



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

EL CONTRATO DE COMPRA VENTA Y EL SISTEMA REGISTRAL EN LA
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ESTRELLA DE BARBADILLO DISTRITO DE ATE,
AÑOS 2010 AL 2011

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de Doctor en Derecho

Autor:

Caqui Quiñones, Eugenio Anastacio

Asesor:

Gonzales Campos, Cesar Aladino
(ORCID: 0000-0002-7862-3430)

Jurado:

Ramos Suyo, Juan Abraham
Espinoza Herrera, Edward
Navas Rondón, Carlos Vicente

Lima - Perú

2023

Reporte de Análisis de Similitud

Archivo:

[1A_CAQUI QUIÑONES EUGENIO ANASTACIO DOCTORADO 2022.docx](#)

Fecha del Análisis:

10/10/2023

Analizado por:

Astete Llerena, Johnny Tomas

Correo del analista:

jastete@unfv.edu.pe

Porcentaje:

1 %

Título:

EL CONTRATO DE COMPRA VENTA Y EL SISTEMA REGISTRAL EN LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ESTRELLA DE BARBADILLO DISTRITO DE ATE, AÑOS 2010 AL 2011

Enlace:

<https://secure.arkund.com/old/view/139278214-349615-170742#q1bKLvayijbQMdYx1TGL1VEqzkzPy0zLTE7MS05VsjLQMzAwtjQ1MzQ2NgESRqYWFua1AA==>





ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**EL CONTRATO DE COMPRA VENTA Y EL SISTEMA REGISTRAL EN
LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ESTRELLA DE BARBADILLO
DISTRITO DE ATE, AÑOS 2010 AL 2011**

**Línea de Investigación:
Procesos Jurídicos y Resolución de Conflictos**

**Tesis para optar el Grado Académico de
Doctor en Derecho**

**Autor
Caqui Quiñones, Eugenio Anastacio**

**Asesor
Gonzales Campos, Cesar Aladino
(ORCID: 0000-0002-7862-3430)**

**Jurado:
Ramos Suyo, Juan Abraham
Espinoza Herrera, Edward
Navas Rondón, Carlos Vicente**

**Lima - Perú
2023**

Índice

Índice de tabla	iv
Índice de figura.....	v
Resumen	vi
Abstract.....	vii
I. Introducción	1
1.1. Planteamiento del problema	2
1.2. Descripción del problema	3
1.3. Formulación del problema	9
1.3.1. Problema general	9
1.3.2. Problemas específicos	9
1.4. Antecedentes de investigación	9
1.4.1. Antecedentes internacionales	9
1.4.1. Antecedentes nacionales	12
1.5. Justificación de investigación	13
1.5.1. Justificación teórica	14
1.5.2. Justificación práctica	15
1.5.3. Justificación metodológica.....	15
1.6. Limitación de investigación.....	15
1.7. Objetivos de la investigación	16
1.7.1. Objetivo general	16
1.7.2. Objetivos específicos.....	16
1.8. Hipótesis.....	16
1.8.1. Hipótesis general.....	16
1.8.2. Hipótesis específicas.....	17
II. Marco teórico.....	18
2.1. Evolución histórica del contrato de compra venta	18
2.1.1. Contrato de compra venta según la doctrina	20
2.1.2. Contratos de compra venta según el Código Civil.....	21
2.1.3. Jurisprudencia nacional	22
2.1.4. Jurisprudencia internacional.....	23
2.2. El contrato de compraventa y su relación con el medio ambiente.....	23
2.3. Sistema registral.....	25
2.3.1. Principios registrales	26
2.3.2. Sistema registral en la doctrina	28
2.3.3. Sistema registral en el Código Civil	29
2.3.4. Jurisprudencia nacional	31
2.3.5. Jurisprudencia internacional.....	31
2.4. Sistema registral y medio ambiente.....	32
2.5. Derecho comparado	32
2.5.1. Legislaciones respecto al contrato de compra vena.....	32
2.5.2. Legislación comparada del sistema registral	34
2.6. Marco filosófico.....	36
2.7. Definición de términos	39
III. Metodo	40

3.1. Tipo de investigación	40
3.2. Población y muestra	41
3.3. Operacionalización de variables.....	42
3.5. Procedimiento.....	45
3.6. Análisis de datos	45
3.7. Consideraciones éticas	45
IV. Resultados	46
4.1. Presentación de resultados	46
4.2. Contratación de hipótesis	49
4.2.1. Hipótesis general.....	49
4.2.2. Hipótesis específicas N.º 1	50
4.2.3. Hipótesis específicas N.º 2.....	51
4.2.4. Hipótesis específicas N.º 3.....	51
V. Discusión de resultados	53
VI. Conclusión	56
VII. Recomendaciones	57
VIII. Referencias	58
IX. Anexos.....	63

Índice de tabla

Tabla 1. Operalización de las variables.....	44
Tabla 2. Variable contrato de venta.....	46
Tabla 3. Variable:Sistema registral.....	47
Tabla 4. Correlación de las variables contrato de compra y venta y sistema registral	50
Tabla 5. Correlación de dimensiones voluntad y eficaz	50
Tabla 6. Correlación de dimensiones formalidad y anotación	51
Tabla 7. Correlación de dimensiones capacidad y fe publica.....	52

Índice de figura

Figura 1. Análisis de los contratos de compra venta de terreno pago al contado y al plazo de 2010 y 2011, en el distrito de Ate, sin inscripción registral.	6
Figura 2. Los contratos de compra venta celebrados por fecha antes y despues de constitucion de hipoteca y sin inscripcion en los registros publicos de lima.	6
Figura 3. Contratos.....	7
Figura 4. Evolución de celebración de contratos de compraventa de propiedad inmueble por mes durante los años 2010 y 2011 en el Distrito de Ate. sin inscripción en los contratos.....	7
Figura 5. (Sunarp 2019)	8
Figura 6. Variable contrato de venta	47
Figura 7. Variable sistema registral.....	48

Resumen

El presente estudio tiene como **Objetivo:** Identificar qué aspectos en el sistema registral influyen en la eficacia del contrato de compra venta en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011.

Método: Enfoque cuantitativo de tipo Básica, de campo, no experimental, con un nivel descriptivo, comparativo. Se utilizaron las técnicas documentales y como instrumento el cuestionario. La población quedó conformada por 89 estudiantes de doctorado de la UNFV, todos los contratos de compraventa de bien inmueble desde el año 2010 al 2011 celebrados entre los socios de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Estrella de Barbadillo Distrito de Ate. La muestra fue de 73 estudiantes. **Resultados:**

Poseyendo un nivel de confiabilidad de acuerdo con el sistema estadístico de confiabilidad alfa de Cronbach de 0, 987, indicando ser apto para su aplicación.

Conclusiones: Se identificó que los aspectos del sistema registral influyen en la eficacia del contrato de compraventa en protección al tercero, donde el rol del notario público cumple un aspecto fundamental para la tramitación del registro, sin embargo, este se ve entorpecido por no contar con un sistema automatizado que ayude y agilice los recaudos solicitados por los beneficiarios, prestándose para el fraude inmobiliario.

Palabras clave: Contrato, compra, venta, sistema registral, consentimiento, titularidad, publicidad.

Abstract

The objective of this study is to: Identify which aspects of the registration system influence the effectiveness of the purchase-sale contract in protection of third parties, in the Estrella de Barbadillo Housing Association, District of Ate, from 2010 to 2011. Method: Quantitative approach of Basic type, field, non-experimental, with a descriptive, comparative level. Documentary techniques were used and the questionnaire as an instrument. The population was made up of 89 UNFV doctoral students, all the contracts for the sale of real estate from 2010 to 2011 celebrated between the members of the Association of Owners of the Estrella de Barbadillo Urbanization District of Ate. The sample was 73 students. Results: Possessing a level of reliability according to the Cronbach's alpha reliability statistical system of 0.987, indicating that it is suitable for its application. Conclusions: It was identified that the aspects of the registration system influence the effectiveness of the purchase and sale contract in protection of the third party, where the role of the notary public fulfills a fundamental aspect for the registration process, however, this is hindered by not counting with an automated system that helps and expedites the collections requested by the beneficiaries, lending itself to real estate fraud.

Keywords: Contract, purchase, sale, registration system, consent, ownership, advertising.

I. Introducción

Cuando se habla de un contrato de compra y venta hace referencia a la cesión de un documento de una propiedad de un bien inmueble, cosa tangible o intangible entre ante un acuerdo entre las partes, que despliega características del acuerdo exigiendo el cumplimiento de las obligaciones, donde el comprador paga un precio por la cosa u objeto adquirido, mientras que el vendedor entrega la propiedad. Ahora bien, tenemos que el sistema registral es el conjunto de políticas y procedimientos que tiene por finalidad el registro y la publicidad de los actos registrales que realizan los particulares a través de los Registros Públicos.

Hay que acotar que el sistema registral implementa deberes incluyendo las políticas técnico-registrales estipuladas por la Superintendencia Nacional de los Registros públicos (Sunarp) como métodos generales, por ende, asociadas al núcleo que lo conforma como la función registral calificando la legalidad del título presentado ante el diario de la oficina registral que le corresponde. La Sunarp, en calidad de rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos (Sinarp) con capacidad de implementar los lineamientos a reglamentar la función registral, actualizar el sistema, agilizar los procedimientos administrativos adecuadamente con el fin propuesto por el Estado constitucional de derecho; implementando herramientas que minimizan los riesgos de inscripciones falsificadas de documentos presentado por los usuarios.

El Sistema Registral regulan el contrato de compra y venta con lineamientos claros y concisos en relaciona al registro de documentos, sin embargo, se ha venido presentando una serie de falsificaciones de documentos registrales, causando desconcierto en los propietarios dueños del inmueble u objeto. Dado es el caso que se presenta en la Asociación de Propietarios Urbanización Estrella de Barbadillo

Distrito de Ate. En relación a ello, nace el presente tema de investigación científica, para dar solución a la situación problemática que se viene presentando planteándose la siguiente situación problemática ¿Qué elementos en el sistema registral influyen en la eficacia de los contratos de compra venta en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate año 2010 al 2011?, por consiguiente, se estructura el estudio de la siguiente forma: Posee un diseño compuesto por seis capítulos conformado por un primer capítulo que está estructurado incluyendo introducción, planteamiento del problema, descripción del problema, formulación del problema, antecedentes, justificación, limitación, objetivos e hipótesis. Mientras que el segundo capítulo se encuentra el marco metodológico para sustentar el problema teóricamente.

Un tercer capítulo enmarcado en la metodología implementada para definir el diseño de la tesis, el cuarto capítulo reseñando las tablas de la encuesta implementada y figuras reflejando frecuencia y porcentaje, un quinto apartado donde se renana la discusión de los resultados, para luego plasmar las conclusiones y presentar el aporte del investigación por medio de las recomendaciones, reflejando la bibliografía utilizada, respetando el derecho de autor de las diferentes teorías utilizadas en el transcurso del trabajo. Por último, pero no menos importante se deja los anexos como constancias de los procedimientos que se realizaron para confirmar la veracidad del estudio.

1.1. Planteamiento del problema

El problema principal en el Perú surge de muchos años en los contratos de Compra Venta, específicamente en las propiedades inmuebles, por los costos económicos y desconocimiento de formalización de la propiedad, como consecuencia de ello surge desprotección al no haber sido inscrito desde primer momento en los

registros públicos, al ser desprotegidos los derechos de los compradores de lotes de terreno, no solamente por existir duplicidad de ventas sobre el mismo lote ya vendido, sino porque también fueron demandados conjuntamente con la inmobiliaria por parte del acreedor sobre ejecución de garantía hipotecaria, mejor derecho de propiedad, etc.

Posteriormente ha sido ordenada su ejecución mediante Resolución número Uno de fecha dieciséis de abril del año 2013, tramitada por el 2º Juzgado Mixto de Ate, Expediente N.º 00106-2013-0-1808-JM-CI-02; en su condición de demandante, Fabricación, Importadora y Comercialización de Vidrios y Similares S.A.; y, por otra parte, como demandado, Corporación Inmobiliaria y Constructora Rojas S.A.C. – CORINCOR SAC. Hechos que afectan el derecho del comprador (propietario) al ser ejecutado por incumplimiento del pago del deudor y con consecuencia del remate de los bienes inmuebles.

1.2. Descripción del problema

Estos contratos, en el Perú, son un tema muy álgido por diversos factores que influyen, especialmente en el Distrito de Ate, referente a los celebrados por la Corporación Inmobiliaria y Constructora Rojas SAC. – CORINCOR SAC. desde el 2010, 2011, sobre el inmueble ubicado en la Calle 8 Manzana J lote 7, Urbanización Barbadillo, Distrito de Ate, debidamente inscrito en la Zona Registral N° IX. Sede Lima Oficina Registral de Lima, Partida Electrónica N° 45142892. Promoviendo en el desarrollo de la “Futura Urbanización Estrella de Barbadillo”, Distrito de Ate Provincia y Departamento de Lima; los contratos materia de estudio son del 2010 a 2011, por parte de los terceros adquirientes de lote de terrenos de buena fe, han sido afectados, al no poder registrarlos en los Registros Públicos de propiedad inmueble.

Por otro lado, los trámites administrativos a nivel de la Municipalidad Distrital de Ate, para realizar saneamiento físico legal de la propiedad, que corresponde a proceso de habilitación urbana y cambio de uso, al no haberse realizado y concluido se limita la inscripción de estos contratos.

También es verdad que los compradores se encuentran en posesión de lotes de terrenos con justo título y de buena fe, ejerciendo todos los derechos del propietario por haberlos adquirido basados en el principio de buena fe y presunción de Publicidad Registral; sin embargo, verificada la partida registral posterior, la inmobiliaria vendedora había constituido garantía hipotecaria a favor de Fabricación Importadora y Comercialización de Vidrios y Similares S.A. – COIVISA, por la suma de US\$ 257, 153.93 dólares americanos, mediante escritura pública de fecha 23 de setiembre de 2010.

Asimismo, se advierte que la hipoteca había sido inscrita en los Registros Públicos de propiedad inmueble recién con fecha 20 de diciembre de 2012, luego de 2 años, 2 meses y 17 días; descubierto el ocultamiento de la información vendedora, CORINCOR SAC. confirmó con fecha 30/07/2014, existencia de hipoteca a favor de COIVISA por el monto de US\$ 209,941.00 dólares americanos y otra hipoteca a favor de Banco Continental del Perú por US\$ 1'061,000,000.00, conforme se observa en la escritura pública de fecha 12/01/2010 y registrado con fecha 29/01/2010.

Que de la Partida N° 45142892 se observa inscrita el inmueble ubicado en manzana "J" Lote 7, Urbanización Barbadillo, Ate; dentro del área de este terreno se encuentran lotes de terreno que fueron vendidos a cada uno de los compradores con el propósito de edificar una morada propia.

Al analizar la inscripción de la hipoteca en la Partida N° 45142892, en donde está inscrita matriz del terreno, y en sección de cargas, constituyó hipoteca a favor de COIVISA por el monto de US\$ 257,153.93 dólares americanos; mediante escritura pública, kárdex 015649, de fecha 23/09/2010; y el Título fue presentado a Registros Públicos el 04/12/2012 a horas 10:56:32am. Bajo el Título 2012-01089642, Tomo del diario 0492, inscribiendo recién la hipoteca 20/12/2012; dentro de este periodo a sabiendas la vendedora vendió lotes de terreno a las terceras personas con solo contrato privado y entregando inmediatamente posesión.

Estos hechos han generado graves problemas no solamente la constitución de hipoteca, sino que también existe duplicidad de contratos de compra venta sobre el mismo lote de terreno y, por otro lado, al realizar re-lotización del terreno ya han cambiado el dígito de lotes, siendo diferente a lo pactado originariamente en el contrato, por consiguiente, al no ser inscrito en Registros Públicos, son vulnerados el derecho del comprador.

Existe sendas acciones constitucionales de acción de amparo contra miembros de salas civiles por denegar el derecho de oponibilidad contra ejecución de una hipoteca o una medida cautelar, solo por el hecho de no estar inscrito en Registros Públicos la propiedad con anterioridad a dichas medidas.

Siendo el problema social, se requiere dar una solución para que la población tenga garantizado sus derechos de propiedad. Motivos por los cuales motiva investigar a fin de lograr fundamentar la aproximación de la propuesta científica que dará posible solución a los pobladores en general y específicamente a la Asociación de Propietarios Estrella de Barbadillo, Distrito de Ate, con la propuesta legislativa y las recomendaciones.

A continuación, se detalla aspecto estadístico:

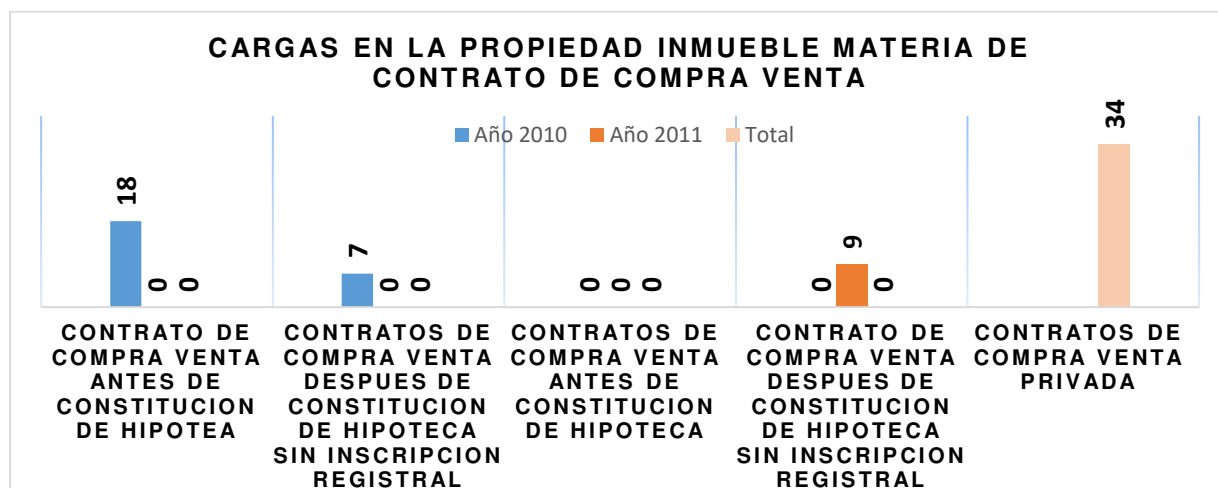
Figura 1

Análisis de contratos de compra venta de terrenos con pagos al contado y al plazo de 2010 y 2011, Distrito de Ate, sin inscripción registral



Figura 2

Los contratos de compra venta celebrados por fecha antes y después de constitución de hipoteca y sin inscripción en los Registros Públicos de Lima



Nota. En este cuadro se refleja las partes intervinientes en la celebración de los contratos privados de compra venta de la propiedad inmueble en el Distrito de Ate, y el tercero acreedor hipotecario, que afecta el derecho de la propiedad, al no

haberse inscrito en los Registros Públicos de propiedad inmueble los actos jurídicos mencionados.

Figura 3

Contratos

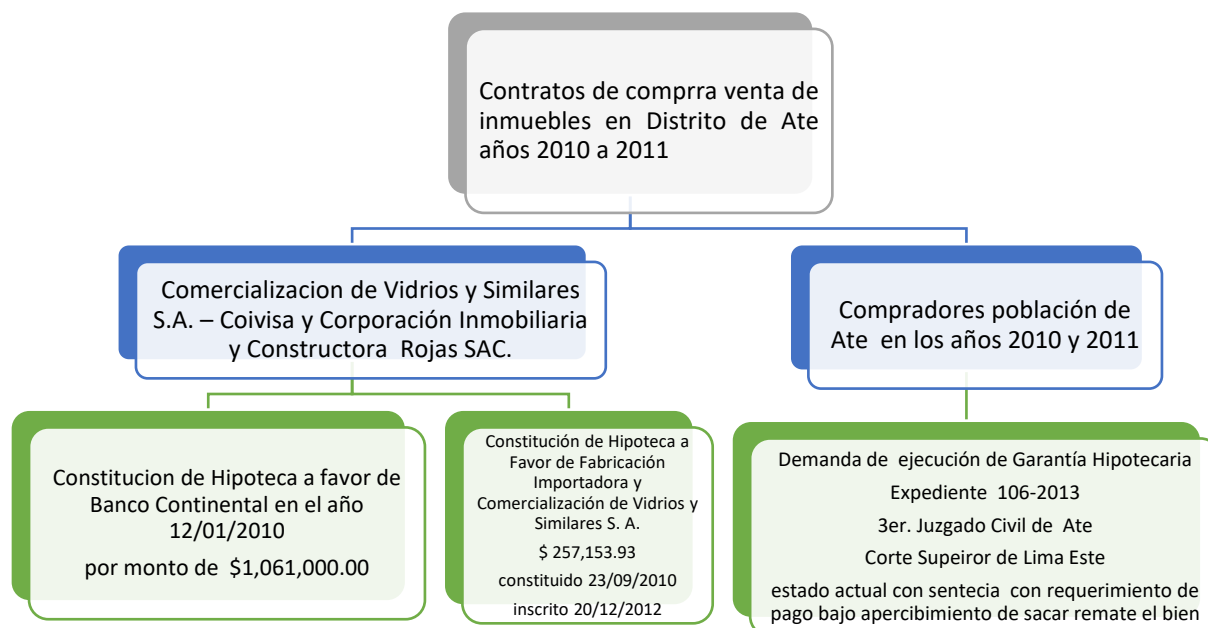
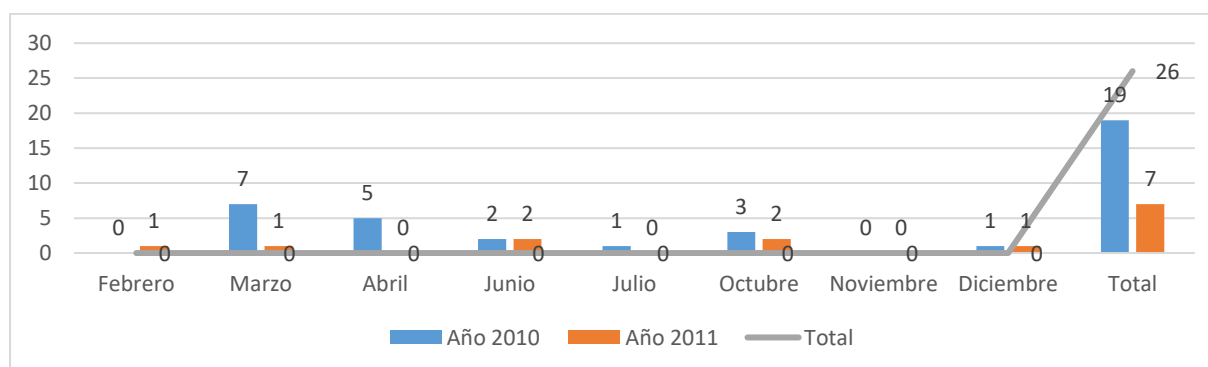


Figura 4

Evolución de celebración de contratos de compraventa de propiedad inmueble por mes durante los años 2010 y 2011 en el Distrito de Ate, sin inscripción en los contratos os registros públicos.

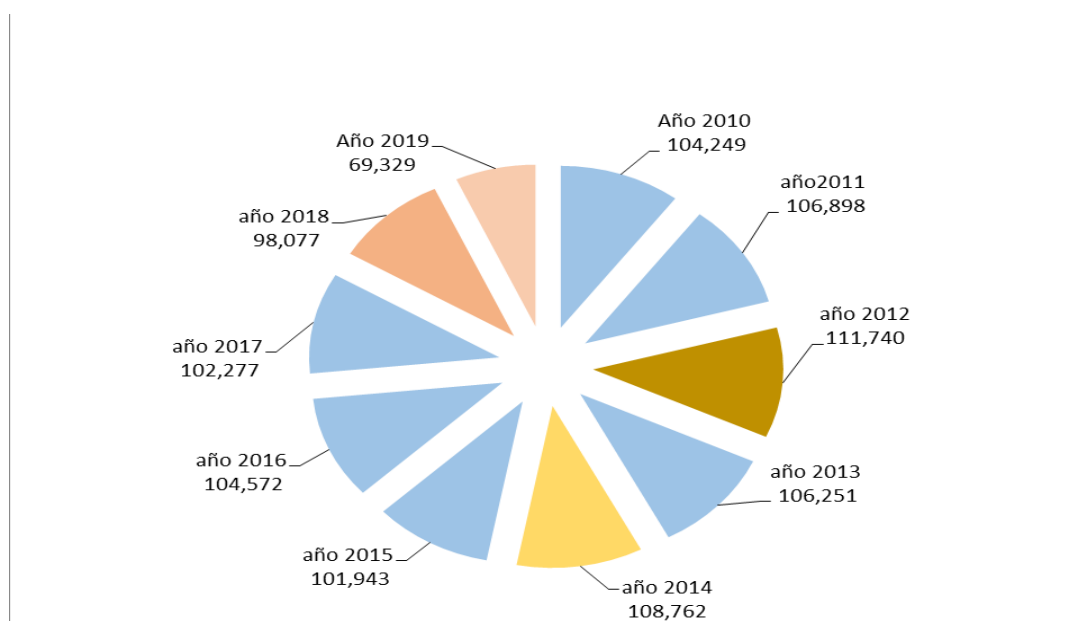


Nota. Por un lado, también es importante reflejar según estadística publicada en su portal de Registros Públicos de Lima, donde se observa que el año 2010 y 2011, se

ha inscrito transferencia de la propiedad inmueble a nivel de Lima, hecho que no justifica la vigilancia de la población en su máxima dimensión.

Figura 5

(Sunarp 2019)



La población estará conformada por abogados estudiantes de Doctorado de la UNFV y Pobladores de la Urbanización Barbadillo, Distrito de Ate, con la finalidad de desarrollar las variables planteadas a fin de conocer el problema que aqueja en los años 2010 al 2011; en la presente exploración, se efectuará el muestreo probabilístico en población determinada y se utilizará la tablas y métodos de Fisher - Arkins - Colton (Lazo, 2017). Por otro lado, se aplicará fórmula a fin de cuantificar en su resultado de la población y muestra probabilístico, para la aplicación de las fórmulas han coincidido diversos autores, un sector de los investigadores han adoptado aplicar otras para la muestra y población. Se determinará exactamente el problema existente en los contratos de Compraventa y el Sistema Registral con la siguiente fórmula:

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

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿Qué elementos en el sistema registral influyen en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate año 2010 al 2011?

1.3.2. Problemas específicos

¿En qué nivel el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011?

¿En qué nivel el aspecto de inscripción en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011?

¿En qué nivel el aspecto observación en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011?

1.4. Antecedentes de investigación

Para dar inicio de una investigación es importante establecer que se pretende hallar o en qué aporte científico se llegará, para lo cual el tema de estudio debe ser determinado de manera clara y precisa.

1.4.1. Antecedentes internacionales

Vega (2021) Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, investigación sobre la función notarial en el otorgamiento de escrituras de promesa de compraventa, las mismas que se constituyen en un contrato causal y anterior al contrato de compraventa. Sin embargo, resulta sugerente el hecho de que las promesas de compraventa no estén en los contratos inscribibles por ley, siendo su inscripción discrecional además del incumplimiento de las obligaciones derivadas de éstos y que trae un problema jurídico de demandas civiles de indemnización por daños y perjuicios, el cometimiento de posibles delitos, la falta de información registral respecto al bien inmueble, contrariando los principios de buena fe, seguridad jurídica y publicidad tanto en sede notarial como registral.

El objetivo de la investigación es analizar jurídica y doctrinariamente las promesas de compraventa y determinar la viabilidad jurídica de implementar en el Ecuador la normativa necesaria para que los contratos de compraventa sean de los contratos inscribibles. La metodología aplicada pasa por un análisis de normativa existente, síntesis de conceptos y definiciones documentales, métodos empíricos en base a la praxis registral, notarial y entrevistas hasta el análisis de la experiencia de otras legislaciones como de Colombia, Chile y España. Los resultados determinan que en el país es necesario por seguridad jurídica, derecho a la información y seguridad procedimental incluir a los contratos de promesa de compraventa como contratos inscribibles, concluyendo que la Asamblea Nacional realice una reforma a la Ley de Registro; que cada Gobierno Autónomo Descentralizado del país emitan, a través de ordenanzas, un procedimiento para el registro de las escrituras públicas de promesa de compraventa de bienes inmuebles y que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP) coordine y dicte los lineamientos para que

el establecimiento del registro preventivo e informativo de promesas de compraventa y compraventas en lo referente a plataformas informáticas sobre estos contratos para incorporar al contrato de promesa de compraventa como un contrato inscribible.

Maza y Vidal (2018) Incumplimiento de Contrato y Defectos Redhibitorios en el Contrato de Compraventa ¿Cómo se organiza la coexistencia de un régimen general de remedios y uno especial (el de los vicios redhibitorios)? Nuestra sugerencia es que estos dos regímenes se incorporan absolutamente y necesitan discernimientos para establecer cuándo se emplean. Las conclusiones en este nivel son respectivamente indudables. Las sentencias de los tribunales muestran que el límite entre la inobservancia de la obligación de entrega y estos vicios redhibitorios es tortuoso. Sin embargo, la doctrina del *aliud pro alio* material nos accede exponer la razón que, en numerosos momentos, los tribunales de justicia han fracasado con cargo a las reglas frecuentes.

Tarranzo (2018) La Compraventa del Despacho de Abogados. En su primera conclusión: La abogacía no nació en Roma, sin embargo, sí comenzó a tratarse de manera similar a como se la conoce al día de hoy, siendo precisamente en Roma donde nació la organización profesional de los abogados y su función público-social. El Derecho romano sentó las bases de algunos principios económicos que rigen en la actualidad, de hecho, no puede desconocerse que en la sociedad y en la economía romana podemos encontrar algunos vestigios del liberalismo económico. Aunque el emperador podía fijar un límite a los emolumentos de los abogados, era la importancia del asunto, la fama del abogado y la costumbre del lugar, los parámetros que se utilizaban para calcular los honorarios del abogado, es decir, las reglas de su

respectivo mercado. Incluso llegó ya entonces a establecerse la práctica habitual de la exigencia de provisiones de fondos pagados por el cliente con anterioridad al pleito.

Todo este proceso, de reconocimiento del derecho del abogado a recibir emolumentos por su trabajo, culminó cuando se concedió acción al abogado para reclamarlos al final de la época clásica tardía. La percepción de honorarios transformó la naturaleza de la abogacía, haciendo de esta una profesión liberal. Si bien el Digesto prohibió acordar la participación del abogado en el resultado del litigio conocido como pacto de *quota litis* o *success fee* en terminología anglosajona, ha sido en el siglo XX con la entrada de la Ley 25/09 cuando se ha hecho que la regulación sea libre pactándose con los clientes. Dicha prohibición ha desaparecido en el sentido del cobro solo por resultados, por el riesgo de que esto suponga no obtener una remuneración razonable por la labor profesional.

1.4.1. Antecedentes nacionales

Braithwatite (2018) La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana. Con relación al objetivo general del trabajo de investigación fue determinar si la compraventa de bien ajeno, transgrede la seguridad jurídica efectiva en la norma civil. Respecto a la tipología fue explicativa y el nivel aplicativo; mientras que la población estuvo conformada por el Colegio de Abogados de Lima (CAL), siendo la muestra de 378 abogados con muestreo probabilístico del 95% de confianza y un margen de error de 5%.

Los instrumentos utilizados para la medición de las variables fue la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario, el cual fue validado por Abogados expertos para ello realizó la evaluación con Doctores en Derecho, quienes dieron la validación de criterios y de constructo y en cuanto a la prueba estadística fue la ji o

chí cuadrado, corregida por Yates. En conclusión, el dato contrastado determinó que la compraventa de bien ajeno, transgrede la seguridad jurídica de la normativa civil.

Ruiz (2020) Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles notariales para preservar la seguridad jurídica nacional. La presente investigación desarrolla la Técnica de Gabinete y Análisis Documentario, permitiendo llegar a determinar que la función del notario es fundamental en las transacciones inmobiliarias, por consiguiente, se concluyó que la subsistencia de un instrumento tecnológico, garantizará la seguridad jurídica, de modo tal que coadyuve en la protección frente a los delitos de fraude inmobiliario.

Buendía (2019) Seguridad jurídica vs. derecho de propiedad. Remedios que tiene el falso representado en la falsa representación anómala. El propósito del actual estudio es advertir sobre los remedios que pueden ser empleados por el falso representado en la representación anómala; una nueva particularidad de estafa que se emplea como instrumento para despojar a incautos propietarios de sus bienes.

En consecuencia, para solucionar la problemática, hemos reconocido mediante el examen de distintas casaciones y jurisprudencias tanto nacionales como extranjeras que, ante la falsa representación anómala, existe contrariedad en jurisprudencia y doctrina porque en algunos dictámenes se dan efectos de nulidad y en otros de ineficacia. Reflexionamos que la falsa representación es distinta a lo regulado por el art. 161° del Código Civil.

1.5. Justificación de investigación

La investigación que se realizó tiene por objeto establecer la aproximación de solución de los contratos de compra venta de bien inmueble sin distinción de modalidad alguna que requiere ser inscrita en los sistemas registrales porque existe

abuso de derecho del vendedor que transfiere la propiedad más de una persona a sabiendas que ya vendió, así duplicidad de compras ventas y los perjudicados son los compradores.

1.5.1. Justificación teórica

Aquí se debe tener en cuenta la importancia en la actualidad en los registros públicos se puede inscribir solo las propiedades que ya están debidamente formalizadas esto es con habilitación urbana inscrito en los Registros Públicos y debidamente independizadas. Sin embargo, no existe normatividad que regule para la inscribir los contratos en etapa de saneamiento de habilitación urbana que está a cargo de los Gobiernos locales, lógicamente alguien dirá que existe legislación para inscribir compra venta del inmueble por derechos y acciones hecho que es naturaleza y características diferentes; en cualquiera de estos casos su inscripción no es obligatoria.

Que sería como en caso de hipoteca, inscripción de Sociedades o inscripción de anticipo de legítima, actos a los cuales la ley obliga sus inscripciones bajo sanción de nulidad.

Esta investigación se realizó en beneficio de los pobladores de la Asociación de Propietarios Estrella de Barbadillo del Distrito de Ate, y otras circunscripciones de manera extensiva con la propuesta legislativa que se formula como anexo. Se fundamenta como antecedente en las teorías y doctrinas respecto el contrato de compraventa y los sistemas registrales que se adecuen a la realidad social, siendo el objetivo garantizar los derechos de los compran de lotes de terrenos o inmuebles en su mayoría con los contratos privados que no pueden ser elevadas a escrituras públicas por diversas limitaciones formales de la ley.

1.5.2. Justificación práctica

De igual forma como indicador se debe considerar que las cláusulas de los contratos no han sido contempladas de manera clara a favor del comprador, sino por el contrario a favor del vendedor, que deben considerarse nulas de pleno derecho por ser abusivas (Lazo, 2006). Por estas consideraciones se justifica la investigación al considerarse un problema social y que requiere aproximación de soluciones.

1.5.3. Justificación metodológica

Metodológicamente, el trabajo se justifica porque han sido empleados los métodos e instrumentos de medición, los cuales una vez validados y determinados su seguridad, lograrán ser utilizados para el desarrollo de las variables, desde diversos contextos o características específicas.

1.6. Limitación de investigación

Para realizar la investigación se han tenido limitaciones como aspectos económicos, del tiempo, acceso a las bibliotecas, fotocopiar los libros superiores a 15 hojas; en otro sentido, las instituciones de educación universitaria privadas no permiten fácilmente acceso a la biblioteca; así como el trabajo de campo en recaudación de datos dificultó por desconfianza de la persona en acceso a sus documentos (contratos).

Estas limitaciones han sido superadas con la contratación del auxiliar para recolección bibliográfica, en aspectos económicos se financió con excedente disponible de compensación por tiempo de servicio, para la recolección de información documental se solicitó entrevista con la presidenta de la junta directiva de la Asociación de Propietarios de la urbanización Estrella de Barbadillo del Distrito de Ate.

1.7. Objetivos de la investigación

1.7.1. *Objetivo general*

Identificar qué aspectos en el sistema registral influye en la eficacia del contrato de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011.

1.7.2. *Objetivos específicos*

- Determinar en qué nivel el aspecto inscripción en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011

- Determinar en qué nivel el aspecto observación en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011.

- Determinar en qué nivel el aspecto tardío en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011.

1.8. Hipótesis

1.8.1. *Hipótesis general*

Los aspectos en el sistema registral influyen positivamente en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011.

1.8.2. Hipótesis específicas

- El aspecto inscripción en el sistema registral influye positivamente en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011.

- El aspecto El aspecto observación en el sistema registral influye positivamente en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011.

- El aspecto tardío en el sistema registral influye positivamente en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011.

II. Marco teórico

2.1. Evolución histórica del contrato de compraventa

Diversos autores en la disciplina han tratado de definir, el derecho de contratos de compra venta de diferentes maneras en cuestión de forma, sin embargo, desde el Derecho Romano, coincidiendo en cuestión de fondo, al clasificar los contratos de manera estructurada, esto es los nominativos, inominativos y reales; donde se clasificó los contratos, verbales, que se usó términos estipulatio, dictiodotis, en otro sentido, se desarrolló los contratos escritos, estos plasmados en documentos por ello, la doctrina ha clasificado, documento y contenido; así se ha clasificado también contrato mutuo, comodato, consensuales. (Mendoza, 2012)

Los contratos nominativos. Se dividen en contratos de permuta y control estimatorio, que requiere analizar en más profundidad el de permuta; se da netamente intercambio de bienes, es decir “doy para que des y dar algo para recibir a cambio”; en el contrato estimatoria se otorga una obligación al otro, “doy para que hagas”, es decir, vender una cosa o bien da para que haga y ponga un precio, así con la ganancia se queda el mismo. (Abuohamad, 2010)

La sociedad, desde sus épocas arcaicas, al realizar sus actividades de manera directa o indirecta han venido practicando el intercambio de cosas, por ello nace el trueque o la permuta para así satisfacer sus necesidades en donde existía la buen fe, y no distinguiendo las consecuencias jurídicas frente a este, ya que, al realizar trueque se efectuaba de manera instantánea, no mediando dinero, por eso tiene su origen recién al establecerse relaciones y situaciones jurídicas entre las personas en el derecho quirritario o “de la Ciudad”, y que regía solamente para los ciudadanos quirritarios y al estado Romano mientras que para los agricultores y extranjeros no se

aplicaba, por otro lado era un derecho de acto solemne, siendo ello así, no se consideraba que personas intervenían, adquisición de la propiedad que requería ciertos requisitos, como *mancipatio*, (Blanck, 2016)

Así evolucionó el contrato de compra venta desde Roma entre los años de 754 a.C. hasta su fundación en 367 a.C. En la Ley de XII Tablas se legisló la práctica de la permuta, es decir el intercambio de cosas ente pobladores, debido que en esa época el dinero no existía; posteriormente, con la aparición del dinero, el Digesto en el número 18.1.1. reguló el contrato de compra venta. Por otro lado, en Egipto, en el año 1500 a.C., de manera general, se realizó el “intercambio de cabeza de ganados, esclavos, aromas y especies”, paulatinamente evolucionando el comercio como en el mar negro y el mar de Egipto, no había forma cómo cobrar las obligaciones asumidas y crearon mecanismos de pagos que les serviría de manera universal; los Persas son los primeros que utilizaron la moneda y mientras que en occidente ya había metal en el siglo VI a.C., en la zona de Lidia, ya podían intercambiar el producto o las cosas con una parte de metal al peso, como también sostiene. (Revenga, 2014)

También, es importante señalar que existieron pactos con reserva de dominio, se refería a la venta a plazos que significaba que el vendedor tenía derecho de revertir su propiedad cuando no ha sido pagado en su integridad, esta teoría que ha sido con opinión coincidente por los doctrinarios Díez (1992) en actualidad, en la mayoría de Códigos Civiles, sigue vigente y más adelante se desarrollará al tratar el derecho comparado.

Hay diversas definiciones del contrato de compra venta del bien inmueble, entonces en principio se debe definir el contrato como manifestación de voluntad de una o más personas naturales o jurídicas que posee por propósito crear, modificar,

regular relaciones jurídicas del que proceden deberes y obligaciones que cumplir de carácter patrimonial, otros han señalado que el contrato, desde el enfoque antropológico, es la manifestación de la voluntad intrínseca del ser humano dentro de una sociedad. (Guevara y Mufdi, 2017)

Otros señalan que la definición es universal en el aspecto doctrinal o legal, en que el comerciante entrega una cosa a cambio que el consumidor pague (Viscasilla, 2013); en los contratos a plazos también se han desarrollado diversas teorías, así que en la actualidad en diversos códigos civiles rige su vigencia.

Todo contrato, en general, está constituido de tres elementos que son: a). Consentimiento, b). El objeto, c). La causa. (Villegas, 2001). Dichos elementos son indispensables para su validez y están contemplados por ley; empero, los sujetos intervinientes en el contrato de compra venta están facultados para convenir de modo diferente, prescindiendo lo que establece para su cumplimiento; en la doctrina encontramos diversas formas de clasificación como Unilaterales, Bilaterales, Onerosas o Gratuitos, Conmutativo o Aleatorios, Reales, Formales, Consensuales, por último, Principales o Accesorios, todos con sus propias funciones y características.

2.1.1. Contrato de compraventa según la doctrina

En la doctrina jurídica se ha tratado en diferentes conceptos, como complemento de la actividad humana desde sus orígenes, por ello, ha venido modernizándose y unificándose los conceptos, por ejemplo, en las XII Tablas; tabla VII, reguló que no solo bastaba para transmitir la propiedad, sino que requería 5 testigos de ciudadanos romanos varones con mayoría de edad, que actuaban ante el pretor, quien actuaba como notario, dando fe pública del negocio.

En otro contexto, hay teorías respecto a la exégesis del contrato de compra venta donde se sostiene cuándo hay incertidumbre jurídica, desde el enfoque de ley se sujeta cuál es la voluntad del legislador, empero, la doctrina señala que la exégesis debe corresponder a los interesados, basado en el principio de autonomía de los involucrados y de buena fe. (Soto, 2007)

2.1.2. Contratos de compraventa según el Código Civil

En el Perú se adoptaron los conceptos del código civil francés, alemán, y español, que se desarrolló dando mucha importancia a la intención común de las partes, la libertad de interpretación, en otro contexto este código no reguló el derecho de obligaciones de manera precisa como lo señalan (Osterling y Castillo, 2003), así en el Código Civil de 1804, lo que fue incorporado el derecho de las obligaciones, e influenciando así en el código de 1936.

En principio, es de señalar que en sus inicios con la confederación del Perú y Bolivia, rigió por un cierto periodo el código civil boliviano, netamente con las bases del código de Napoleón o francés, luego fue rechazado al ser modificado por los artículos 571 y 574 del Código Civil de 1852, específicamente en el capítulo II, se refiere que se “enajenación” nada menos a transferencia, que puede realizarse a título gratuito, permuta, donación o a título oneroso, como el caso de venta o permuta; en otro contexto, en el 574 del mismo cuerpo legal señala que la enajenación se perfecciona con la tradición, es decir entrega del bien a otra persona adquirente, aquí vemos que se adoptó los principios básicos del código francés de 1802.

En otro sentido, con la promulgación del código de comercio de 1902, se desarrolló contratos de compraventa donde se respetan bienes muebles.

Posteriormente, en el artículo 1075 y el siguiente Código Civil de 1936, en el libro quinto se incorporó el acto jurídico y el negocio jurídico, donde intervienen los mismos elementos del contrato de compraventa, esto es sujetos llamados vendedor y comprador, en otro con el objeto, es decir bien materia de negocio jurídico.

2.1.3. Jurisprudencia nacional

Como es de conocimiento público, el contrato de compra venta cualquiera sea su modalidad nace como consecuencia de relaciones comerciales, esta sean de bienes muebles o inmuebles, de allí que surge conflictos cuando no cumplen con las condiciones estipuladas y asumidas por las partes; entonces cualquiera de los involucrados perjudicados recurre al órgano jurisdiccional para que sea garantizado su cumplimiento, por medio de una sentencia emitido por un juez o determinada en algunos casos por el pleno jurisdiccional, por consiguiente, es de señalar algunas.

Que en el Exp. N.º 02398-2013-PA/TC, Lima, Tribunal Constitucional en la resolución de fecha 20 de noviembre del 2013, declaró improcedente la Acción de Amparo del demandante sustentando que contra una sentencia ratificada en fuero ordinario no puede ser materia de revisión.

Esta sentencia refiere que la primera instancia declaró infundado el pedido de nulidad de acto jurídico, que la vendedora transfirió un departamento a favor del comprador, sin embargo, no lo inscribió en Registros Públicos y, posteriormente, el mismo vendedor transfirió a un segundo comprador con garantía hipotecaria, quien sí inscribió la propiedad. El agraviado, pese a tener derecho, no fue reconocido solo por no haber realizado la mencionada inscripción.

Así tenemos el VII Pleno Casatorio civil, en la Casación N.º 371-2014-Lima, realizada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, interpuesta contra la sentencia de segunda instancia que confirma la de primera instancia que declaró constituida la demanda de tercería de propiedad, contra embargo de medida cautelar inscrito en Registros Públicos.

Entonces, como se reitera, en los contratos de compraventa de propiedad no inscrita ha venido siendo insegura su oponibilidad frente a terceros y, en otro sentido, no garantiza su seguridad jurídica en agravio del comprador.

2.1.4. Jurisprudencia internacional

La sentencia del Tribunal Supremo N.º 1062/2006 de la Sala de lo Civil sección 1, jurisdicción civil, Recurso N.º 2505/1999, demanda interpuesta por Don Casimiro y Doña María Milagros contra los demandados Doña Almudena y Don Tomás, por incumplimiento del contrato de compra venta de bien inmueble, esto que los vendedores convinieron algunas cargas registradas, sin embargo, con posterioridad descubrieron que sobre el bien inmueble pesaba otro embargo que no estaba anotado en los registros públicos, solicitando resolver el contrato; al respecto, el juzgado de primera instancia sentenció, ordenando el desembolso de 6.000.00 pts, más intereses, costas y costos del proceso. Del análisis de la jurisprudencia se evidencia la relevancia de anotación en los registros públicos de todas las cargas sobre el bien inmueble a fin de garantizar el derecho del comprador.

2.2. El contrato de compraventa y su relación con el medio ambiente

La protección del medio ambiente y la responsabilidad social, son dos componentes muy importantes; el calentamiento global y los efectos invernaderos vienen afectando al mundo, específicamente donde existen actividades de extracción

minera, la tala desmedida de los árboles, generación de incendios por los agricultores que desconocen el manejo técnico y tratamiento de los bosques, aunado con la minería ilegal que existen en diferentes puntos del país.

Por ello, también se debe tener en cuenta el desarrollo sostenible del país, del gobierno regional y los gobiernos locales, en relación a su biodiversidad, la agricultura y el crecimiento de la población, específicamente en zonas donde la población desarrolla la actividad inmobiliaria, fomentada por los empresarios y por personas naturales de manera individual.

La función principal de las autoridades es hacer respetar la ley al momento de otorgar autorización de comercialización de la propiedad inmueble, conforme lo contempla artículo 3 de la Ley N.º 29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en la que establece como responsabilidad de las personas dejar áreas para parques y zonas de recreación, centros educativos y de salud, los mismos que no han sido respetados en mayoría de los casos, ya que la norma también autoriza al promotor de la compraventa de los inmueble; cuando el área es menor, debe redimir en dinero, pero fue aprovechada de manera desmedida sin asumir la responsabilidad del desarrollo social.

No solamente en la zona urbana o asentamientos humanos debe existir la responsabilidad social del hombre, sino que también en el numeral 11 sobre lineamiento de política del Decreto Supremo N.º 012-2009-MINAM, del Ministerio del Ambiente en el ámbito de recursos naturales y diversidad biológica, así como en realizar el ordenamiento territorial, debe proveer el desarrollo sostenible.

En otro sentido, es de señalar que la responsabilidad social con el cuidado del medio ambiente es tarea de todo el mundo en diversos aspectos, con el propósito de evitar que afecte, como la pobreza, salud, prevención y reducción de enfermedades que se generan como consecuencia de la contaminación.

Preocupados de asumir las responsabilidades se establecieron los lineamientos, para realizar urbanizaciones, asentamientos humanos y manejo ambiental.

La convención marco de las Naciones Unidas sobre el cambio climático de la cumbre mundial de Río de Janeiro 1992 y el protocolo de Kioto 1997, que los países desarrollados asumieron el compromiso a disminuir la contaminación por gases de efecto invernadero, estos compromisos fueron a largo plazo, es decir hasta año 2000 para su cumplimiento; sin embargo, no se han logrado metas. (Gilli, 2017)

Más cercano de la falta de responsabilidad social se ha visto en el país de Brasil, que no ha cumplido de con metas de controlar el incendio forestal más grande ocurrido en la Amazonía

2.3. Sistema registral

Desde punto de vista jurídico, el término “sistema” se define como conjunto de normas, reglas, principios que están entrelazados de manera coherente, así también lo considera. (Pasco, 2005) El sistema registral, como en otros derechos, nace como consecuencia de la necesidad de garantizar los derechos adquiridos, específicamente en los contratos de compra venta de propiedad inmueble; la inscripción es importante en los registros públicos; de allí la publicidad registral frente a terceros.

Los orígenes del Registro de Propiedad Inmueble datan del Derecho medieval alemán, que nace del testimonio Judicial germánico en la transmisión de diversas formas de la propiedad en la tribuna. (Guevara, 1986) La transmisión se realizaba en época romana "*in iuri cesio*" que por litigio esta puede ser verdadera o ficticia. Por otro lado, la transmisión de la propiedad se realizaba de manera voluntaria; esta transferencia podía hacerse solo de posesión o de propiedad, lo más importante en este sistema es la declaración voluntaria del transferente, más que del adquirente.

Desde entonces, existieron los primeros vestigios de registro de propiedad, aun todavía muy lejos de ser un verdadero Registro Inmobiliario. Los sistemas registrales francés, australiano y español tienen mecanismos diferentes para inscribir el contrato de compraventa o la transferencia, siendo dicha inscripción netamente un derecho referencial con la particularidad de derecho hipotecario que surte efecto constitutivo.

Los autores han coincidido que en Perú se instauró este sistema como secuela de la conquista del Imperio Inca cuando el dominio del territorio pasó al Rey de España, para que este lo administre y emitiera normas para su regulación en la Corte de Madrid de 1528 y Las Cortes de Toledo de 1529, ordenando inscripción obligatoria de censos, tributos e hipotecas, con la finalidad de liberar de gravamen oculto y otras cargas a los inmuebles, facilitando la transmisibilidad y así tener acceso al crédito hipotecario.

2.3.1. Principios registrales

Como en todo derecho, los principios son los fundamentos donde descansan los procedimientos registrales y la doctrina ha clasificado los siguientes:

2.3.1.1. Principio de rogación. Es el acto por el cual la parte interesada presenta documentos que contengan un derecho adjuntando los anexos correspondientes, para su calificación y luego posterior inscripción; en caso de hipoteca legal, inscripción de tracto sucesivo, rectificaciones, áreas realizadas por Cofopri, no existe rogación.

2.3.1.2. Principio de prioridad. Opera luego de presentar los documentos ante las oficinas de Registros Públicos; el registrador debe calificar con orden de prioridad el ingreso de los documentos; además, se avala el derecho de propiedad.

2.3.1.3. Principio de legalidad. Se sustenta en el art. 2011 del Código Civil de 1984, que contiene dos párrafos, el primero hace mención a la calificación de la legalidad documentaria, capacidad y validez del acato, por el registrador.

En el segundo párrafo, de manera discriminatoria, exime bajo responsabilidad del registrador la calificación del parte que procede de una resolución judicial; no debiendo existir diferencias entre ambos documentos.

2.3.1.4. Principio de tracto sucesivo. Está legislado en el art. 2015 de la norma sustantiva, es decir tiene por finalidad la continuidad de la inscripción de manera enlazada; sin embargo, hay excepciones, es decir en caso de disolución de sociedades irregulares no cuenta con inscripción previa.

2.3.1.5. Principio de excluyente. Se caracteriza por su impenetrabilidad, que está regulada en el art. 2017, en donde el legislador acertadamente apunta que no logra inscribir sobre un derecho ya inscrito, aunque el título sea de fecha anterior.
(Pasco, 2005)

2.3.2. Sistema registral en la doctrina

En la doctrina, respecto del sistema registral, se ha definido de diversas formas que han cuestionado también su garantía constitutiva o referencial al monto de la inscripción de los contratos de compra venta en materia de inmuebles en Registros Públicos, para mejor claridad se clasifican como Publicidad, Fe Pública Registral; el principio de legitimación está regulado el en art. 2013 del Código Civil de 1984, debiendo el contenido de la inscripción presumirse cierto, y origina todo su efecto.

Por consiguiente, se condicionan dos aspectos fundamentales cuando se dice “mientras no rectifique” o “declare judicialmente su invalidez”.

Como ya mencionamos en anteriores oportunidades, hay excepciones como en el asunto de Cofopri mediante la Ley N.º 26785, que está facultado de hacer rectificaciones de áreas y linderos y registrarlos.

Así, existe otra excepción regulada en la Ley N.º 26887, Ley General de Sociedades, que su primera disposición transitoria establece la cancelación de los asientos registrales prolongados inactivos.

Puede decirse que, como en otros sistemas jurídicos, en el Perú los registros públicos han venido implementándose de manera progresiva, de acuerdo a las necesidades, siendo entonces necesario la intención de la publicidad registral, pues brinda garantías al propietario comprador del inmueble frente a terceros; asimismo, la persona con propiedad registrada se convierte en sujeto de crédito en el sistema financiero, de este modo mejorará su condición personal e impulsan el movimiento económico para el progreso sostenido del país.

En Perú y Bolivia, la comunidad indígena de los andes, los llamados Ayllu, tenían posesión de las tierras de manera independiente, en cambio, no se ha mencionado la entidad que garantiza la propiedad de manera individual, conforme se puede apreciar del simposio realizado, como se ha mencionado, en época de los Ayllus la posesión de tierras era de manera colectiva, y posteriormente dando nacimiento al imperio incaico.

Con la conquista española, la comunidad Ayllu y el imperio incaico pierden sus propiedades y comienzan los grandes cambios sociales, políticos y económicos. Según algunos estudiosos, por primera vez se creó el Registro de la Propiedad Inmueble, con la ley de fecha 02 de enero de 1888, siendo su campo de acción inscribir las transferencias de dominio y demás derechos reales.

Así marca la historia con la apertura del primer libro de Registros, donde se inscribían los censos y tributos que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima. La base fundamental para apertura del registro fue la provisión real de la Audiencia de Lima del 3 de abril de 1565 y en aplicación de la Real Carta Orden emitida por el Rey Don Felipe, derivada de los dos capítulos de las Cortes de Madrid de 1528 y de Toledo de 1539.

2.3.3. Sistema registral en el Código Civil

El código de 1852, en su art. 2052, contempló que cada escribano de hipotecas debía registrar que “toma razón”, según los bienes de su jurisdicción, quien tenía que apertura era el juez de primera instancia menos antiguo, y que el libro en su primera hoja debe constar fecha de apertura, con datos del juez y que todos los visitantes hipotecarios hagan constar su firma. Este código fue pues promulgado en el mandato de José Rufino Echenique.

El sistema registral era necesario, por la crisis en la agricultura y los créditos hipotecarios, aunado al tráfico de tierras y la inseguridad jurídica. Por esta circunstancia se promulgó la Ley del 28 de enero de 1888, que pretendió dar solución a las problemáticas existentes. Esta norma encargó al poder judicial, quien tenía que reglamentar.

El código de 1936, en su art. 1036, contempló los siguientes registros:

- 1.- Registro de propiedad inmueble.
- 2.- Registro de personas jurídicas.
- 3.- Registro de testamentos.
- 4.- Registro de mandatos.
- 5.- Registro personal.
- 6.- Registro mercantil.
- 7.- Registro de buques.
- 8.- Registro de prenda agrícola.

Estaban a cargo de junta de vigilancia conformada por primer ministro y representante de la Corte Suprema, dirección académica de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Asimismo, en el art. 1044, reguló que el registrado debía calificar la autenticidad de los títulos.

Posteriormente, fue promulgado el 18 de junio de 1980, el Decreto Ley N.º 23095, creando la Ley Orgánica de los Registros públicos. Otorgando autonomía administrativa, económica, descentralizada y de carácter de derecho público interno.

Mediante Decreto Legislativo N.º 117 promulgado en el diario El Peruano el 12 de junio de 1981, precisa que la oficina nacional de Registros Públicos será organismo

descentralizado, facultando inscripción de los actos jurídicos con la finalidad de garantizar a terceros con la publicidad registral y posteriormente se crea nuevamente la junta de Vigilancia y Comisión facultativa, eliminando el Tribunal Registral con el Decreto Legislativo N.º 119. Que por Decreto Ley N.º 25993, en su art. 20 del título IX, incorporó como órgano de línea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles, eliminando la denominación anterior.

Con la Ley N.º 26366 cuya promulgación en el diario oficial El Peruano el 14 de octubre de 1994, se creó en el Perú el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es decir dos áreas con sus propias facultades y características. Esto se unificó en uno solo, creando un sistema registral. En otro aspecto, fue creado el registro público de Lima y Callao.

Por Ley N.º 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se modificó el art. 6 de la Ley N.º 26366, estableciendo tribunal registral, así como priorizando la inclusión social.

2.3.4. Jurisprudencia nacional

Como en toda investigación es de importancia analizar las decisiones del Tribunal Registral como también el pronunciamiento de plenos jurisdiccionales, con la intención de fundamentar y formar opinión de manera sistematizada. Se tiene así, el EXPS. ACUMS. Números 0001/0003-2003-AI/TC, en la demandad de inconstitucional interpuesta por el Colegio de Notarios contra el segundo párrafo del art. 7º de la Ley N.º 27755, que limitaba la inscripción de compraventa cuando el valor del inmueble no sea superior a 20 UIT.

2.3.5. Jurisprudencia internacional

Hay reiteradas jurisprudencias internacionales que han limitado la inscripción en los registros públicos de contratos de compra y venta, como se puede advertir de la Resolución de fecha 14 de julio de 2017, emitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado de Madrid, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid N.º 27, la que suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de comercialización y posterior venta, hechos que limitan el derecho de propiedad, la misma que fue publicada en el Boletín Oficial del Estado, con fecha 04 de Agosto de 2017.

2.4. Sistema registral y medio ambiente

Primero se tiene que considerar que el derecho de desarrollo humano con responsabilidad social es tarea de todos, frente a los fenómenos causantes a la contaminación ambiental y como consecuencia el calentamiento global y generación de enfermedades raras que afectan a los niños y ancianos. Así que el sistema registral en el mundo viene aportando reducción a este problema ambiental y lucha contra la pobreza con el uso racionado y sostenible de los recursos tecnológicos adecuados y el uso indiscriminado del papel, que afecta al ambiente. (Santamaria, 2019)

2.5. Derecho comparado

2.5.1. Legislaciones respecto al contrato de compra vena

Este contrato no está regulado específicamente, en cambio los contratos de compra venta de mercaderías están regulados en la convención de Viena de 1980, de manera acertada nos grafica para considerar la compra y venta internacional que necesariamente debe tratarse de países diferentes. (Almanza y Pereira, 2014)

2.5.1.1. Código civil francés de 1804 – 2013. En su art. 1156, entre otros aspectos, que ha tomado en cuenta es la autonomía de la voluntad, porque señala

que la intención común de las partes, esto es interpretar el contrato entre coincidencia y acuerdo. El vigente código de 2013, en el numeral 1, literal a) del artículo 2521, es inscribible la propiedad inmueble, no señala expresamente al contrato de compra venta.

2.5.1.2. Código civil argentino de 1869 – 2015. Este código reguló en su art. 1198, tomando en cuenta la voluntad expresada por los involucrados, sin embargo, señala como requisito tres condiciones cuando dice “celebrarse, interpretarse, ejecutarse” dentro del principio de buena fe. (Gabrielli, 2013)

2.5.1.3. Código civil español de 1889. El art. 1281, como en otros países, ha establecido la prevalencia de la voluntad de los contratantes para su validez, aunque los contratos registrados solo se reconocen como prueba (Gabrielli, 2013); en otro sentido, el art. 1445 regula los contratos de compra venta igual que en otros códigos, pues establece el deber del vendedor quien transfiere una cosa a otra que debe pagarse. (Quinde, 2019)

2.5.1.4. Código civil alemán de 1900. El precepto 133 consideró la efectiva voluntad común de las partes, no solo el principio de literalidad; como se observa en otras legislaciones en el derecho comparado ha adoptado considerando, básicamente voluntad expresada al instante de celebrar el contrato (Gabrielli, Teoría General Del Contrato, 2013).

2.5.1.5. Código civil italiano de 1942. Como en otros sistemas jurídicos la institución del contrato de compra venta fue concreto, en el art. 1362, dando mayor énfasis en la común intención de las partes, es decir no se limitaba en el sentido de literalidad; en otro contexto, el segundo párrafo, para determinar la común

intención, se estableció dos condiciones, evaluar el comportamiento integral, incluso después de celebrar el contrato. (Gabrielli, 2013)

2.5.2. Legislación comparada del sistema registral

2.5.2.1. Convenios. La intención de lucha contra la corrupción, la evasión tributaria, para reducir la duplicidad de contratos de compraventa de bienes muebles o inmuebles con las diversas instituciones, algunos de ellos son:

- Convenio de colaboración interinstitucional, entre la SUNARP y el Instituto Nacional de Innovación Agraria, para el acceso a información de la base gráfica registral.

- Convenio de cooperación interinstitucional entre la SUNARP y la SUNAT.

- Convenio de cooperación interinstitucional entre la SUNARP y el Banco Latino en liquidación.

- Convenio de pago de retribuciones, complementos, pensiones y otros beneficios por el sistema tele ahorro.

- Convenio de cooperación interinstitucional entre la PCM, el Gobierno Regional de Piura y la SUNARP.

En el derecho internacional, en cuanto se refiere a registros públicos, existen diversos convenios como, Acuerdo Marco General entre SUNARP y el Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantil sobre bienes muebles de España de fecha diciembre de 2018, en el art. 1 literal b), que regula nuevas tecnologías y registros públicos, a fin que ambos países convenientes se colaboren en sus experiencias.

2.5.2.2. Sistemas registrales. Al realizar la investigación se encontraron diversos sistemas registrales como Sistema de Inscripción Constitutiva que en efecto es obligatorio todo acto jurídico celebrado por las partes (Nuño, 2011).

Así en el sistema francés, la transmisión del bien se hace por vía consensual, no requiere registrar entre las partes, sin embargo, mantiene la titularidad frente a terceros que tampoco se haya registrado.

El sistema francés consideró como sistema de inscripción o clandestinidad cuando el registrador conserva la hipoteca, en este sistema no hay inscripción registral, sino existían armados en los volúmenes, pero sí se realizaba la transcripción literal.

El sistema alemán, conocido como sistema constitutivo, busca garantizar el derecho a la propiedad de los compradores de los inmuebles, ya que la inscripción tiene el valor constitutivo donde se debe cumplir los requisitos previos de transmisión del derecho, acuerdo real, y consentimiento de los interesados. Existe rigurosidad de calificar los documentos y agrupación de asientos por fincas, en folio real con 10 páginas por asiento, por un lado, el registrador solo toma algunos datos llevándolo a la casilla correspondiente, el catastro es intrínsecamente actualizado, se prioriza para sus inscripciones estrictamente por orden de presentación, de allí surge el tracto sucesivo.

El sistema español, la transmisión del inmueble se efectuó por el título que se elevó a escritura pública que equivale a entregar la cosa; la inscripción no es obligatoria, es meramente voluntaria y constituye de manera declarativa con excepción de inscripción del derecho hipotecario, el asiento se presume cierto, en

cuanto al tracto sucesivo debe estar enlazadas todos los títulos anteriores, se agrupa por fincas dejando espacio para cada una, para asientos posteriores, existe ausencia de correspondencia con el catastro.

El sistema australiano, al igual que otros sistemas, la inscripción voluntaria de estas fincas, sin embargo, una vez inscrita una todas las posteriores deben registrarse; existe un procedimiento previo a esto, se debe pagar un derecho, presentar documentos y planos, luego se realiza una audiencia pública y si no hay oposición se otorga el título real, se conserva en el registro, encuadrado solamente se expide duplicado al interesado. Además, puede anotarse embargos sin aprobación del propietario y citándolo para anotarse en el duplicado, existe un seguro oficial para indemnizar a los perjudicados, y existe registro único para toda la nación. (Pasco, 2005)

2.6. Marco filosófico

Ahora bien, es necesario desarrollar una postura filosófica para establecer los principios generales del conocimiento sobre la realidad humana y la relevancia de sus acciones y decisiones enmarcadas en grupo social regulado por un determinado ordenamiento jurídico. Para este estudio se debe considerar a:

El iusnaturalismo. Pues en este existe un derecho imprescriptible para la conservación de la vida, y trata de la ley natural que no fue impuesta por ningún orden social, político o jurídico, no genera contradicción racional y está conforme con el pensamiento metafísico que explora el carácter ontológico de todo individuo.

El iuspositivismo. Que trata de una doctrina sin sujeción al valor, sino a las normas del derecho positivo, las que regulan la conducta de los integrantes de una

sociedad gracias a criterios estatales, políticos o sociológicos, rechazando toda metafísica y toda idea del derecho natural (iusnaturalismo).

Aunque antagónicas sobre sus postulados, es indiscutible que ambas representan el esfuerzo del hombre por hallar la verdad en el campo conductual y legal, aunque no siempre coincidan los caminos que se emprenden en su búsqueda, pues al aplicar la teoría jurídica, ambas pueden concordar en ciertos puntos, pero la disputa surge en su aplicación, ya que la normatividad del derecho positivo llega a arrollar —en algunos casos— los postulados de la ley natural.

En ese sentido, el iusnaturalismo debe ser entendido como aquella doctrina en que existen leyes que no fueron impuestas por voluntad humana, siendo anterior a la formación de las sociedades e identificables por la investigación racional, de las que manan derechos y deberes que son naturales. Se reconoce la importancia de la ley y la dignidad humana, exenta de cualquier modo de discriminación, primando el respeto inherente al ser humano únicamente por su condición de tal.

Es importante y necesario para el buen gobierno de los estados, ya que proporciona un conjunto de normas constituidas como el armazón sobre el cual se regularán las relaciones interpersonales. Sin embargo, con el iuspositivismo, precisamente por oponerse a todo concepto metafísico, la normatividad —en ocasiones— atropella derechos fundamentales luego de promover amplias declaraciones y legislaciones nacionales e internacionales, referente a derechos humanos, como el derecho a la propiedad y al goce irrestricto de los frutos que esta genere.

Este derecho referido pertenece a un ordenamiento jurídicamente estructurado y regulado por el fuero civil, es que toda persona tiene derecho de adquirir y poseer un patrimonio para el uso y disfrute de sus intereses particulares, siendo necesario que este bien jurídico sea protegido adecuadamente por las autoridades competentes. Lamentablemente, esto no se halla específicamente definido en la normatividad o la legislación pertinente, lo que se traduce en la vulneración de sus derechos y atenta a que, por intervención de terceros e incluso los mismos funcionarios, despojen de la titularidad de los bienes al individuo, ya sea por aprovechar estos vacíos legales por la comisión de delitos en materia de propiedad, tanto mueble como inmueble.

Se evidencia entonces un aparente conflicto entre el iusnaturalismo y el iuspositivismo, el primero concede derecho a la propiedad y el segundo únicamente concede derechos legales en función a su normatividad jurídica. Sin embargo, esto es aparente, pues ambas teorías filosóficas buscan alcanzar la verdad, entendida como orden natural para la convivencia armónica donde los derechos de las personas sean respetados bajo un ordenamiento jurídico que, aunque impuesto por los hombres, tiene como fin protegerlos y valorarlos por su sola condición de tal.

Por lo expuesto, esta investigación considera a ambas teorías como válidas en tanto referentes para lograr el esclarecimiento de lo considerado como verdad dentro de una realidad acondicionada, es decir, regulada; por tanto, y en estrecha vinculación con el fondo del tema desarrollado, guarda mayor correspondencia con el iuspositivismo, pues está sujeta al derecho positivo en referencia a las normativas preestablecidas que son materia de estudio, así como en las implicancias y consecuencias que generan la diligencia de las mismas en un ámbito jurídicamente

reconocido, lo cual no sólo alcanza sino que contiene a los derechos que son materia de estudio, como la adecuada y eficiente regulación en salvaguarda del derecho a la propiedad de las personas y garantizar su titularidad frente a potenciales actos delictivos que pretendan usurpar estos bienes.

2.7. Definición de términos

Cláusula. En los contratos de compraventa en general contiene cláusulas, sin embargo, también contienen los tratados, testamento u otro cualquier documento contienen cláusulas, entonces ¿qué entendemos por cláusula? La respuesta es que las cláusulas son aquellos donde se contemplan las condiciones, esto es las responsabilidades y el objeto.

Privado. Desde el enfoque civil, el término es aquel consentimiento de la voluntad de las partes; desde punto de vista jurídico corresponde a la rama del derecho privado.

Voluntad. Capacidad personal para decidir libremente lo que desea o no, algunas doctrinas consideran esta autonomía como un elemento como un elemento inherente al ser humano y, por tanto, fundamental.

Consentimiento. Es permitir o aceptar algo, es netamente subjetivo e inherente a la persona.

Educación. Es un conjunto de conocimientos, métodos, sistematizado, según el grado académico en los niveles estructurados.

Seguridad Jurídica. En las doctrinas, ha sido definido de diferentes opiniones, sin embargo, es la norma jurídica que protege a la persona en sus actividades cualquiera que sea su naturaleza jurídica.

III. Metodo

En el aspecto metodológico de la tesis, se desarrolló de manera sistemática, dentro del espacio geográfico. Para Balestrini (2005) el marco metodológico es “correspondiente a la estrategia de investigación científica, se deberán considerar estructuralmente una secuencia de pasos principales que permiten la descripción, el análisis y la interpretación de un problema”. (p. 02).

3.1. Tipo de investigación

Enmarcada en un enfoque cuantitativo-deductivo porque hace uso de herramientas que cuantifican y procesan los datos, en basamento a ello, para (Hernández, et al. 2014) “el alumno plantearía su problema de indagación definiendo su objetivo y su pregunta (lo que quiere hacer y lo que quiere saber)” (p. 13).

Es un a investigación de tipo de campo, para Arias (2006) respecto a la investigación de campo:

Es aquella que reside en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde suceden los hechos (datos primarios), sin manejar o controlar variable alguna, es decir, el investigador consigue la información, pero no altera las situaciones existentes. De allí su carácter de indagación no experimental. (p. 31)

Posee un diseño no experimental, Hernández et al., (2014) la define como” la indagación que se ejecuta sin manipular intencionadamente las variables. Es decir, se trata de estudios en donde no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su consecuencia sobre otras variables” (p. 152).

Con un nivel descriptivo-comparativo, entiéndase por el nivel descriptivo el que describe de forma detallada los hechos o fenómenos de estudio, (Palella y Martins, 2012) “el propósito de este nivel es el de interpretar realidades de hecho. Incluye descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, composición o procesos de los fenómenos. El nivel descriptivo hace énfasis sobre conclusiones dominantes”. (p. 92). Mientras que los estudios correlacionales comparan dos hechos, Hernández, et al., (2014) “Estudio correlacional Asocian variables mediante un patrón predecible para un grupo o población” (p. 93)

Por consiguiente la presente tesis realiza una investigación jurídica, teórica, destinada al análisis, crítica del fenómeno de la expansión del Derecho Civil y sistema registral, en las sociedades primitivas, contemporáneas y su evolución desde Roma a la actualidad, y afectación de derechos de propiedad y el principio de buena fe entre los contratantes en etapa de saneamiento físico legal, siendo ello así, por relacionarse de problemas que se trazan al interior del derecho, su estudio debe basarse en el examen de las fuentes formales, aunado de los plenos casatorios y las jurisprudencial vinculantes, así como fundamentación de la doctrina y la doctrina comprada.

3.2. Población y muestra

La población de la investigación de los contratos firmados por los socios de la Urbanización Estrella de Barbadillo Distrito de Ate. Para Balestrini (2005) “una población o universo puede estar referido a cualquier conjunto de elementos de los cuales procuramos indagar y conocer sus características, o una de ellas, y para el cual Serán válidas las conclusiones obtenidas en la investigación” (p. 137). Por consiguiente, el universo quedó conformado por 89 estudiantes de doctorado de la UNFV.

Mientras que la muestra para Canales et al., (1994) “Es un subconjunto o parte del universo o población en que se llevará a cabo la investigación con el fin posterior de generalizar los hallazgos al todo” (p. 109). Siendo extraída la población de tal modo que posean las mismas características para lograr obtener el resultado requerido. En correspondencia a ello, la muestra está integrada por: 73 estudiantes de doctorado de la UNFV.

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

n= Representa el tamaño de la muestra

Z= Unidad de desviación típica. Nivel de confianza. Si la seguridad es al 95%

P= Probabilidad de aparición de un suceso. En este caso 5% = 0.05

Q= Probabilidad de no aparición de un suceso. Q= 1 – P= 1 – 0.05= 0.95

E= Error muestral, de estimación, de precisión. En la indagación uso al 5% o sea 0.05

N= Población total.

3.3. Operacionalización de variables

Variable independiente. El Contrato de Compra Venta

Variable dependiente. Sistema Registral

Tabla 1

Operalización de las variables

Variab	Definición conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores
El Contrato de Compra Venta	El contrato de compra venta es el acto mediante por el cual una o más personas natural o jurídica del derecho privado o público, crean regulan modifican o extinguir relaciones jurídicas de carácter patrimonial, en donde el vendedor se obliga entregar una cosa a cambio de que el comprador pague la contra prestación debida (Viscasilla, 2013) Por otro lado, existen en la doctrina diversas clasificaciones como los contratos nominados e innominados, así como contratos escritos, u orales etc.	Voluntad, es la facultad o intención que tiene una persona para cumplir o hacer un determinado acto de naturaleza jurídica.	D1.- Voluntad	1.- Educación 2.- Conciencia 3.- Consentimiento
		La formalidad es la observación de la norma para validez del contrato bajo sanción de nulidad en la que en el acto jurídico debe cumplirse los requisitos, así como su inscripción registral	D2.- Formalidad	1.- Ley 2.- Capaz 3.- Requisitos
		Capacidad es cualidad o condición que tiene, una persona o institución que tienen por objeto cumplir una determinada función, según su especialidad	D3.- Capacidad	1.- Libertad 2.- Negativa 3.- Intercambio
Sistema Registral	Para mejor ubicación y entendimiento del lector es necesario precisar claramente e coherencia con un sector de la doctrina que los sistemas registrales en dos instituciones fundamentales que se dividen en. A). Inscripción Constitutiva, es obligatoria, que significa constitución del derecho de quien lo inscribe un acto de naturaleza jurídica patrimonial o no. B). Inscripción referencial, es voluntaria, que no constituye derecho y que vienen siendo contradictorio en la vigencia normativa como en los casos de; constitución de Empresa, Inscripción de los actos del contrato	El término eficaz en el sentido más amplio, es aquel que tiene la responsabilidad de cumplir respetando lineamientos y normas legales, o cumplir en compromiso asumido en el contrato	D1. Eficaz	1.- Confianza 2.- Obligatoria 3.- Seguridad
		Anotación es la transcripción literal del contenido de un documento, en este caso, se refiere anotación de los actos del contrato de compraventa de la propiedad inmueble.	D2. Anotación	1.- Constitutiva 2.- Titularidad 3.- Publicidad
		Fe publica es un principio del sistema registral que garantiza la publicidad de los actos inscritos a fin de que el público tenga conocimiento de los derechos contenidos registral de los títulos inscritos frente a los terceros	D3.- Fe publica	1.- Certeza 2.- Eficaz 3.- Autenticidad

Fuente: Elaboración propia (2021)

3.5. Procedimiento

La información recolectada se procesará en una base de datos las mismas que se elaboró con un software SPSS, con el propósito de realizar los análisis respectivos, primero se aplicara estadística descriptiva, presentando los resultados en tablas de frecuencia univariadas y en gráficas. Se validador acorde a los programas establecidos

3.6. Análisis de datos

En esta etapa de la exploración cumple un rol fundamental, el análisis de los datos, así como su sintonización, a fin de determinar las causas, naturaleza, características y repercusiones del problema, de lo cual se elaborará un proyecto y que dé solución de acuerdo a las variables planteadas, para que sean beneficiadas con el resultado de la investigación la población de la urbanización estrella de barbadillo distrito de Ate. Y de manera extensiva a los pobladores de otros lugares conforme corresponda debido que el problema de misma naturaleza surge a nivel nacional.

3.7. Consideraciones éticas

En este punto se rige por el principio de valores y éticos, en el cual como investigador me comprometo, a respetar todas las normas que rigen el derecho del autor y propiedad intelectual, así como las normas de la comunidad Andina, es decir no copiar textos ni imágenes o símbolos, que son pasibles de sanción.

IV. Resultados

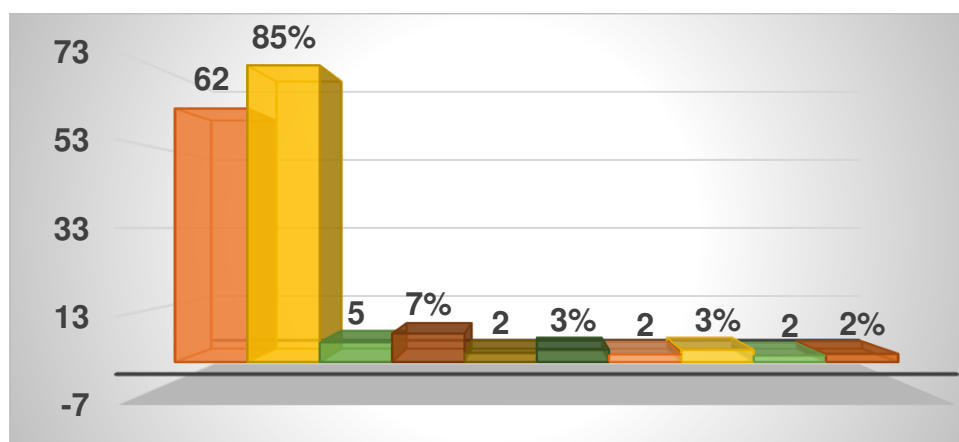
4.1. Presentación de resultados

A continuación, se presentarán los datos recabados de la encuesta en tablas de frecuencia y porcentaje, así mismo, se mostrarán de forma gráfica para su mejor comprensión. En referencia a ello, para Palella y Martins (2012) “los resultados permiten resumir y sintetizar los logros obtenidos a los efectos de proporcionar mayor claridad de las *respuestas*” (p. 182).

Tabla 2.

Variable contrato de venta

Ítems	Totalmente de acuerdo		De acuerdo		Neutral		En desacuerdo		Totalmente en desacuerdo	
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%
1 ¿Cree que influye aspecto de educación en la validez del contrato de compraventa del bien inmueble?	73	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
2 ¿Considera usted que es importante y/o influye tener conciencia en la decisión de celebración del contrato de compraventa?	59	81%	6	8%	3	4%	2	3%	3	4%
3 ¿Es necesario otorgar de manera expresa el consentimiento en la celebración del contrato de compraventa?	65	89%	4	5%	1	1%	2	3%	1	1%
4 ¿Considera usted que la ley regule de manera obligatoria la inscripción los contratos de compraventa privadas en los registros públicos?	67	92%	4	5%	1	1%	1	1%	0	0%
5 ¿Cree usted la capacidad determina la celebración del contrato de compraventa y su validez?	70	96%	3	4%	0	0%	0	0%	0	0%
6 ¿Cree usted imprescindible los requisitos para la celebración del contrato de compraventa?	55	75%	8	11%	4	5%	2	3%	4	5%
7 ¿Cree importante o necesario la libertad para celebración del contrato de compraventa?	54	74%	8	11%	5	7%	3	4%	3	4%
8 ¿Cree usted la negativa influye en la celebración del contrato de compraventa inmueble?	55	75%	9	12%	4	5%	3	4%	2	3%
Total:	62	85%	5	7%	2	3%	2	3%	2	2%

Figura 6*Variable contrato de venta*

Nota. A continuación, se presenta los resultados expresados en la tabla 2, correspondiente a la variable contrato de venta y representados gráficamente en la figura 6, donde se puede observar claramente los siguientes porcentajes obtenidos: el 87% manifestó estar totalmente de acuerdo, un 7% de acuerdo, otro 3% se mantuvo neutral, un 3% respondió estar en desacuerdo y el restante 2% totalmente en desacuerdo.

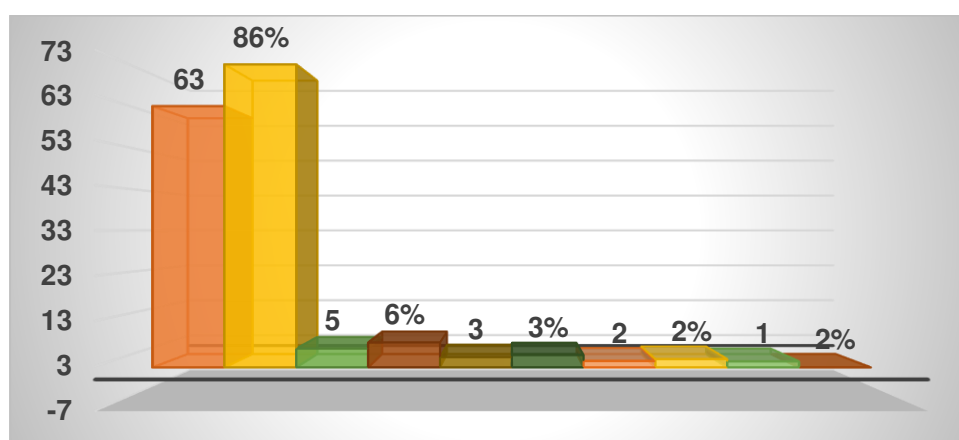
Tabla 3*Variable: Sistema registral*

Ítems	Ítems	Totalmente de acuerdo		De acuerdo		Neutral		En desacuerdo		Totalmente en desacuerdo	
		f	%	f	%	f	%	f	%	f	%
9	¿Cómo cree Ud. necesario el intercambio en la celebración del contrato de compraventa?	61	84%	5	7%	4	5%	2	3%	1	1%
10	¿Debe existir confianza en la publicidad del sistema?	73	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
11	¿Es necesario Obligatoriedad de inscripción en el sistema registral?	59	81%	7	10%	4	5%	1	1%	2	3%
12	¿Cree Ud. que el sistema registral garantizara la seguridad jurídica de la propiedad?	62	85%	4	5%	2	3%	2	3%	3	4%
13	¿Considera Ud. que con la inscripción del contrato de	52	71%	8	11%	7	10%	4	5%	2	3%

	compraventa sea necesario la constitutiva del derecho en el sistema registral?										
14	¿Considera que la titularidad en el sistema registral garantiza el derecho?	67	92%	2	3%	2	3%	1	1%	1	1%
15	¿Considera Ud. que la publicidad en el sistema registral garantiza derecho de los terceros?	71	97%	2	3%	0	0%	0	0%	0	0%
16	¿Considera usted la certeza en el registro público garantice?	64	88%	4	5%	2	3%	1	1%	2	3%
17	¿Cree Ud. ¿Que la inscripción del contrato de compraventa en el sistema registral ratifica o consolida el derecho?	67	92%	4	5%	2	3%	0	0%	0	0%
18	¿Considera Ud. que la inscripción del contrato de compraventa convalida la autenticidad en el sistema registral?	58	79%	7	10%	4	5%	2	3%	2	3%
	Total:	63	86%	5	6%	3	3%	1	2%	1	2%

Figura 7

Variable sistema registral



Nota. Seguidamente, se presenta los resultados indicados en la tabla 3, correspondiente a la variable sistema registral y representados gráficamente en la figura 7, donde se observar específicamente los siguientes porcentajes obtenidos: el 86% manifestó estar totalmente de acuerdo, un 6% de acuerdo, otro 3% se mantuvo neutral, un 2% respondió estar en desacuerdo y el restante 2% totalmente en desacuerdo.

4.2. Contrastación de hipótesis

Teniendo en cuenta que el trabajo es un estudio correlacional se procederá a contrastar las variables por medio del Sistema estadístico SPSS, con el objetivo comprobar su correlación. Para Hernández et al., (2014) “la hipótesis son las guías de una investigación o estudio, las hipótesis indican lo que tratamos de probar y se definen como explicaciones tentativas del fenómeno investigado. Se derivan de la teoría existente y deben formularse a manera de proposiciones” (p. 104).

4.2.1. Hipótesis general

Ho: Aspectos en el contrato de compraventa NO influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.

H1: Aspectos en el contrato de compraventa influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.

Tabla 4

Correlación de las variables contrato de compra y venta y sistema registral

Rho de Spearman		Variable contrato de compra y venta	Variable sistema registral
Variable contrato de compra y venta	Coeficiente de correlación	1,000	,960**
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	73	73
Variable sistema registral	Coeficiente de correlación	,960**	1,000
	Sig. (bilateral)	,000	.
	N	73	73

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

Nota. Como se puede observar en la tabla 4, el coeficiente de correlación de Spearman, indica que existe una correlación entre las variables contrato de compra y venta y sistema registral, tomando como referencia el coeficiente de correlación

bilateral de 0,960, y su p-valor es de 0,000 por consiguiente se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa.

4.2.2. Hipótesis específicas N.º 1

H₀: El aspecto inscripción en el contrato de compraventa NO influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.

H₁: El aspecto inscripción en el contrato de compraventa influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.

Tabla 5

Correlación de dimensiones voluntad y eficaz

Rho de Spearman		Dimensión voluntad	Dimensión eficaz
Dimensión voluntad	Coeficiente de correlación	1,000	,999**
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	73	73
Dimensión eficaz	Coeficiente de correlación	,999**	1,000
	Sig. (bilateral)	,000	.
	N	73	73

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

Nota. Se observa en la tabla 5, el coeficiente de correlación de Spearman, mostrando que existe una correlación significativa entre las dimensiones voluntad y eficaz, manifestando estadísticamente que es altamente significativa con un 0,999 y su p-valor es de $0,000 < 0.05$. Por consiguiente, se acepta la hipótesis alternativa, rezando la hipótesis nula.

4.2.3. Hipótesis específicas N.º 2

HO: El aspecto el aspecto observación en el contrato de compraventa NO influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.

H1: El aspecto El aspecto observación en el contrato de compraventa influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.

Tabla 6

Correlación de dimensiones formalidad y anotación

Rho de Spearman		Dimensión formalidad	Dimensión anotación
Dimensión formalidad	Coefficiente de correlación	1,000	,934**
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	73	73
Dimensión anotación	Coefficiente de correlación	,934**	1,000
	Sig. (bilateral)	,000	.
	N	73	73

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

Nota. Se observa en la Tabla 6, el coeficiente de correlación de Spearman, muestra que existe correlación positiva, entre la dimensión *formalidad y anotación*. Lo cual estadísticamente se relaciona 0,934 siendo su p-valor 0,000 siendo menor que nivel de 0.05. aceptando la hipótesis alternativa y rechazando la hipótesis nula.

4.2.4. Hipótesis específicas N.º 3

HO: El aspecto tardío en el contrato de compraventa NO influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.

H1: El aspecto tardío en el contrato de compraventa influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.

Tabla 7

Correlación de dimensiones capacidad y fe publica

Rho de Spearman		Dimensión capacidad	Dimensión fe publica
Dimensión capacidad	Coeficiente de correlación	1,000	,908**
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	73	73
Dimensión fe publica	Coeficiente de correlación	,908**	1,000
	Sig. (bilateral)	,000	.
	N	73	73

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

Nota. Como se puede visualizar en la tabla 7, los resultados de la correlación del coeficiente de Spearman, donde muestra que existe una correspondencia positiva entre las dimensiones capacidad y fe pública, indicando estadísticamente que tienen una relación de 0,908 siendo su p-valor 0,000 siendo menor que el nivel 0.05, rechazando así la hipótesis nula y aceptando la hipótesis alternativa.

V. Discusión de resultados

Se identificó los aspectos del sistema registral que influye en la eficacia del contrato de compra venta en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo Distrito de Ate, años 2010 al 2011. Para comprobar este hecho, la prueba del coeficiente de correlación de Spearman, indica que existe una correlación entre las variables contrato de compra y venta y sistema registral, de 0,960, y su p-valor es de 0,000 por consiguiente se rechaza la hipótesis nula. En relación a ello; Alcantara y Carranza (2020) La venta ad corpus en los contratos de compraventa inmobiliaria con consumidores.

Los autores reflexionan sobre el cambio de criterio realizado por la Sala Especializada de Protección al Consumidor del Tribunal del Indecopi con relación a la incorporación de la denominada cláusula ad corpus en los contratos de compraventa inmobiliaria con consumidores, a raíz de un análisis de la misma y los pronunciamientos previos de la autoridad administrativa. En este contexto, los autores reflexionan correcto y adecuado el cambio de criterio patrocinado en la Resolución N.º 2816-2019/SPC-INDECOPI, pues mediante ella se reconoce la validez de la cláusula ad corpus, se respeta el contrato y la autonomía privada y, más aún, se recupera el auténtico rol del Indecopi como ente regulador y no interventor.

Así mismo, se determinó que la inscripción en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, comprobándose por medio de la prueba de coeficiente de correlación de Spearman, mostrando que existe una correlación significativa entre las dimensiones voluntad y eficaz, con un 0,999. Por consiguiente, se acepta la hipótesis alternativa. En relación a ello, (Braithwatite, 2018), La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la

legislación civil peruana. En conclusión, el dato contrastado permitió determinar que la compraventa de bien ajeno, incide directamente en la seguridad jurídica existente en la Legislación Civil Peruana.

En este mismo, orden de idea, se determinó que el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, corroborando este hecho, el coeficiente de correlación de Spearman, que demuestra una correlación positiva, entre la dimensión formalidad y anotación en 0,934 por consiguiente se aceptó la hipótesis alternativa. En relación a ello Meza y Vidal (2018) en su trabajo: Incumplimiento de Contrato y Defectos Redhibitorios en el Contrato de Compraventa, donde llegaron a la conclusión: son relativamente evidentes. Una mirada a las sentencias de los tribunales superiores de justicia nos muestra que la frontera entre la inobservancia de la obligación de entrega y vicios redhibitorio es sinuosa. Sin embargo, relacionarse de obligaciones de género, la doctrina del *aliud pro alio* material nos accede explicar la razón que, en numerosos momentos, los tribunales superiores de justicia, pronunciándose sobre casos de entregas defectuosas, han fracasado con cargo a las reglas generales, desplazando las normas especiales sobre vicios redhibitorios.

De igual forma se, determino que el tardío en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, demostrado al aplicar la prueba de correlación del coeficiente de Spearman, donde muestra que existe una correspondencia positiva entre las dimensiones capacidad y fe pública, indicando una relación de 0,908 rechazando así la hipótesis nula. En relaciona a ello, (Ruiz, 2020) en su estudio: Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles notariales para preservarla seguridad

jurídica nacional, permitiendo llegar a la conclusión: que determinó que la función del notario es fundamental en las transacciones inmobiliarias, por tanto, se concluyó que la existencia de un instrumento tecnológico, garantizara la seguridad jurídica, de modo tal que coadyuve en la protección frente a los delitos de fraude inmobiliario.

VI. Conclusión

6.1. Se identificó que los aspectos del sistema registral influyen en la eficacia del contrato de compraventa en protección al tercero, donde el rol del notario público cumple un aspecto fundamental para la tramitación del registro, sin embargo, este se ve entorpecido por no contar con un sistema automatizado que ayude y agilice los recaudos solicitados por los beneficiarios, prestándose para el fraude inmobiliario.

6.2. Se determinó que la inscripción en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, que el propietario no inscribe el bien e inmueble que posee en el registro público para evadir impuesto, donde cae en una situación donde no cuenta con ninguna garantía o seguridad jurídica que proteja el derecho de propiedad, quedando expuesto a conflictos de tipo jurídico.

6.3. Se concluyó que la observación en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, por consiguiente, la naturaleza jurídica de la escritura pública de bienes e inmueble es desconocida para el público, por ende, para las autoridades de la notaría, que no garantiza el hecho del inmueble si en dado caso ocurre de una seguridad jurídica.

6.4. Se estableció que la tardanza en el sistema registral influye en la eficacia de los contratos de compraventa en protección al tercero, sin un sistema computarizado de interconexión, que posea los datos en la red, donde se comunique a las diferentes notarías del estado, produce como consecuencia el retardo de información para procesar el registro de compra y venta del inmueble.

VII. Recomendaciones

7.1. Se recomienda que el registro público implemente un sistema que permita estar dentro de la red para que este sea utilizado en todo el país, teniendo la misma información de los registros y propiedades, que refleje los datos necesarios que ameritan la compra y venta del inmueble, haciéndolo público a la población en general para evitar el fraude registral.

7.2. Se recomienda que las notarías del estado realicen una difusión de los beneficios del registro del bien e inmueble legalizándolo y haciéndolo de conocimiento para el país y el público en general que desee adquirir o vender la propiedad. De igual forma, que se regule el precio de los trámites que se deben realizar para el contrato de compra y venta.

7.3. De igual forma, se recomienda verificar la autenticidad de las escrituras de los documentos que se procesan en la compra y venta, donde exista una fiscalización continua por parte del Notario que de igual forma evalúe la acción de la función de cada distrito. Asimismo, implementar un papel y formato exclusivo para el registro de estos documentos con el propósito de garantizar su legalidad y proteger las garantías del tercero, para que favorezca y garantice sus derechos.

7.4. Finalmente, se recomienda optimizar el proceso de registro a nivel estatal, de modo que la información esté actualizada y se garantice la inmediatez en beneficio de los usuarios interesados en comprar y/o vender propiedades bajo un panorama de legalidad y transparencia.

VIII. Referencias

- Abuohamad, H. (2010). *Anotaciones y comentarios sobre derecho romano: Derecho de obligaciones, T. II*. Universidad De Central Venezuela Caracas.
- Alcantara, O., & Carranza, C. (2020). La venta y corpus de contratos de compra venta inmobiliaria de consumidores. *Dialogo con la jurisprudencia* (264), 33-42.
- Almanza, D., y Pereira, R. (2014). La Convención de Viena sobre Compraventa Internacional de Mercaderías y la función social del contrato en el derecho brasilero. *Revista de derecho Privado*. (26), 267–293.
<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/3802>
- Alterine, I. (2017). *La Tradición de Inmuebles y Paz Social*. [Tesis doctoral, Universidad Austral]. Repositorio UA.
<https://riu.austral.edu.ar/handle/123456789/657>
- Arias, F. (2006). *El proyecto de investigación*. Episteme.
https://issuu.com/fidiasgerardoarias/docs/fidias_g._arias._el_proyecto_de_inv
- Balestrini, M. (2005). *Como se labora el proyecto de investigación*. BL Servicios Asociados.
- Blanck, P. F. (2016). La Compraventa Internacional. Equipo De Derecho Mercantil N° 4.
- Braithwatite, S. (2018). *La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana*. [Tesis doctoral, Universidad Inca Garcilaso de la

Vega].

Repositorio

UIGV.

<http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/2442/>.

Buendía, L. (2019). *Seguridad jurídica vs. derecho de propiedad. Remedios que tiene el falso representado en la falsa representación anómala*. [Tesis de maestría. Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/15842>

Canales, F., Alvarado, E., y Pineda, E. (1994). *Metodología de la investigación* (2° ed.). Organización Panamericana de la Salud.

Casación N.º 371-2014-Lima. (29 de marzo de 2016). Corte Superior de JUSTICIA de la Republica del Perú. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7c5c6200438c0e2fa1c6efb286bd5fb/CAS+309-2015+Lima.pdf>.

Decreto Ley N° 27993. (7 de diciembre de 1992). Ley orgánica sector justicia. <http://pdba.georgetown.edu/Security/citizenssecurity/peru/leyes/Ley25993.pdf>.
lima.

Decreto Supremo N.º 012-2009-MINAM. (23 de mayo de 2009). Presidencia de la republica del Perú. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueba-la-politica-nacional-del-ambiente-decreto-supremo-n-012-2009-minam-351874-3/>

Diez, L. (1992). *Sistema De Derecho Civil Volumen II* (6° ed.) Tecnos.

Exp. N.º 02398-2013-PA/TC – Lima. (20 de noviembre del 2013). Tribunal Constitucional del Perú. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2014/02398-2013-AA%20Resolucion.html>

Exp. N.º 02398-2013-PA/TC – Lima. (20 de noviembre del 2013). Tribunal Constitucional de Perú. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2014/02398-2013-AA%20Resolucion.html>

EXPS. ACUMS. Números 0001/0003-2003-AI/TC - Lima. (4 de julio de 2003). Tribunal Constitucional del Perú. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00001-2003-AI%2000003-2003-AI.html>

Gabrielli, E. (2013). *Teoría General Del Contrato*. Jurista Editores. E.I.R.L.

Gilli, J. (2017). *Responsabilidad empresarial y medio ambiente*. Facultad de Ciencias Económicas – UBA.

Guevara, V. y Mufdi, M. (2017). La evolución del concepto de contrato y su incidencia en los principales mecanismos de protección del acreedor insatisfecho. [Tesis de pregrado. Universidad de Chile]. Repositorio UCHILE. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/143963>

Hernández, C., Bastista, P. y Hernandez, R. (2014). *Metodología de la investigación*. McGraW-Hill.

Lazo, R. (2017). *Metodología de la Investigación Cuantitativa*. Universidad Federico Villarreal.

Ley N.º 26366. Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos. (14 de octubre de 1994). Congreso Constituyente del Perú.

<https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

Ley N.º 27755. Ley que Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (14 de julio de 2002). Presidente Constitucional de la República del Perú.

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F7F53C0F5855062052579B30078D46C/\\$FILE/27755.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F7F53C0F5855062052579B30078D46C/$FILE/27755.pdf)

Ley N.º 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones. (24 de setiembre de 2007). Congreso de la Republica del Perú.

https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/LEY%20N%C2%BA29090_LALEY.pdf

Maza, I. y Vidal, A. (2018). Incumplimiento de Contrato y Defectos Redhibitorios en el Contrato de Compraventa. *Revista de derecho (Valparaíso)*, (50), 93-125.

<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-68512018000100093>

Mendoza, L. (2012). *Derecho Romano II*. Red Tercer Milenio.

Nuñovero, J. (2011). *La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral*. Escuela de Capacitación Registral.

Osterling, F. y Castillo, M. (2003). *Tratado de las obligaciones*. Ediciones Fondo

Palella, S., & Martins, F. (2012). *Metodología de la investigación cuantitativa* (1º ed.). FEDUPEL.

Pasco, J. (2005). *Apuntes del Derecho Registral*. Dante Antonioli Delucchi

Pleno Casatorio civil, en la Casación N.º 371-2014 – Lima (04 de diciembre de 2015).

CORTE Suprema de Justicia de la República del Perú.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/conne955d33df0/VII+Pleno+Casatorio.pdf>.

Revenga, L. (2014). *Contrato de Compra venta orígenes Romanos y Situación Actual*.

[Tesis de pregrado. Universidad Pontificia Comillas]. Repositorio Comillas.

<https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/792>

Ruiz, M. (2020). *Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de*

compras ventas de bienes inmueble notariales para preservar la seguridad

jurídica nacional. [Tesis Doctoral, Universidad Señor de Sipán], Repositorio

USS. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/8011>.

Soto, C. (2007). *Tratado de la Interpretación del Contrato en Américalatina*. Rubisal

Culzoni, Grijley. Universidad Externado de Colombia.

Tarranzo, F. (2018). *La compraventa del despacho de abogados*. [Tesis doctoral,

Universitate Juanet]. Biblioteca institucional.

<https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/620656/2018>

Vega, J (2021) Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa

de compraventa de bienes inmuebles. [Tesis de maestría, Universidad Católica

De Santiago De Guayaquil]

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16807/1>.

Villegas, R. (2001). *Compendio De Derecho Civil IV Contratos*. Editorial Perrua.

IX. Anexos

Anexo A Matriz de consistencia

Problema	Objetivos	Marco teórico	Hipótesis	Variables E Indicadores	Metodología
<p>PROBLEMA PRINCIPAL ¿Qué elementos en el contrato de compraventa influye en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014?</p> <p>PROBLEMAS SECUNDARIOS 1. ¿En qué nivel el contrato de compraventa influye en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014?</p> <p>2. ¿En qué nivel el aspecto de inscripción en el contrato de compraventa influye en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014?</p> <p>3. ¿ En qué nivel el aspecto observación en el contrato de compra venta influye en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Identificar los elementos en el contrato de compraventa influye en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS 1.Determinar en qué nivel el aspecto inscripción en el contrato de compraventa influye en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014</p> <p>2. Determinar en qué nivel el aspecto observación en el contrato de compraventa influye en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.</p> <p>3. Determinar en qué nivel el aspecto tardío en los contrato de compra venta influye en la eficacia de los sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014?</p>	<p>-Estudio de evolución del contrato,</p> <p>-Estudio de los tratados internacionales</p> <p>-Estudio de la doctrina internacional</p> <p>-Estudio de la doctrina nacional</p> <p>-Análisis histórico de las instituciones involucradas en la inversión extranjera</p> <p>-Análisis comparativo de las instituciones involucradas en la inversión extranjera</p> <p>Estudio de los sistemas registrales</p> <p>El derecho comparado en los sistemas registrales</p> <p>Evolución de legislación nacional en los registros públicos.</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL aspectos en el contrato de compraventa influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014?</p> <p>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS 1.El aspecto inscripción en el contrato de compraventa influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.</p> <p>2.El aspecto El aspecto observación en el contrato de compraventa influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.</p> <p>3.El aspecto tardío en el contrato de compraventa influye positivamente en la eficacia del sistema registral en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2013 al 2014.</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL Variable Independiente (...) El contrato de Compraventa</p> <p>Indicadores: -Educación -Conciencia Consentimiento Ley Capaz Requisitos Libertad Negativa Intercambio Variable Dependiente El Sistema Registral</p> <p>Indicadores: Confianza Obligatoria Seguridad Constitutiva Titularidad Publicidad Certeza Ratifica Autenticidad</p> <p>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS Aspecto legislativo Indicadores: Legislación civil contratos, compra venta jurisprudencia y los Tratados</p> <p>Aspectos registra Indicadores: Sistema registral Tribunal registral La publicidad</p>	<p>Enfoque: Cuantitativo</p> <p>Tipo De campo- Básica Diseño: No experimental</p> <p>Nivel -Descriptivo -Comparativo</p> <p>Técnicas -Documental -Cuestionario -Entrevista</p> <p>Instrumentos -Fichas bibliográficas -Registro -Expedientes -Registro anecdótico -Registro de casos -Encuestas</p> <p>Fuentes -Bibliográficas -Normas -Tratados -Docentes -Investigadores</p>

Anexo B. Confiabilidad de instrumentos

Siendo conocedores de su trayectoria académica y profesional, me he tomado la libertad de nombrarlo como para revisar a detalle el contenido del instrumento de recolección de datos:

1. Cuestionario () 2. Guía de entrevista () 3. Guía de focus group ()
 4. Encuesta (X) 5. Otro _____ ()

Presento la matriz de consistencia y el instrumento, la cual solicito revisar cuidadosamente, además le informo que mi proyecto de tesis tiene un enfoque:

1. Cualitativo () 2. Cuantitativo (X) 3. Mixto ()

Los resultados de esta evaluación servirán para determinar la validez de contenido del instrumento para mi proyecto de tesis de posgrado.

Título del proyecto de tesis:	EL CONTRATO DE COMPRA VENTA Y EL SISTEMA REGISTRAL EN LA URBANIZACION ESTRELLA DE BARBADILLO DISTRITO DE ATE 2010 AL 2011
Línea de investigación:	Área de Procesos Jurídicos y Resolución de Conflictos

De antemano le agradezco sus aportes.

Estudiante autor del proyecto:

Apellidos y Nombres	Firma
Eugenio Anastacio Caqui Quiñones	

Asesor(a) del proyecto de tesis:

Apellidos y Nombres	Firma
Dr. Aarón Oyarce Yuzelly	

Lima, 12 de agosto del 2019

FORMATO DE VALIDACIÓN

Para validar el Instrumento debe colocar en el casillero de los criterios: suficiencia, claridad, coherencia y relevancia, el número que según su evaluación corresponda de acuerdo a la rúbrica.

VARIABLE 1 (El Contrato de Compraventa)

Nombre del Instrumento motivo de evaluación:						
Autor del Instrumento		Eugenio Anastacio Caqui Quiñones				
Variable 1: (Especificar si es variable dependiente o independiente)		El contrato de compra venta (Variable independiente)				
Dimensión / Indicador	Ítems	Suficiencia	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones y/o recomendaciones
D1 Voluntad	Educación.					
	Conciencia					
	Consentimiento					
D2 Formalidad	Ley					
	Capaz					
	Requisitos					
D3 Reciprocidad	Libertad					
	Negativa					
	Intercambio					

TABLA N° 2

VARIABLE 2 (Sistema Registral)

Nombre del Instrumento motivo de evaluación:						
Autor del Instrumento	Eugenio Anastacio Caqui Quiñones					
Variable 2: (Especificar si es variable dependiente o independiente)	Sistema Registral (Variable dependiente)					
Definición Conceptual:						
Población:						
Dimensión / Indicador	Ítems	Suficiencia	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones y/o recomendaciones
D1 Eficaz	Confianza					
	Obligatoria					
	Seguridad					
D2 Anotación	Constitutiva					
	Titularidad					
	Publicidad					
D3 Fe publica	Certeza					
	Eficaz					
	Autenticidad					

Instrumento de recopilación de datos

Nombre del Instrumento: El Contrato de Compra Venta y el Sistema Registral, en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo Distrito de Ate 2010 y 2011								
Variables	Dimensiones	Indicadores	Preguntas	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Neutral	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
				1	2	3	4	5
Contrato de compra y venta	Voluntad	Educación	1 ¿Cree que influye aspecto de educación en la validez del contrato de compraventa del bien inmueble?					
		Conciencia	2 ¿Considera usted que es importante y/o influye tener conciencia en la decisión de celebración del contrato de compraventa?					
		Consentimiento	3 ¿Es necesario otorgar de manera expresa el consentimiento en la celebración del contrato de compraventa?					
	Formalidad	Ley	4 ¿Considera usted que la ley regule de manera obligatoria la inscripción los contratos de compraventa privadas en los registros públicos?					
		Capaz	5 ¿Cree usted la capacidad determina la celebración del contrato de compraventa y su validez?					
		Requisitos	6 ¿Cree usted imprescindible los requisitos para la celebración del contrato de compraventa?					
	Reciprocidad	Libertad	7 ¿Cree importante o necesario la libertad para celebración del contrato de compraventa?					
		Negativa	8 ¿Cree usted la negativa influye en la celebración del contrato de compra venta inmueble?					
		Intercambio	9 ¿Cómo cree Ud. necesario el intercambio en la celebración del contrato de compraventa?					
Sistema registral	Eficacia	Confianza	10 ¿Debe existir confianza en la publicidad del sistema?					
		Obligatoria	11 ¿Es necesario Obligatoriedad de inscripción en el sistema registral?					
		Seguridad	12 ¿Cree Ud. que el sistema registral garantizara la seguridad jurídica de la propiedad?					
	Anotación	Constitutiva	13 ¿Considera Ud. que con la inscripción del contrato de compra venta sea necesario la constitutiva del derecho en el sistema registral?					
		Titularidad	14 ¿Considera que la titularidad en el sistema registral garantiza el derecho?					
		Publicidad	15 ¿Considera Ud. que la publicidad en el sistema registral garantiza derecho de los terceros?					
	Fé pública	Certeza	16 ¿Considera usted la certeza en el registro público garantice?					
		Ratifica	17 ¿Cree Ud. Que la inscripción del contrato de compraventa en el sistema registral ratifica o consolida el derecho?					
		Autenticidad	18 ¿Considera Ud. que la inscripción del contrato de compraventa convalida la autenticidad en el sistema registral?					

Fuente: Elaboración propia.

Dirigido a los Abogados Estudiantes del Doctorado de la Universidad Federico Villarreal

El presente cuestionario es parte de una investigación que tiene por finalidad la obtención de información acerca de: “¿Qué elementos en el contrato de compraventa influye en la eficacia de los contratos del sistema registral, en protección al tercero, en la asociación de vivienda estrella de barbadillo distrito de ate vitarte, años 2010 al 2011?”.

N° de RTF:

N°	Í T E M S
1	¿Cree que influye aspecto de educación en la validez del contrato de compra venta del bien inmueble?
2	¿Considera usted que es importante y/o influye tener conciencia en la decisión de celebración del contrato de compraventa?
3	¿Es necesario otorgar de manera expresa el consentimiento en la celebración del contrato de compraventa?
4	¿Considera usted que la ley regule de manera obligatoria la inscripción los contratos de compraventa privadas en los registros públicos?
5	¿Cree usted la capacidad determina la celebración del contrato de compraventa y su validez?
6	¿Cree usted imprescindible los requisitos para la celebración del contrato de compraventa?
7	¿Cree importante o necesario la libertad para celebración del contrato de compraventa?
8	¿Cree usted la negativa influye en la celebración del contrato de compraventa inmueble?
9	¿Cómo cree Ud. necesario el intercambio en la celebración del contrato de compraventa?
10	¿Debe existir confianza en la publicidad del sistema?
11	¿Es necesario Obligatoriedad de inscripción en el sistema registral?
12	¿Cree Ud. que el sistema registral garantizara la seguridad jurídica de la propiedad?
13	¿Considera Ud. que con la inscripción del contrato de compraventa sea necesario la constitutiva del derecho en el sistema registral?
14	¿Considera que la titularidad en el sistema registral garantiza el derecho?
15	¿Considera Ud. que la publicidad en el sistema registral garantiza derecho de los terceros?
16	¿Considera usted la certeza en el registros públicos garantice?
17	¿Cree Ud. Que la inscripción del contrato de compraventa en el sistema registral ratifica o consolida el derecho?
18	¿Considera Ud. que la inscripción del contrato de compraventa convalida la autenticidad en el sistema registral?

La confiabilidad. Es definida como el grado de consistencia de los puntajes obtenidos por un mismo grupo de sujetos en una serie de mediciones tomadas con el mismo instrumento. La confiabilidad denota estabilidad y constancia de los puntajes, esperando que no presenten variaciones significativas en el curso de una serie de aplicaciones con el mismo instrumento. El grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce iguales resultados. Es el grado de seguridad el que debe tener un instrumento que nos permitirá lograr resultados, equivalentes o iguales, en sucesivos procesos de recolección de datos y realizado por terceros. A fin de proceder a evaluar la confiabilidad del instrumento a utilizarse, se someterá a una medida de coherencia o consistencia interna, el alfa de Cronbach (desarrollado por J. L. Cronbach). El alfa de Cronbach permitirá cuantificar el nivel de fiabilidad de una escala de medida para la magnitud inobservable construida a partir de las variables observadas.

Interpretación del Coeficiente de Confiabilidad

Rangos Coeficiente Alfa

Muy Alta	0,81 a 1,00
Alta	0,61 a 0,80
Moderada	0,41 a 0,60
Baja	0,21 a 0,40
Muy Baja	0,01 a 0,20

Estadísticas de fiabilidad		
Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,987	,993	16

El resultado fue 0,987, lo cual, según la tabla de interpretación, corresponde a un nivel de confiabilidad muy alta.

Anexo C. Validación del instrumento

La validación del instrumento, estuvo conformado por de expertos con las mismas características, especialistas de investigación, docentes universitarios:

Integrantes:

Céspedes Camacho María Magdalena

Paulett Hauyon, David Saúl

Emilia Vicuña Cano.

1. Certificado de Validez del Instrumento

I. Datos Generales

1.1. Apellidos y Nombres del Experto: Céspedes Camacho María Magdalena

1.2. Cargo e Institución donde labora: Docente universitaria

1.3. Apellidos y Nombres del Autor: Caqui Quiñones, Eugenio Anastasio

III. Aspectos de Validación

Indicadores	Criterio	Deficiente				Regular				Buena				Muy Buena				Excelente					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
Claridad	El lenguaje se presenta de manera clara																			x			
Objetividad	Expresado para conocer en cuanto al comportamiento de las variables																				x		
Actualidad	Muestra contenidos de las variables que actualmente se maneja																				x		
Organización	Existe una organización lógica en la presentación de los ítems respectivos																				x		
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad suficiente																				x		
Consistencia	Basado en aspectos teóricos y científicos en relación a las variables																				x		
Coherencia	Entre las áreas de las variables																				x		
Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación																					x	
Intencionalidad	Adecuado para determinar sobre el comportamiento de las dimensiones																					x	

IV. Opinión de Aplicabilidad: _____

V. Promedio de Valoración: Validación Cuantitativa

Validación Cualitativa

2. Certificado de Validez del Instrumento

I. Datos Generales

1.1. Apellidos y Nombres del Experto: Paulett Hauyon, David Saúl

1.2. Cargo e Institución donde labora: Docente universitario

1.3. Apellidos y Nombres del Autor: Caqui Quiñones, Eugenio Anastacio

III. Aspectos de Validación

Indicadores	Criterio	Deficiente				Regular				Buena				Muy Buena				Excelente			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Claridad	El lenguaje se presenta de manera clara																	x			
Objetividad	Expresado para conocer en cuanto al comportamiento de las variables																				x
Actualidad	Muestra contenidos de las variables que actualmente se maneja																				x
Organización	Existe una organización lógica en la presentación de los ítems respectivos																				x
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad suficiente																				x
Consistencia	Basado en aspectos teóricos y científicos en relación a las variables																				x
Coherencia	Entre las áreas de las variables																				x
Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación																				x
Intencionalidad	Adecuado para determinar sobre el comportamiento de las dimensiones																				x

IV. Opinión de Aplicabilidad: _____

V. Promedio de Valoración: Validación Cuantitativa:

x

Validación Cualita

3. Certificado de Validez del Instrumento

I. Datos Generales

1.1. Apellidos y Nombres del Experto: Emilia Vicuña Cano

1.2. Cargo e Institución donde labora: Docente universitario

1.3. Apellidos y Nombres del Autor: Caqui Quiñones, Eugenio Anastacio

III. Aspectos de Validación

Indicadores	Criterio	Deficiente				Regular				Buena				Muy Buena				Excelente			
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Claridad	El lenguaje se presenta de manera clara																	x			
Objetividad	Expresado para conocer en cuanto al comportamiento de las variables																		x		
Actualidad	Muestra contenidos de las variables que actualmente se maneja																			x	
Organización	Existe una organización lógica en la presentación de los ítems respectivos																			x	
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad suficiente																			x	
Consistencia	Basado en aspectos teóricos y científicos en relación a las variables																			x	
Coherencia	Entre las áreas de las variables																			x	
Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación																			x	
Intencionalidad	Adecuado para determinar sobre el comportamiento de las dimensiones																			x	

IV. Opinión de Aplicabilidad: _____

V. Promedio de Valoración: Validación Cuantitativa

Validación Cualitativa