificar la relación entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020. 	<p>Hipótesis General: La relación es significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020.</p> <p>Hipótesis Específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La relación es significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad estática de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica - 2020. • La relación es significativa y positiva entre la inscripción constitutiva y la seguridad dinámica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huancavelica- 2020. 	<p>Variable 1: Inscripción constitutiva</p> <p>Variable 2: Seguridad jurídica</p>	<p>Tipo de Investigación: Básica</p> <p>Nivel de Investigación: Correlacional</p> <p>Método General: Científico</p> <p>Diseño: No experimental transversal</p>	<p>Población: 142 usuarios de la Oficina Registral de Huancavelica</p> <p>Muestra: 104 usuarios de la Oficina Registral de Huancavelica</p> <p>Muestreo: Probabilístico aleatorio simple</p>	<p>Técnicas: Encuesta</p> <p>Instrumentos: Cuestionario</p>



Apéndice 2

Instrumento: Inscripción constitutiva

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA						
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS						
<p>Questionario: "La inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Huancavelica - 2020 "</p> <p>Instrucción: Lea con detenimiento cada pregunta y marque con un (x) la respuesta que crea conveniente.</p>						
Inscripción constitutiva		TOTALMEN TE EN DESACUER DO	EN DESACUER DO	INDECISO	DE ACUERDO	TOTALMEN TE DE ACUERDO
Nº	Garantiza inscripción del inmueble	1	2	3	4	5
1	¿Conoce que es la inscripción constitutiva de un inmueble?					
2	¿La inscripción constitutiva debería ser obligatorio en el sistema registral peruano?					
3	¿Inscribir de forma constitutiva ofrece una mayor seguridad al dueño/propietario?					
4	¿Sus inmuebles deben estar inscritas obligatoriamente en los registros públicos?					
5	¿Una inscripción constitutiva ayudaría a prevenir riesgos en el inmueble?					
6	¿Considera que la aplicación de una inscripción constitutiva contribuye a la seguridad jurídica?					
7	¿Considera que al aplicarse la inscripción constitutiva los ciudadanos pueden recurrir a los mecanismos de seguridad implementados por los registros públicos?					
Obligatoriedad de la inscripción constitutiva						
8	¿Según la normativa peruana, es obligatorio realizar una inscripción constitutiva de la propiedad inmueble?					
9	¿Tener la propiedad inmueble es suficiente para considerarse propietario?					
10	¿La inscripción constitutiva del inmueble es obligatoria o facultativa?					
11	¿Se siente seguro de la propiedad de su inmueble cuando ya lo ha inscrito en la Oficina de los Registros Públicos?					
Solemnidad del acto						
12	¿La propiedad inmueble que registró tuvo alguna observación o tacha?					
13	¿Ha tenido algún problema judicial a pesar de haber inscrito su propiedad en los registros públicos?					
14	¿La Oficina Registral de Huancavelica le brinda información oportuna y suficiente en cuanto a la inscripción de su inmueble?					
15	Al momento de realizar una transferencia de inmueble ¿Se siente seguro cuando este está inscrito en los Registros Públicos?					
16	Al momento de realizar una transferencia de inmueble ¿Se siente seguro solo con la compra-venta?					
¡GRACIAS POR SU PARTICIPACIÓN!						

Instrumento: Seguridad jurídica

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA						
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS						
						
Cuestionario: "La inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Huancavelica,-2020 "						
Instrucción: Lea con detenimiento cada pregunta y marque con un (x) la respuesta que crea conveniente.						
Nº	SEGURIDAD JURÍDICA	TOTALME NTE EN DESACUE RDO	EN DESACUE RDO	INDECISO	DE ACUERDO	TOTALME NTE DE ACUERDO
		1	2	3	4	5
1	¿Considera que debe ser obligatoria la inscripción de los inmuebles en los registros públicos?					
2	¿Considera que se defiende adecuadamente el derecho del propietario cuando su inmueble esta registrado en los registros públicos?					
3	¿La no obligación de registrar la compraventa en los registros públicos, genera inseguridad jurídica?					
4	¿La obligación de registrar la compraventa en los registros públicos, genera inseguridad jurídica?					
SEGURIDAD ESTÁTICA						
5	¿Tiene conocimiento sobre la seguridad estática?					
6	¿A través del sistema registral constitutivo de inscripción del inmueble, se garantiza la seguridad estática?					
7	¿Usted como propietario, es el único encargado de realizar cambios o documentaciones, sobre su inmueble?					
8	¿El sistema actual de registros públicos en el Perú, garantiza la seguridad estática?					
SEGURIDAD DINÁMICA						
9	¿Tiene conocimiento sobre la seguridad dinámica?					
10	¿La seguridad dinámica repercute en la transferencia de inmuebles?					
11	¿Considera que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que se debe ejercer el bien común?					
12	¿La información sobre los títulos de propiedad inscritos en los registros públicos son públicos?					
¡GRACIAS POR SU PARTICIPACIÓN!						

Apéndice 3

Base de datos

INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA																				
GARANTIZA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE						OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA					SOLEMNIDAD DEL ACTO					Sumatoria				
N°	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	D1	D2	D3	V1
1	3	2	3	3	4	3	3	3	2	3	3	2	3	2	2	3	21	11	12	44
2	3	2	3	4	3	2	3	3	2	2	3	2	3	4	2	2	20	10	13	43
3	3	3	3	2	3	4	5	3	2	3	4	2	2	4	3	4	23	12	15	50
4	4	4	3	3	4	4	3	3	4	3	4	3	4	3	3	4	25	14	17	56
5	3	2	3	3	4	4	3	3	4	3	4	3	3	4	4	3	22	14	17	53
6	4	3	3	3	2	2	3	4	3	3	3	4	3	3	3	3	20	13	16	49
7	3	2	2	3	2	3	3	3	2	3	4	3	2	3	4	3	18	12	15	45
8	3	2	3	1	3	2	3	2	3	4	3	3	2	3	4	3	17	12	15	44
9	3	2	3	3	2	3	2	3	3	2	2	3	3	2	2	3	18	10	13	41
10	3	4	3	4	3	3	2	1	2	3	4	3	2	3	4	3	22	10	15	47
11	4	3	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	24	14	18	56
12	4	3	2	2	3	3	3	2	3	3	2	3	2	3	3	4	20	10	15	45
13	3	1	2	3	2	2	3	2	3	2	3	2	3	3	2	2	16	10	12	38
14	3	2	3	2	3	2	3	4	3	4	3	3	4	5	3	4	18	14	19	51
15	3	2	3	3	4	3	4	3	3	2	3	2	3	4	3	2	22	11	14	47
16	3	2	3	3	2	2	3	3	2	3	3	2	3	2	2	3	18	11	12	41

17	3	2	3	3	2	3	2	3	2	3	3	3	2	3	3	4	18	11	15	44
18	3	2	2	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	2	3	3	17	10	14	41
19	3	2	2	3	3	2	3	3	2	3	3	2	3	1	2	3	18	11	11	40
20	3	3	2	2	1	2	3	3	2	3	2	3	2	1	3	1	16	10	10	36
21	3	2	3	3	2	2	3	3	2	3	3	3	2	4	3	4	18	11	16	45
22	3	3	4	3	4	3	4	3	2	3	4	3	2	3	4	4	24	12	16	52
23	3	2	3	3	2	3	3	3	2	1	3	2	3	2	2	3	19	9	12	40
24	3	2	3	3	2	3	4	3	3	2	3	4	3	4	3	2	20	11	16	47
25	3	2	4	3	2	3	2	3	2	2	3	4	3	3	3	4	19	10	17	46
26	3	3	4	4	3	3	2	3	2	3	4	3	2	3	4	3	22	12	15	49
27	3	4	5	5	5	4	5	3	2	3	4	3	4	2	4	3	31	12	16	59
28	3	4	4	4	4	5	5	3	2	4	3	4	3	4	3	4	29	12	18	59
29	4	4	5	5	5	5	5	3	4	3	4	3	2	2	3	3	33	14	13	60
30	3	4	3	4	4	4	4	3	2	1	3	3	1	3	2	3	26	9	12	47
31	3	2	3	4	4	4	4	3	2	2	3	3	2	3	2	3	24	10	13	47
32	3	4	3	4	4	4	4	1	2	1	3	1	3	2	1	3	26	7	10	43
33	4	4	5	5	4	4	4	3	2	4	5	3	2	3	4	3	30	14	15	59
34	3	3	4	4	3	4	4	3	2	2	3	3	3	2	2	3	25	10	13	48
35	3	4	4	3	3	4	4	3	2	3	2	3	3	2	2	2	25	10	12	47
36	3	4	3	4	3	3	3	4	3	3	4	4	4	3	3	4	23	14	18	55
37	3	3	4	4	4	4	4	1	1	1	1	1	2	1	2	1	26	4	7	37
38	3	4	3	4	4	4	4	3	2	2	2	5	4	4	5	5	26	9	23	58
39	4	4	5	5	4	4	4	3	3	2	2	5	4	4	5	5	30	10	23	63
40	5	5	5	5	5	5	5	3	3	3	3	4	3	3	4	4	35	12	18	65
41	3	2	4	4	4	5	5	4	4	3	3	4	4	4	3	4	27	14	19	60
42	3	3	4	4	4	4	4	3	3	4	4	5	5	3	3	4	26	14	20	60

43	3	2	2	3	3	4	5	4	4	3	4	3	3	4	4	3	22	15	17	54
44	3	2	3	3	2	2	3	3	3	2	2	3	3	4	4	4	18	10	18	46
45	3	2	2	3	3	2	2	3	3	4	4	2	2	3	3	2	17	14	12	43
46	3	3	4	3	2	3	2	2	2	3	3	4	3	2	3	4	20	10	16	46
47	4	4	5	5	5	5	5	4	4	5	5	4	3	3	4	4	33	18	18	69
48	3	4	4	3	3	3	3	4	3	3	4	3	3	2	2	2	23	14	12	49
49	3	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	3	3	4	27	14	18	59
50	3	3	2	3	2	2	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	17	10	15	42
51	3	3	2	3	2	3	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	18	10	10	38
52	2	2	1	1	1	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	10	8	9	27
53	4	4	5	5	4	4	4	3	2	2	3	2	3	2	3	2	30	10	12	52
54	4	4	5	5	4	4	5	3	3	2	2	4	3	3	4	4	31	10	18	59
55	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	5	4	30	16	23	69
56	4	4	4	4	4	4	4	3	2	2	3	3	3	2	2	3	28	10	13	51
57	1	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	28	16	18	62
58	4	4	5	5	4	4	5	5	5	5	5	4	4	5	5	4	31	20	22	73
59	4	4	5	4	4	4	4	4	5	5	5	4	4	4	5	5	29	19	22	70
60	3	3	2	3	2	2	2	3	2	1	2	3	2	1	1	3	17	8	10	35
61	3	5	5	4	5	4	4	5	5	5	5	4	4	5	5	4	30	20	22	72
62	2	4	3	5	4	4	4	3	2	3	2	4	3	3	4	4	26	10	18	54
63	4	4	4	5	5	5	4	5	3	2	5	4	4	5	5	4	31	15	22	68
64	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	4	3	3	4	4	3	28	13	17	58
65	4	5	4	4	5	4	4	2	3	2	3	2	2	3	3	3	30	10	13	53
66	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	3	4	3	28	12	18	58
67	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	4	4	5	5	4	28	20	22	70
68	3	2	2	3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	2	3	3	18	10	12	40

69	4	3	3	3	2	3	2	3	2	3	3	3	2	3	2	3	20	11	13	44
70	2	2	3	2	3	2	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	17	12	10	39
71	4	4	4	5	5	5	4	3	3	4	4	4	4	5	5	4	31	14	22	67
72	4	4	4	4	5	5	4	4	4	5	5	4	4	5	5	4	30	18	22	70
73	4	4	4	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4	5	4	4	30	17	21	68
74	2	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	2	3	3	2	17	10	12	39
75	4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	4	3	3	4	28	14	18	60
76	4	4	5	4	4	4	4	3	4	4	5	4	4	5	5	4	29	16	22	67
77	4	3	4	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	24	16	20	60
78	4	5	4	5	4	5	5	5	5	5	4	4	4	5	5	4	32	19	22	73
79	3	1	1	3	1	1	1	3	4	3	4	4	4	3	4	3	11	14	18	43
80	3	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	2	19	10	12	41
81	3	2	2	2	3	3	3	2	1	2	1	2	3	2	3	3	18	6	13	37
82	3	3	2	3	3	3	2	3	3	2	3	3	2	2	3	3	19	11	13	43
83	3	2	3	3	2	3	2	3	2	4	3	4	3	3	4	4	18	12	18	48
84	3	2	3	2	3	2	3	3	2	3	3	4	3	4	3	4	18	11	18	47
85	4	3	3	4	3	4	3	3	4	4	3	4	3	4	3	2	24	14	16	54
86	3	2	3	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	2	2	3	18	10	13	41
87	3	2	2	3	3	2	2	3	2	1	2	2	3	2	2	3	17	8	12	37
88	3	2	3	2	3	2	3	3	2	3	3	3	2	3	3	3	18	11	14	43
89	3	3	2	2	3	3	2	2	3	2	3	2	3	2	3	3	18	10	13	41
90	3	2	3	2	3	4	2	3	4	2	3	3	2	4	3	3	19	42	15	76
91	3	2	3	2	3	3	2	3	2	3	2	3	3	4	4	3	18	10	17	45
92	3	2	3	3	2	3	3	3	4	3	4	3	4	3	3	3	19	14	16	49
93	3	2	2	3	3	3	3	2	2	3	3	2	1	1	2	3	19	10	9	38
94	4	3	3	3	4	3	3	3	2	3	2	3	2	3	3	4	23	10	15	48

95	3	2	3	2	2	3	3	2	2	2	2	3	3	4	5	3	18	8	18	44
96	3	3	2	2	3	3	3	4	3	2	3	3	2	3	4	3	19	12	15	46
97	3	2	3	3	4	3	3	3	2	2	2	3	2	2	2	3	21	9	12	42
98	3	2	2	3	3	4	3	3	4	3	3	3	4	3	4	3	20	13	17	50
99	3	2	3	2	3	2	3	3	3	3	3	2	2	3	3	2	18	12	12	42
100	3	2	3	2	3	2	2	2	2	3	3	4	4	3	3	3	17	10	17	44
101	3	2	1	4	3	2	4	1	2	3	4	5	4	3	2	1	19	10	15	44
102	2	1	2	3	2	2	1	2	3	3	2	1	4	3	1	3	13	10	12	35
103	3	2	1	3	1	2	1	3	1	4	2	2	1	4	2	1	13	10	10	33
104	3	2	1	4	2	3	1	3	2	4	1	3	1	4	2	5	16	10	15	41

Seguridad jurídica del inmueble															
Seguridad jurídica				Seguridad estática				Seguridad dinámica				Sumatorias			
N°	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	D1	D2	V2
1	3	2	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	10	10	31
2	3	2	3	2	3	3	4	2	3	3	4	3	12	13	35
3	3	4	5	4	3	3	4	5	3	3	4	5	15	15	46
4	3	2	3	2	3	3	4	3	3	2	3	3	13	11	34
5	3	2	3	3	4	3	4	3	3	3	3	4	14	13	38
6	3	4	3	3	4	3	4	4	3	2	2	2	15	9	37
7	3	2	3	3	4	3	4	3	3	4	3	4	14	14	39
8	3	2	3	2	3	3	4	3	3	4	3	4	13	14	37
9	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	3	10	11	31
10	3	2	3	2	3	2	1	2	3	2	1	3	8	9	27
11	3	2	3	2	3	2	3	3	3	3	2	3	11	11	32
12	3	2	3	4	3	3	2	3	3	2	2	3	11	10	33
13	3	2	2	3	2	2	3	3	2	2	3	1	10	8	28
14	3	2	3	2	3	3	2	2	3	3	2	2	10	10	30
15	3	2	2	3	2	3	3	3	2	1	2	3	11	8	29
16	3	2	3	2	3	3	2	3	2	3	2	3	11	10	31
17	3	2	2	2	3	2	3	2	3	2	3	3	10	11	30
18	3	2	3	3	3	2	3	2	3	2	3	4	10	12	33
19	3	2	3	3	2	3	3	2	3	2	3	3	10	11	32
20	3	2	2	3	3	2	3	4	2	3	4	3	12	12	34
21	3	2	3	3	2	3	2	3	2	3	3	2	10	10	31
22	3	2	3	4	3	2	3	3	2	3	2	3	11	10	33

23	3	2	3	4	3	2	3	3	3	3	4	3	11	13	36
24	3	2	1	3	2	3	1	3	2	3	2	4	9	11	29
25	3	2	3	2	3	3	4	5	3	3	2	3	15	11	36
26	3	2	4	3	3	4	3	4	3	4	3	3	14	13	39
27	3	4	3	3	3	2	1	3	3	4	3	4	9	14	36
28	5	5	5	5	3	2	2	3	3	2	3	4	10	12	42
29	3	4	5	5	3	3	2	3	3	3	2	2	11	10	38
30	5	5	4	5	3	2	2	3	2	2	2	2	10	8	37
31	5	4	5	5	3	2	3	2	3	2	3	2	10	10	39
32	5	5	5	5	3	3	2	2	3	2	3	2	10	10	40
33	5	5	5	5	3	2	3	2	3	2	3	2	10	10	40
34	5	5	5	5	3	2	2	3	3	2	2	3	10	10	40
35	5	5	5	5	3	2	2	2	3	3	2	2	9	10	39
36	5	4	5	4	3	2	2	3	3	4	3	4	10	14	42
37	4	4	4	4	3	2	2	2	3	3	3	3	9	12	37
38	4	5	5	5	3	2	3	2	3	3	3	3	10	12	41
39	5	5	5	5	3	3	4	4	3	3	2	2	14	10	44
40	5	4	4	5	3	3	2	2	2	2	3	3	10	10	38
41	5	4	5	5	3	3	2	2	3	3	3	3	10	12	41
42	5	4	5	4	3	2	2	2	3	3	2	2	9	10	37
43	5	4	4	5	3	2	3	3	3	4	3	3	11	13	42
44	5	4	5	5	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	43
45	5	5	5	5	3	4	4	4	3	3	4	4	15	14	49
46	5	4	5	5	5	3	2	2	3	3	3	2	12	11	42
47	5	4	5	4	3	3	2	2	3	3	2	2	10	10	38
48	5	4	5	4	3	2	3	3	3	3	2	2	11	10	39

49	3	4	4	5	3	3	2	3	4	4	4	5	11	17	44
50	5	5	4	4	5	5	5	4	5	4	5	4	19	18	55
51	3	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	10	10	31
52	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	2	2	10	10	30
53	2	2	3	3	3	2	3	2	2	3	3	3	10	11	31
54	4	4	5	5	3	2	3	2	3	3	2	2	10	10	38
55	4	4	5	5	3	2	3	3	2	2	3	3	11	10	39
56	4	4	4	4	3	3	2	2	3	2	3	2	10	10	36
57	4	4	5	5	3	2	3	2	3	3	3	2	10	11	39
58	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	38
59	4	4	4	4	4	4	5	5	4	5	4	5	18	18	52
60	4	4	4	4	5	4	4	4	5	4	4	4	17	17	50
61	5	4	4	4	5	5	4	4	5	5	5	5	18	20	55
62	4	4	4	4	3	2	2	2	2	2	2	2	9	8	33
63	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	40
64	4	4	4	4	3	3	3	2	2	2	2	2	11	8	35
65	3	2	3	3	2	3	2	2	3	3	4	3	9	13	33
66	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	37
67	4	4	5	5	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	42
68	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	32
69	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	32
70	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	8	8	28
71	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	40
72	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	40
73	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	40
74	4	4	3	5	4	4	3	3	4	4	3	3	14	14	44

75	4	4	4	5	3	3	3	3	3	3	3	3	12	12	41
76	4	4	4	4	5	4	4	4	3	4	4	4	17	15	48
77	4	4	4	4	5	4	5	4	4	4	5	5	18	18	52
78	4	5	4	4	4	5	4	5	4	5	4	4	18	17	52
79	5	4	3	4	3	3	4	3	3	4	3	4	13	14	43
80	4	3	3	3	3	2	1	2	3	2	2	2	8	9	30
81	3	2	2	2	3	3	2	3	3	2	3	2	11	10	30
82	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	4	14	15	43
83	4	3	3	4	3	4	3	4	3	3	4	4	14	14	42
84	3	4	2	3	3	2	2	2	3	2	3	2	9	10	31
85	4	3	3	3	4	3	4	4	3	4	3	3	15	13	41
86	4	3	2	3	3	2	4	3	2	2	3	3	12	10	34
87	3	2	3	3	3	2	2	3	3	2	3	3	10	11	32
88	3	4	3	2	3	3	4	3	3	3	4	3	13	13	38
89	4	4	3	3	3	3	2	2	3	3	2	3	10	11	35
90	4	3	2	3	3	4	3	2	3	4	2	3	12	12	36
91	3	2	3	3	2	3	3	3	3	2	3	3	11	11	33
92	4	3	2	3	3	3	4	3	3	4	3	4	13	14	39
93	3	2	3	3	3	4	4	3	3	3	2	3	14	11	36
94	4	3	3	3	4	3	2	3	3	2	3	2	12	10	35
95	4	3	2	3	2	3	4	2	3	2	3	4	11	12	35
96	4	3	2	3	3	3	4	4	3	4	3	4	14	14	40
97	4	3	2	2	3	3	2	3	3	2	3	2	11	10	32
98	4	3	4	3	3	3	4	4	3	3	4	4	14	14	42
99	2	3	2	2	3	2	2	3	2	2	2	3	10	9	28
100	3	2	3	2	3	3	2	2	3	2	3	2	10	10	30

101	2	3	1	4	1	2	1	3	2	1	3	2	7	8	25
102	2	4	2	5	2	3	2	1	2	1	3	1	8	7	28
103	3	2	4	3	2	1	3	2	3	4	2	1	8	10	30
104	3	2	1	3	2	1	4	5	4	3	1	3	12	11	32

