



**ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO**

EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS REPERCUSIONES EN LA  
INSCRIPCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS

**Línea de investigación:**  
**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar el Grado Académico de Maestra en Derecho Civil y  
Comercial

**Autora**

Yanagui Huyhua, Cynthia Yanira

**Asesor**

Martínez Letona, Pedro Antonio

ORCID: 0000-0002-7842-4642

**Jurado**

Gonzales Loli, Martha Rocío

Espinoza Herrera, Edward

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

**Lima - Perú**

**2025**



# EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS REPERCUSIONES EN LA INSCRIPCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS

## INFORME DE ORIGINALIDAD

24%

INDICE DE SIMILITUD

19%

FUENTES DE INTERNET

5%

PUBLICACIONES

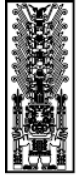
15%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	12%
2	<a href="http://alicia.concytec.gob.pe">alicia.concytec.gob.pe</a> Fuente de Internet	1%
3	<a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	1%
4	<a href="http://repositorio.unfv.edu.pe">repositorio.unfv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="http://qdoc.tips">qdoc.tips</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="http://www.coursehero.com">www.coursehero.com</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="http://www.editoraperu.com.pe">www.editoraperu.com.pe</a> Fuente de Internet	<1%
8	<a href="http://revistas.uva.es">revistas.uva.es</a> Fuente de Internet	<1%
9	<a href="http://lpderecho.pe">lpderecho.pe</a> Fuente de Internet	<1%
10	<a href="http://doaj.org">doaj.org</a> Fuente de Internet	<1%
11	<a href="http://repositorio.upla.edu.pe">repositorio.upla.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1%

[repositorio.unheval.edu.pe](http://repositorio.unheval.edu.pe)



**ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO**  
**EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS REPERCUSIONES EN LA**  
**INSCRIPCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS**

**Línea de investigación:**

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de Maestra en Derecho Civil y Comercial

**Autor**

Yanagui Huyhua, Cynthia Yanira

**Asesor**

Martínez Letona, Pedro Antonio

ORCID: 0000-0002-7842-4642

**Jurado**

Gonzales Loli, Martha Rocío

Espinoza Herrera, Edward

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

**Lima-Perú**

**2025**

**AGRADECIMIENTO**

Mi agradecimiento a Dios y a mi familia por su invaluable contribución a este viaje académico.

**DEDICATORIA**

A dios y a mis padres

## ÍNDICE

RESUMEN .....	ix
ABSTRACT .....	x
I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Planteamiento del problema. ....	1
1.2. Descripción del problema .....	3
1.3. Formulación del Problema.....	4
1.3.1.Problema general .....	4
1.3.2.Problemas específicos .....	4
1.4 Antecedentes .....	4
1.4.1.Antecedentes nacionales.....	4
1.4.2.Antecedentes internacionales .....	6
1.5. Justificación de la investigación .....	8
1.5.1.Justificación teórica .....	8
1.5.2.Justificación metodológica .....	8
1.5.3. Justificación social.....	8
1.6. Limitaciones de la investigación.....	9
1.6.1.Limitación social .....	9
1.6.2.Limitación temporal .....	9
1.6.3.Limitación espacial .....	9
1.7 Objetivos de la investigación .....	10
1.7.1.Objetivo general .....	10
1.7.2.Objetivos específicos.....	10
1.8. Hipótesis .....	10
1.8.1.Hipótesis general .....	10

1.8.2.Hipótesis específicas .....	10
II. MARCO TEÓRICO .....	12
2.1. Bases teóricas.....	12
2.1.1. Posesión y propiedad.....	12
2.1.2. Relación entre propiedad y posesión .....	13
2.1.3. Inscripción en los registros .....	18
2.1.4. Mejor derecho de propiedad .....	27
2.2. Marco conceptual.....	30
III. MÉTODO .....	32
3.1. Tipo de investigación.....	32
3.2. Población y muestra.....	33
3.3. Operacionalización de variables .....	34
3.4. Instrumentos.....	36
3.5. Procedimientos.....	37
3.6. Análisis de datos .....	37
3.7. Consideraciones éticas .....	43
IV. RESULTADOS .....	44
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	60
VI. CONCLUSIONES.....	62
VII. RECOMENDACIONES .....	63
VIII. REFERENCIAS .....	64
IX. ANEXOS .....	68
ANEXO I: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	68
ANEXO II: CUESTIONARIO ..	71
ANEXO III: VALIDACIÓN Y CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO .....	74

ANEXO IV: VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO .....	75
ANEXO V: ALFA DE CROMBACH .....	84

**ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1. Muestra de la investigación .....	34
Tabla 2. Operacionalización de variables .....	34
Tabla 3. Preguntas de cuestionario .....	38
Tabla 4. Niveles para Escala de Likert.....	41
Tabla 5. El registro público del derecho propiedad y sus efectos en la confianza del sistema .....	45
Tabla 6. El mejor derecho de propiedad y la seguridad jurídica del propietario .....	46
Tabla 7. Registros públicos y la protección del derecho de propiedad.....	47
Tabla 8. La incorrecta inscripción y las consecuencias en las disputas legales.....	49
Tabla 9. La inscripción en los registros públicos y la garantía de la validez del derecho de propiedad frente a terceros .....	50
Tabla 10. La inscripción en los registros públicos y la garantía de la validez del derecho de propiedad frente a terceros.....	52
Tabla 11. La necesidad de una inscripción de derecho de propiedad respecto a la prevención relacionado con su titularidad. ....	53
Tabla 12. La falta de inscripción en los registros públicos y las consecuencias en la seguridad jurídica en las transacciones comerciales .....	55
Tabla 13. La inscripción de la propiedad en los registros públicos y la certeza a las partes involucradas en transacciones relacionadas a ella. ....	56
Tabla 14 . La inscripción en los registros públicos de la propiedad para la prevención de la nulidad de actos jurídicos relacionados a ella.....	58

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. El registro público del derecho propiedad y sus efectos en la confianza del sistema .....	45
Figura 2. El mejor derecho de propiedad y la seguridad jurídica del propietario.....	47
Figura 3. Registros públicos y la protección del derecho de propiedad .....	48
Figura 4. La incorrecta inscripción y las consecuencias en las disputas legales .....	49
Figura 5. La inscripción en los registros públicos y la garantía de la validez del derecho de propiedad frente a terceros .....	51
Figura 6. La inscripción en los registros públicos y la garantía de la validez del derecho de propiedad frente a terceros.....	52
Figura 7. La necesidad de una inscripción de derecho de propiedad respecto a la prevención relacionado con su titularidad. ....	54
Figura 8. La falta de inscripción en los registros públicos y las consecuencias en la seguridad jurídica en las transacciones comerciales .....	55
Figura 9. La inscripción de la propiedad en los registros públicos y la certeza a las partes involucradas en transacciones relacionadas a ella. ....	57
Figura 10 . La inscripción en los registros públicos de la propiedad para la prevención de la nulidad de actos jurídicos relacionados a ella.....	58

## RESUMEN

**Objetivo:** Analizar el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos. **Método:** El presente trabajo de investigación tuvo como propósito desarrollar técnicas de tipo básico o pura, a través de la aplicación de nivel descriptivo correlacional y diseño no experimental. La investigación se desarrolló bajo el enfoque cuantitativo, lo que derivó en el análisis de una muestra conformada por 40 personas que laboran en los Registros Públicos, funcionarios de los Tribunales Civiles y especialistas en derecho comercial, con la finalidad de brindar respuestas a nuestras interrogantes, lo que fueron determinados mediante la técnica de muestreo no probabilístico aleatorio simple ya que se aplicó de manera conjunta con la herramienta de encuestas, como parte de la medición, aplicándose el cuestionario y validándose mediante juicio de expertos. **Resultados:** El proceso de inscripción en los registros públicos tiene implicaciones significativas, ya que una inscripción adecuada asegura la protección efectiva del derecho de propiedad y previene posibles conflictos legales. Por el contrario, una inscripción errónea o incompleta puede generar incertidumbre, disputas y, en algunos casos, afectaciones al ejercicio del derecho mismo. **Conclusiones:** A través de la formulación de las encuestas, se determina que el "mejor derecho de propiedad" en los registros públicos, nos ofrece una solución clara para resolver disputas sobre la titularidad de los bienes, sobre todo en casos de controversia, donde el derecho registrado de mayor jerarquía prevalece, lo cual facilita la resolución de conflictos y protege a los propietarios legítimos.

**Palabras clave:** Derecho de Propiedad, Inscripción, Registros Públicos, Derecho de Propiedad, Dominio y Seguridad Jurídica.

## ABSTRACT

**Objective:** To analyze the best property rights and their repercussions on the registration of public records. **Method:** The research focused on developing basic or pure type techniques, it has a descriptive correlational level and the applied design was non-experimental. The research was developed under the quantitative approach, which resulted in the analysis of a sample made up of 40 people who work in the Public Registries, officials of the Civil Courts and specialists in commercial law, in order to provide answers to our questions, which were determined by the simple random non-probabilistic sampling technique since it was applied jointly with the survey tool, as part of the measurement, applying the questionnaire and validating it through expert judgment. **Results:** The process of registration in public registries has significant implications, since an adequate registration ensures the effective protection of the property right and prevents possible legal conflicts. On the contrary, an erroneous or incomplete registration can generate uncertainty, disputes and, in some cases, affect the exercise of the right itself. **Conclusions:** Through the formulation of the surveys, it is determined that the "best property right" in public records offers us a clear solution to resolve disputes over the ownership of property, especially in cases of controversy, where the registered right of higher hierarchy prevails, which facilitates the resolution of conflicts and protects legitimate owners.

**Keywords:** Property Law, Registration, Public Records, Property Law, Domain and Legal Security.

## I. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad es uno de los derechos fundamentales más importantes dentro de cualquier sistema legal, ya que constituye la base de numerosas relaciones jurídicas y sociales. Este derecho, en su forma más completa, se entiende como el "mejor derecho de propiedad", que se caracteriza por una titularidad sólida, ampliamente reconocida y amparada por la legislación. Tal protección no solo ofrece seguridad al propietario, sino que también asegura la estabilidad de las relaciones comerciales y civiles.

Una de las herramientas clave para reforzar y proteger este derecho es la inscripción en los registros públicos. Esta inscripción otorga certeza jurídica tanto al propietario registrado como a terceros, al brindar un mecanismo oficial y público que certifica la existencia y legitimidad del derecho de propiedad. No obstante, las consecuencias de una inscripción correcta o incorrecta pueden ser de gran impacto, ya que pueden afectar la validez del derecho de propiedad, originar disputas legales o alterar la estabilidad jurídica de las transacciones vinculadas a la propiedad.

El análisis de este tema es fundamental, ya que una inscripción adecuada en los registros públicos garantiza la efectiva protección de los derechos de propiedad, evita conflictos legales y fortalece la confianza en el sistema judicial. En cambio, una inscripción incorrecta o incompleta puede dar lugar a la nulidad de actos jurídicos, litigios y generar un ambiente de inseguridad que perjudica tanto a los titulares de los derechos como al entorno legal en su conjunto.

Por esta razón, resulta crucial entender las implicaciones y efectos de este proceso, para asegurar que el mejor derecho de propiedad sea debidamente protegido en los registros públicos.

### 1.1. Planteamiento del problema

A nivel global, la propiedad es un derecho fundamental en el marco del Derecho Civil, y su adecuada regulación es esencial para garantizar la seguridad jurídica en cualquier sociedad. En el contexto global, la propiedad se reconoce como un derecho humano que permite a los individuos y a las comunidades ejercer control sobre sus bienes y recursos. Sin embargo, la efectividad de este derecho varía considerablemente entre diferentes países, dependiendo de la solidez de sus sistemas legales y registrales.

A nivel nacional, el Código Civil peruano establece un marco normativo que busca proteger el derecho de propiedad, pero la realidad muestra una serie de desafíos que afectan su ejercicio. La inscripción de propiedades en los registros públicos es un mecanismo clave para asegurar la titularidad y prevenir conflictos, pero en el Perú, este proceso enfrenta serias deficiencias. La inscripción, aunque es un acto que otorga seguridad jurídica, no siempre es obligatoria y, en muchos casos, se ve afectada por irregularidades y falta de transparencia. Esto genera un entorno de inseguridad jurídica que puede llevar a la vulneración de derechos de propiedad, especialmente en un contexto donde las transacciones inmobiliarias son frecuentes y las disputas legales son comunes.

Desde una perspectiva más amplia, el sistema registral peruano ha sido objeto de críticas por su ineficiencia y por la falta de un catastro adecuado que permita una identificación clara de los bienes. Esta situación se agrava por la existencia de propiedades informales, que representan un porcentaje significativo del total de bienes inmuebles en el país, afectando no solo a los propietarios directos, sino también al desarrollo económico y social del Perú. La informalidad en la tenencia de la tierra limita el acceso a créditos y a servicios básicos, perpetuando ciclos de pobreza y exclusión.

En este contexto, la problemática jurídica se centra en la tensión entre el derecho de propiedad y la eficacia del sistema de inscripción de registros públicos. Por un lado, se busca proteger a los propietarios legítimos, y por otro, se enfrenta el desafío de regular el comercio

inmobiliario de manera que no se vulneren los derechos de aquellos que, aunque no tengan una inscripción formal, ejercen una posesión material sobre sus bienes. La falta de un sistema registral robusto y confiable puede llevar a la primacía de derechos de terceros adquirentes sobre los derechos de los propietarios legítimos, lo que plantea interrogantes sobre la justicia y la equidad en la aplicación del Derecho Civil.

Se colige que, la problemática radica en cómo el sistema registral peruano puede ser reformado para garantizar un mejor derecho de propiedad, que no solo proteja a los propietarios inscritos, sino que también considere las realidades sociales y económicas del país, buscando un equilibrio entre la seguridad jurídica y la inclusión social. Esta investigación tiene como objetivo analizar estas dinámicas y proponer soluciones que fortalezcan el derecho de propiedad en el Perú, asegurando que las inscripciones en los registros públicos cumplan su función de proteger y legitimar los derechos de todos los ciudadanos.

## **1.2. Descripción del problema**

La posesión de bienes, especialmente inmuebles, es un concepto central en el derecho de propiedad. A pesar de ser un hecho fáctico, la posesión puede tener implicaciones significativas sobre el derecho de propiedad, particularmente cuando se considera en combinación con la inscripción en los registros públicos. La inscripción en estos registros otorga una base legal sólida para la propiedad y facilita la seguridad jurídica en las transacciones.

El problema central que se explora es cómo la posesión y su reconocimiento en los registros impactan la seguridad y estabilidad del derecho de propiedad. A pesar de que la posesión puede llevar a la adquisición de la propiedad mediante mecanismos legales como la usucapión, la falta de una correcta inscripción en los registros puede generar incertidumbre, conflictos y vulnerabilidades legales. Existe gran controversia en torno de las posesiones ya

que con el pasar del tiempo se han conocido diversas propuestas que favorecen en generar mayor seguridad ante las entidades como lo es Registros Públicos, ya que la modalidad de transferencia de inmueble no es interés de las partes, sino que cuenta con gran relevancia en la sociedad, por lo que resulta necesario que si algún tercero no ha sido participe del contrato, pueda reclamar y dar a conocer para que se asuma y se produzca la transferencia del bien a otra persona y así se salvaguarde la seguridad jurídica y pueda prevalecer la transparencia y se confíe en el modelo económico.

Al referirnos a la seguridad jurídica, que se vincula directamente con la publicidad registral haciéndola efectiva con el propósito de que se eviten conflictos o discrepancias en el ámbito judicial y se asegure de manera eficiente la venta jurídica de la propiedad, siendo el problema mayor la modificación del art. 949 del Código Civil.

### **1.3. Formulación del problema**

#### ***1.3.1. Problema general***

- ¿De qué manera se analiza el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos?

#### ***1.3.2. Problemas específicos***

- ¿Cómo se describe el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos?
- ¿Cómo se define el mejor derecho de propiedad ante dos títulos contradictorios?
- ¿Cómo se establece el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos?

### **1.4. Antecedentes**

#### ***1.4.1. Antecedentes nacionales***

Robles (2024) en su tesis titulada: Mejor Derecho de Propiedad en duplicidad de partidas registrales Análisis de la Casación N° 9706–2017–Lima Sur. Aplicando como metodología el enfoque cuantitativo. Teniendo como objetivo general: Definir el mejor derecho de propiedad. Concluye que, el problema más grande que existe en Registros Públicos es la duplicidad de partidas, esta imperfección que implica que un bien tenga dos o más inscripciones, es decir, que un área de terreno sea parte de dos o más inmuebles. Ante esto, nuestro ordenamiento jurídico prevé una solución “justa” que es la de preferir a aquel cuyo derecho que fue inscrito primero ante el Registro (Artículos 1135° y 2022° del Código Civil), sin considerar otros elementos adicionales. No obstante, han aumentado los casos en que el propietario cuyo derecho fue inscrito posterior al de aquel que se le opone, por muchos, años han mantenido la posesión del área en discusión, comportándose incluso como propietarios, y que por la inexactitud de la ubicación de predios de data antigua, se genera que muchos años después, con las reconstrucción de los polígonos, existan estas superposiciones que determinen que la solución que parecía “justa” no la sea del todo para el propietario/poseedor del área en controversia.

Sosa (2024) en su tesis titulada “Mejor Derecho de Posesión en las resoluciones administrativas del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, 2021, se aplicó la metodología de enfoque cuantitativo y su objetivo general fue establecer el mejor derecho de posesión en resoluciones administrativas. Concluyendo entonces que es importante generar impulso en la eficiencia de todas las instituciones y en los que se encuentren involucrados mediante estrategias de reforma normativa e institucional en torno de los derechos de posesión como es el mejor derecho de posesión que debe ser regulado al menos de manera general por la legislación civil. La transformación debe asegurar el acceso a la protección legislativa que ofrece el ámbito registral asegurando que la base de datos se mantendrá.

Torres (2021) en su artículo científico titulado “Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble”, se aplicó el enfoque cuantitativo y el objetivo fue establecer el concepto del mejor derecho de propiedad para que se registre en la propiedad inmueble. Así, se concluye que el duplicado de partidas registrales en los Registros Públicos es una problemática que se viene desarrollando dentro del sistema de registros y que conlleva un enfrentamiento de derechos entre varios titulares. Es así que la conclusión es que no se debe limitar las preferencias de registro al más antiguo, sino que debe existir un margen de verificación en el que se analice el origen de las partidas, su desarrollo con el tiempo y el estudio de estos títulos con la finalidad de que se establezca de manera judicial quien es más eficaz.

#### ***1.4.2. Antecedentes Internacionales***

Arruñada (2021) en su artículo científico titulado: La crisis en el Derecho de propiedad español. Aplicando como metodología el enfoque cualitativo. Teniendo como objetivo general: Descifrar la normatividad española y su salvaguarda a los recurrentes. Se concluye que, para alcanzar el logro de los objetivos propuestos, toda institución tiene la facultad de desempeñar ciertas tareas como son la protección del derecho de propiedad y salvaguardar los costes de las transacciones con la finalidad de reducirlos. La situación anterior es precepto fundamental para que se impida que los agentes económicos puedan obtener rentabilidad para la expropiación de los recursos que no son de su propiedad por lo que deban enfocarse en la realización de actividades con mayor producción.

Macho (2022) en su artículo científico titulado: Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea: comentarios a raíz de la Sentencia Cali apartments y su recepción en España. Aplicando como metodología el enfoque cualitativo. Teniendo como objetivo general: ponderar los derechos de la sentencia Cali apartments. Se logra colegir que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea a través de su Sentencia Cali

apartments reconoce la oportunidad de que los Estados que forman parte de dicho acuerdo puedan acceder al mercado de las viviendas para uso de turismo y así se logre asegurar el derecho a la vivienda para todos los ciudadanos. En línea con lo expuesto, la continuidad de la lucha contra la imposibilidad de acceso a viviendas se considera un motivo fundamental que interesa a toda la sociedad, lo cual justifica la implementación de regímenes drásticos que permitan la prestación de servicios que son ejercidos libremente. Siendo así, esta sentencia entrega la potestad a los entes locales para la toma de decisiones debido al margen que permite establecer las restricciones al derecho de la libre prestación de servicios ya que se tratan de autoridades del sector público que tienen facultades para la evaluación y resolución del impacto que se puede provocar a raíz de la manifestación de este tipo de servicios como son la oferta de viviendas en los diferentes territorios.

Pérez y Castro (2023) en el artículo científico titulado: Desafíos de la protección de los conocimientos tradicionales mediante la propiedad intelectual en Ecuador. Aplicando como metodología el enfoque cualitativo. Teniendo como objetivo general: Definir la protección constitucional del Derecho de propiedad en España. Se llega a la conclusión de que las leyes permiten que se establezcan normativas clásicas del ámbito de regulación de la propiedad siendo que se ha añadido la facultad de salvaguardar los derechos de la totalidad de las comunidades en torno de los conocimientos clásicos. Asimismo, de acuerdo con el Tratado Internacional por la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual. En relación al ámbito metodológico, se cuenta con un enfoque cualitativo ya que combina el análisis-síntesis, así como el ámbito histórico en el cual se emplea la revisión de los documentos. Es así que como resultados se obtuvo que la protección de los temas clásicos de la propiedad en Ecuador, sufre desafíos y retos que se vinculan con las diversas comunidades portadoras, la promoción y el colectivo con los derechos integrales y colectivos sobre los conocimientos y su reconocimiento

debido dentro de las relaciones jurídicas, evitando la apropiación de manera ilegal de parte de algún tercero.

## **1.5. Justificación de la investigación**

### **Justificación**

El trabajo de investigación se justifica de la siguiente manera:

#### ***1.5.1. Justificación teórica***

La justificación teórica del trabajo de investigación pretende analizar cuáles son las incompatibilidades que se derivan de la posesión sobre la inscripción de toda propiedad en los Registros Públicos considerándose un método para brindarle seguridad de manera jurídica al bien, por lo que es importante que se analice la correcta posesión y la vinculación con la propiedad y su respectiva inscripción en los Registros correspondientes. Siendo que resulta importante ello para una correcta comprensión y eficaz gestión en los derechos de propiedad con el propósito de entenderlas de manera teórica y práctica.

#### ***1.5.2. Justificación metodológica***

La justificación metodológica de la investigación se basa en la realización de un cuestionario de investigación a los diversos profesionales del derecho, restringiendo la emisión de este cuestionario para un grupo selecto tomando en cuenta que el trabajo de investigación cuenta con enfoque en la materia del Derecho Civil y Comercial, dirigiendo los cuestionarios a funcionarios que formen parte de los Registros Públicos, trabajadores y funcionarios de los Tribunales Civiles y Especialistas en Derecho Comercial para que puedan brindar respuestas acertadas y cerca de la realidad en torno de las interrogantes que se plantean.

#### ***1.5.3 Justificación social***

La justificación social de la investigación se manifiesta a través del derecho de propiedad, el cual es considerado por la mayoría de la población como un ámbito fundamental para que se logre un desarrollo económico y social beneficioso. Del mismo modo, una inscripción adecuada de los derechos de propiedad en los Registros Públicos asegura la seguridad jurídica adecuada con los propietarios y promueve la inversión y el avance en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Por el contrario, incurrir en el ámbito de la informalidad para lograr la obtención de terrenos y si a ello se le suman las deficiencias e incompetencias que se develan en el sistema registral clásico ha permitido que la ciudadanía deje como último punto de prioridades u objetivos a conseguir a corto o largo plazo la obtención de títulos de propiedad de manera correcta, limitándose así el acceso a los préstamos que ofrecen las entidades financieras. Ello perjudica el incremento de la pobreza y la exclusión en todos los ámbitos, lo que perjudica de manera especial a los sectores más desfavorecidos de la sociedad.

## **1.6. Limitaciones de investigación**

El trabajo de investigación no presentó limitaciones dentro de los ámbitos tecnológico, sociológico y jurídico. Sin embargo, en torno de la información recopilada de los libros y revistas relacionadas al tema, se hizo uso de repositorios de universidades nacionales y extranjeras.

### ***1.6.1 Limitación social***

Se desarrollará la investigación usando como fuente de información bibliografía, y tribunales civiles.

### ***1.6.2 Limitación temporal***

Se desarrollará en el presente año 2024.

### ***1.6.3 Limitación espacial***

Se desarrollará en la ciudad de Lima.

## **1.7. Objetivos de la investigación**

### **1.7.1. *Objetivo general***

- Analizar el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos.

### **1.7.2. *Objetivos específicos***

- Describir el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos.
- Definir el mejor derecho de propiedad ante dos títulos contradictorios.
- Establecer el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos.

## **1.8. Hipótesis**

### **1.8.1. *Hipótesis general***

- La efectividad del derecho de propiedad en el Perú se ve significativamente afectada por la calidad y el rigor del sistema de inscripción en los registros públicos, lo que a su vez influye en la seguridad jurídica y la confianza de los ciudadanos en las transacciones inmobiliarias.

### **1.8.2. *Hipótesis específicas***

- La falta de un sistema registral que garantice la certeza de la propiedad conduce a un aumento de conflictos legales entre propietarios, lo que demuestra que la inscripción en los registros públicos es un elemento esencial para la protección del derecho de propiedad.

- La presunción de veracidad de las inscripciones en los registros públicos, según el artículo 20 del Código Civil peruano, genera una confianza en las transacciones inmobiliarias que, si se ve comprometida por errores o fraudes en la inscripción, puede deslegitimar el derecho de propiedad de los titulares.
- La implementación de mecanismos más eficientes y transparentes en el proceso de inscripción de derechos de propiedad en los registros públicos puede reducir significativamente los casos de propiedad informal y mejorar la seguridad jurídica, fortaleciendo así el ejercicio pleno del derecho de propiedad en el marco del Código Civil peruano.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Bases teóricas

#### 2.1.1 *Posesión y propiedad*

Para Sales (2021) la posesión y la propiedad son conceptos fundamentales en el derecho, pero tienen significados distintos y juegan roles diferentes en el marco legal. Aquí te ofrezco una explicación clara de cada uno y cómo se relacionan entre sí. Pues, la posesión es el hecho de tener control o dominio físico sobre un bien con la intención de actuar como si fuera propio. No requiere necesariamente un derecho legal formal sobre el bien, solo el control de hecho y la intención de poseerlo como propio.

Para Vidal (2022) las características de la propiedad son, título legal:

- La propiedad se basa en un título legal que establece oficialmente quién es el propietario del bien. Este título suele estar documentado y registrado en un sistema de registros de propiedad.
- Derechos: El propietario tiene derechos completos sobre el bien, que incluyen el uso, la disposición y la transmisión del mismo.
- Protección Jurídica: El propietario tiene una protección legal más fuerte que el poseedor, especialmente si el título está registrado oficialmente.

Para Mora et al. (2020) los efectos jurídicos de la propiedad son:

- Registro de propiedad: La inscripción en un registro de propiedad otorga al propietario derechos legales y es esencial para la realización de transacciones como ventas, hipotecas y herencias.
- Oponibilidad a Terceros: El propietario registrado tiene un derecho oponible a terceros, lo que significa que otros deben respetar el derecho de propiedad reconocido oficialmente.

Para Armijos (2023) la característica de la posesión es:

- **Control físico:** La posesión implica que la persona tiene el bien en su poder y puede ejercer un control efectivo sobre él.
- **Intención de propiedad:** La persona que posee un bien debe actuar con la intención de tenerlo como propio, aunque no necesariamente tenga un título legal sobre él.
- **Posesión pública y pacífica:** En algunos casos, la posesión debe ser pública (no oculta) y pacífica (sin violencia) para ser reconocida legalmente.

Sus efectos Jurídicos de la posesión son los siguientes:

- **Protección jurídica:** Los sistemas legales suelen proteger a los poseedores contra despojos arbitrarios, a través de acciones legales para recuperar la posesión.
- **Prescripción adquisitiva:** La posesión prolongada y continua puede llevar a la adquisición de la propiedad mediante un proceso legal llamado usucapión o prescripción adquisitiva, que varía según la legislación.

### ***2.1.2 Relación entre posesión y propiedad***

Para Hernández (2022) la posesión puede estar relacionada con la propiedad, no siempre implica que alguien sea el propietario legal del bien. Por ejemplo, una persona puede poseer un bien sin ser el propietario registrado, y viceversa, el propietario registrado puede no tener la posesión física del bien en un momento dado.

Para Abarca (2021) está la transición de Posesión a Propiedad: en muchos sistemas jurídicos, la posesión prolongada y continua puede eventualmente llevar a la adquisición de la propiedad a través de la usucapión. Esto significa que una persona que posee un bien durante un período de tiempo especificado por la ley, de manera continua y pacífica, puede obtener los derechos de propiedad sobre el bien, incluso si no tiene un título formal registrado.

En ese orden de ideas, el registro y Seguridad Jurídica: La propiedad registrada proporciona una mayor seguridad jurídica que la mera posesión, ya que el registro de la propiedad asegura que los derechos de propiedad están claramente definidos y protegidos contra reclamos de terceros.

En primera instancia, es necesario resaltar que, para Mejorada (2020) la posesión tiene su razón de ser en el derecho, es decir, la posesión es un derecho que tiene una persona por frente a otras, por lo tanto, es correcto afirmar que, la posesión se evidenciara cuando los terceros (que para según Mejorada son espectadores de apariencia) crean que manifestó la conducta de poseer el bien, es el legítimo dueño de la propiedad. En pocas palabras, consideramos valido decir que el término “poseer” implica el hecho de usar, disfrutar o disponer de hecho de un bien, sin embargo, algo a tomar en cuenta, es que estos no son los únicos factores que se deben evaluar, sino que también está el hecho de la “apariencia” que manifiesta el poseedor. Por lo tanto, si la ausencia del comportamiento de apariencia del poseedor es visible, el ejercicio de posesión es más aún imposible.

Por otro lado, hablando de la propiedad como tal, para Hernández (2022) la posesión es un derecho que esta netamente relacionado a la propiedad, esto debido a que, en la vida diaria, es común que una persona que posee un bien determinado no siempre es el propietario legal del bien registrado, e igual sucede de manera viceversa, pues también puede presentarse el caso de que un propietario que tiene el registro de un bien cualquier no siempre tiene la posesión inmediata de la misma.

De igual manera, para Castillo (2023) hablar de propiedad es como hablar de un concepto arraigado al tiempo. Este último se debe a que el origen de la propiedad proviene de la edad antigua, desde que se formaron las primeras comunidades, sociedades y, por lo tanto, esto implicaba que los personas que lo conformaban, técnicamente no podían ejercer el dominio que les correspondía técnicamente sobre aquellos bienes, ya que los mismos se

encontraban bajo la posesión de otras personas. A pesar de ello, en la actualidad, según menciona Castillo, la propiedad está sumergido en la esfera jurídica, relacionado al derecho subjetivo que le corresponde a ser humano, el cual, esta intrínsecamente relacionado a un objeto o caso, que este definido o en todo caso, indeterminado, sobre la cual la persona o en este caso, el poseedor tiene las facultades que le corresponde por derecho de disponer o realizar los actos correspondientes del objeto en cuestión.

Así también, en concordancia con lo anterior, para Tantaléan (2020) la propiedad, en este caso, es un instituto que está relacionado a la esfera constitucional, y, por ende, está protegido por el Estado. Este último, tiene la responsabilidad, de velar por la propiedad, de que esta no se viole, y de la misma manera, está en la responsabilidad de cuidarla, de que el ejercicio de posesión se realice de manera armónica, continua y sin interrupciones, todo ello, con la finalidad del bien común que merece la persona y, sobre todo, que se encuentre dentro de los límites que están establecidos en la ley, lo cual hace referencia o en este caso, con lleva, a la función social que emana la propiedad.

Si hablamos de ambos temas en conjunto, para Carranza (2019) tanto la posesión como la propiedad en conjunto son una moneda, y en este caso, cada una representa una cara, que suman uno, pero a que la vez son diferentes. Si hablamos de lo común, en este caso, para Carranza, la propiedad y la posesión tiene un mismo punto que actúa como su centro: el disfrute, básicamente, económico de un bien determinado. Ahora bien, si hablamos de la diferencia que hace que ambas que sean dos caras distintas es que la primera, la posesión, esta sostenido del mismo hecho, dominio de la propiedad, el cual lo hace ver como un derecho real. En pocas palabras, es correcto mencionar que la posesión se reconoce como un hecho jurídico, que consecuentemente se ve involucrado dentro del derecho subjetivo, que en este caso vendría a ser la propiedad, y lo convierte en consecuencia en un derecho real, del cual, va a estar dotada de dos elementos reales: todo un conjunto de derechos, que van a simular como poderes o

facultades directas, que va a tener la persona sobre un bien, las cuales consecuentemente, van a llevar a una serie de obligaciones, los cuales Carranza los define como “obligaciones reales”.

En concordancia con lo anterior tenemos a Coca (2020) que indica que para él, la posesión, en este caso pública, de cualquier manera, va a estar sumergida o vinculada con el ejercicio de las cualidades que son propios del derecho de propiedad de cualquier persona, en este caso, el uso o también el disfrute que son propios del bien, los cuales, para Coca, son definidos como el “*animus domini*”, es decir, la posesión del inmueble o cualquier objeto indeterminado de una persona, que posee el objeto como si fuera suyo.

Consecuentemente para Abarca (2021) esta lo que él define como “transición de posesión a propiedad”, esto debido, que es común que se presencie la posesión extensiva y sobre todo continua, lo que puede conllevar a la adquisición de la propiedad a través de lo que se conoce como usucapión. Si llevamos esto a la práctica, podríamos relacionarlo cuando una persona posee un bien durante un periodo de tiempo determinado por ley, de manera continua y pacífica, esto definitivamente puede llevar a que esta persona obtenga los derechos de propiedad sobre dicho bien aun cuando este no tiene un título formal registrado.

Ahora bien, con respecto a esto último, es correcto afirmar que en la práctica es bien común, esto debido a que hoy en día, hay un gran aumento en los contratos en los que la “transferencia de propiedad” están sumergidos en lo que respecta a la posesión de un bien. Prácticamente se ha convertido en una costumbre en el sector inmobiliario de nuestro país y también en el mundo. Sin embargo, un punto a tallar aquí es que no siempre estas transacciones de propiedad mencionadas son legales o válidas, esto a consecuencia a que la mayoría de estas son realizadas con finalidades de obligación con respecto del bien, los cuales ni siquiera son permanentes sino son temporales y, además, no netamente como mecanismos relacionados a la propiedad y más aún, tienen un carácter económico afectando a cada uno de los peruanos por la gran cantidad de riesgos y sobre todo, por el mismo hecho de que no se entrega el bien

como propiedad, lo cual refleja una gran informalidad de que sigue padeciendo el territorio peruano con respecto a estos temas de contratos y como consiguiente, a los derechos reales sobre una propiedad; se restan los intereses de los peruanos con el fin económico de otros.

A pesar de ello, es de gran importancia resaltar que nuestro Código Civil señala dentro sus artículos 950 y 951 respecto lo que señalo anteriormente como “usucapión”, que es un medio o mecanismo para acceder a una propiedad, que en este caso vendrían a ser dos de acuerdo a los artículos mencionados: a) la prescripción extraordinaria o larga, que sólo exige diez años de posesión continua, publica y pacífica y como segunda b) la prescripción ordinaria o corta, que, exige además cinco años del tipo de posesión antes descrito, un justo título y buena fe. Ahora bien, un dato interesante aquí, es que uno de los requisitos es que, en este caso, el poseedor ejerza el dominio, es decir, la posesión como tal del bien, lo que comúnmente se conoce como “*animus domini*” o como la doctrina española señala “*ánimo de dueño*”.

A manera de conclusión se podría decir que, sin duda alguna, la posesión está relacionado de manera intrínseca con el derecho de propiedad, como en este caso son el uso, disfrute y goce del bien. Ahora bien, en la práctica, es válido decir que, si un inquilino cualquiera o por también como podría ser, un inquilino de una vivienda en un asentamiento humano cualquier y sin título alguno del bien, puede usar el bien (comúnmente inmueble) sin embargo, no puede disponer del mismo, en pocas palabras, no lo podría vender o hipotecar y más aún, no podría recuperar el bien en este caso lo perdiera.

En ese orden de ideas, teniendo como eje el registro y también la seguridad jurídica, y que además este esté relacionado con lo anterior, la posesión y la propiedad, habría la posibilidad de plantearnos la siguiente pregunta ¿Quién tendría el mejor derecho de propiedad? ¿Sería la persona que inscribió su derecho de propiedad en los registros públicos, pero no lo posee, o sería la persona que no inscribió el derecho de poseer en los registros públicos? No hay duda que, la propiedad registrada asegura completamente que los derechos de la persona

que lo haya registrado estén bien definidos y, sobre todo, protegidos contra posibles reclamos o actos que puedan generar terceros con respecto al bien.

### ***2.1.3 Inscripción en los registros***

Para Anderson (2021) en la mayoría de los sistemas legales, la inscripción en el registro de propiedad es crucial para la seguridad jurídica. Aunque la posesión puede conferir ciertos derechos, la propiedad oficial generalmente requiere inscripción en el registro correspondiente. La inscripción proporciona una garantía adicional de la titularidad y protege contra reclamaciones conflictivas.

La inscripción en el registro de propiedad tiene efectos erga omnes, lo que significa que el título registrado es oponible a terceros. Esto establece una certeza jurídica sobre quién es el propietario legal del bien y facilita la realización de transacciones, como la venta o la hipoteca.

#### **2.1.3.1. Implicaciones legales en la inscripción registral de propiedad**

Hablando entonces de una implicancia legal es que podemos mencionar a la seguridad jurídica. Es así que, para Velares (2019) la seguridad jurídica se puede evidenciar a través de una norma jurídica o también a través de un precedente jurídico, además también puede evidenciarse a través de los principios del derecho.

Esto último se da cuando alguna norma cualquiera establece permitir, prohibir u obligar la celebración de actos jurídicos relacionados, cabe resaltar que, la celebración de estos actos no puede vulnerar la voluntad de las partes involucradas. De igual manera se evidencia cuando se celebra un acto jurídico, pero al contrario del anterior, los efectos que se esperan tener con la celebración del contrato, son los esperados, asimismo, también se evidencia cuando las partes involucradas en celebrar dicho acto jurídico facilitan el acceso a la información del mismo, garantizando la voluntad de las partes, los derechos y las obligaciones que se pactaron.

Y en segunda, como implicación legal, tendríamos a la legitimación, y es que todo lo contenido en el registro este revestido de legitimidad, es decir, lo que está dentro del registro es verdadero, y más aún cuando de la misma se sacan las titularidades de derecho para contenerlas de publicidad, lo que termina por otorgar la necesaria seguridad del tráfico jurídico.

Siendo así podemos afirmar, y en concordancia con Bazán (2021), que toda la información del registro goza de cierto grado de credibilidad, lo que permite que la información sea pasada a terceros y que la misma extraiga información verdadera, lo que a primera vista genera confianza y, sobre todo, credibilidad en la información del registro y del proceso de registro.

A pesar de ello, cabe resaltar que no es la única implicancia legal dentro de la inscripción de registros, sino también es que encontramos:

**a. Conflictos de posesión**

Para Pecho (2024) de todos los bienes inmuebles que se encuentra en el territorio peruano, el 50% no están registrados o en este caso, son no inscritos, por lo que a primera vista es fácil deducir que, no hay mecanismo, norma o reglamento, o más aún, un proyecto de ley que se encamine o enfoque en regular todo lo correspondiente con la posesión.

Algo a tallar aquí, es que nuestro Código Civil no cuenta en ninguno de sus artículos la conceptualización respectiva como derecho real acerca de la posesión, sino que únicamente lo toma como ejercicio de hecho (artículo 905 del Código Civil) o más aun como algún tipo de facultad, o como lo llama el Código, poder inherente a la figura de la propiedad.

En casos de conflicto entre poseedores y propietarios registrados, los tribunales pueden necesitar determinar la validez de la posesión frente al registro. La posesión puede ser relevante en disputas sobre la propiedad, especialmente si el poseedor alega derechos adquiridos por prescripción.

Esto último está relacionado con lo que en la práctica se conoce como el mejor derecho a la posesión, y en estos casos, el título posesorio vendría a ser el requisito con mayor para determinar la titularidad o ejercicio bien o como afirma Sanjurjo (2021) que en un proceso cualquiera sobre un proceso acerca de la mejor posesión del bien, en un título posesorio, que sea sólido y además que tenga las normativas esenciales para determinarlo como válido, en una última instancia puede la base legal más sólida para que un juez determine la posesión y el uso de la propiedad.

A pesar de ello, también es válido afirmar que no siempre un título de posesión no es el arma definitiva para que le otorguen a una persona el título de propiedad de un bien, es decir que, con el título posesorio no hay nada garantizado, pues se debe recordar que este solo confiere derecho con lo que respecta su nombre, la posesión del bien y el uso sobre el mismo, más no la disposición del mismo.

Por otro lado, Vela (2022) dentro de su investigación vinculada con la calidad de sentencia sobre mejor derecho de posesión, realizó una encuesta con una población de 100 personas y de la cual, como conclusión se llegó a que la calidad de sentencias que son emitidas con respecto al derecho de posesión es solo una respuesta a la calidad y sobre todo, a la solidez de la argumentación que ofrecen las partes sobre sus posiciones, la coherencia que argumentan con respecto a la legislación vigente, las pruebas presentadas y sobre todo, la imparcialidad de juez.

A pesar de ello, este último no debería ser la causal más importante para que se emita una buena sentencia, sino que también se debe a los vacíos legales que existen

con respecto del tema, por lo tanto, creemos que es de gran importancia que el Estado a través de sus organismos brinden salidas o que realicen ciertas modificaciones a las normativas, las cuales sean capaces de resolver las dudas con respecto de tema, brindando así una salida más rápida, sin dilataciones de proceso.

#### **b. Reformas legales**

Algunos sistemas legales han reformado sus normas sobre la posesión y la propiedad para facilitar la regularización y evitar disputas prolongadas. Estas reformas pueden incluir procedimientos simplificados para la inscripción de propiedades adquiridas por prescripción.

En primera es vital, reconocer el fundamento tanto de la posesión como de la propiedad. Entonces hablando de la primera, podemos decir que nuestro Código Civil nos enfatiza sobre la coposesión en su artículo 899 definiéndolo como dos o más personas poseen un mismo bien.

Por otro tenemos al artículo 905 del Código civil que nos habla acerca del poseedor inmediato (mas no de la posesión como tal) y lo define como aquella persona que ejerce un bien mediante un título que un mediante le ha conferido. Y, por el contrario, el artículo 906 abarca acerca de la posesión ilegítima de buena fe, la cual se caracteriza cuando un poseedor cree que la posesión que ejerce es ilegítima básicamente por tres cosas: por error de hecho, por error de derecho o simplemente por ignorancia.

Ahora bien, hablamos propiamente de leyes que se han venido incorporando con respecto a la posesión, tenemos en primera a la Ley 28657 del 2006 o también conocida como la “Ley de Desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos”, en la cual tal como su nombre

lo indica, es complementaria a la base que se tenía en el Código civil. Una prueba de ello, es su artículo 5, inciso 1, el cual abarca sobre las posesiones informales, como es el caso de los Asentamientos humanos, los cuales tienen la posibilidad de poder formalizarse y adquirir el título de propiedad.

Por consiguiente, tenemos a la Ley N° 31056 la cual entro en vigencia en el 2020 y posteriormente fue aprobado su reglamento en el 2021. La ley también conocida como la Ley que Amplía los plazos de la Titulación de Terrenos ocupados por posesiones Informales y dicta medidas para la formalización tiene como finalidad ampliar los plazos de ocupación de las posesiones informales que puedan formalizar la propiedad, tal y cual como señala su artículo 4.

A pesar de que las leyes impuestas no son recientes, lo que nos cabe duda es que la fuente que constantemente nos da un nuevo cambio con respecto a un tema determinado es la jurisprudencia, es así que tenemos la Casación N° 4340-2012 Lambayeque, la cual fue la primera en definir la posesión pacífica y menciona que es aquella que es ejercida sin perturbación ni cuestionamiento alguno.

También es el caso de la Casación N°2434-2014 Cusco pero que, a diferencia de la primera esta habla acerca de aquellos elementos que no afectan al estado pacifico de la posesión tal como es el caso de la remisión de las cartas notariales, ya que las mismas, según fojas 4.3 no son ningún arma o son elementos que afectan de manera física ni moral, y mucho menos sindician que el inmueble que el inmueble se retiene por la fuerza, por lo tanto, estos actos no afectan al de la posesión.

En concordancia con lo anterior tenemos a la Casación 3070-2016 Arequipa, la cual señala que el área pacífica de la posesión no se vulnera por el inicio de procesos judiciales iniciados por terceros, como es el caso de los procesos de desalojo.

Hablemos en segunda instancia entonces sobre las reformas con respecto de la propiedad. Es así, que en primera tenemos al Código Civil peruano, el cual en su artículo 923 trata a la propiedad como un poder jurídico que (al igual que la posesión) permite al propietario que este use, disfrute, disponga, pero también, que se reivindique de un bien cualquiera (este último como diferencia con la posesión).

De igual manera, nuestra Carta Magna establece, a través de su artículo 70, que solo el Estado es el único que puede expropiar mediante un proceso judicial, pero esto debe ser previo mandato de ley y además del pago de indemnización que le corresponde a la parte afectada.

Por otro lado, tenemos la Reforma Agraria, que, si bien ya tienes muchos años de vigencia, lo interesante aquí es vemos reflejada la propiedad como un elemento económico, es medio para reestablecer un nuevo orden social, que genera bienestar y garantía a las personas, por lo tanto, con la Reforma era necesaria su aumento de producción y sobre todo de distribución a través de la adquisición de la misma. Es así, que se señala la prescripción adquisitiva, el tema de abandono de propiedad, pues la propiedad debe ser usado o en este caso trabajada permanentemente, y si pasasen 3 sin que el propietario la use, pues entonces a través de actos posesorios se podría asignar a un propietario.

### **2.1.3.2. Implicaciones sociales en la Inscripción Registral de Propiedad**

Para empezar a hablar de este tema, es vital iniciar tocando lo que vendría a ser el derecho registral. Por tal razón, es que podemos decir que la misma es la rama en la que vendría a estar involucrada la Inscripción Registral de Propiedad, sin embargo, se debe señalar que la importancia de la misma, radica en su finalidad o su meta, el cual sería otorgar determinadas facultades al futuro propietario tales como seguridad,

certeza y, sobre todo, estabilidad frente al tráfico patrimonial que cada día se va acrecentando más en nuestro país.

Ahora bien, hablando netamente del registro público, se puede acotar que para Choque (2024) este básicamente esta es una institución global la cual está destinada a velar por la seguridad jurídica (he aquí implicación legal), teniendo, así como rol principal hacer cumplir la seguridad de la misma en el tráfico, así también como garantizar la exactitud en la información que este contenido en los registros.

Además, para Pachas (2017) es el Estado quien debe velar día a día a través de sus mecanismos lo que representa técnicamente a la figura del derecho registral, eso debido, a que este último contribuye a lo que es el mantenimiento y, sobre todo, a la protección de la seguridad jurídica.

En este sentido, es que podemos acotar la Ley N° 30313, Ley que regula la Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral y la Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de documentos de acuerdo con los artículos 2013 y 2014 dentro de la legislación del Código Civil, siendo que en los artículos 4° y 55°, a lo cual se le suma la Quinta y Sexta Disposición Tributaria Complementaria y demás disposiciones legales que se derivan en cambios relevantes dentro de los procedimientos registrales y sobre todo en el papel que juegan los principios registrales.

Tomando en cuenta lo anterior es que tenemos que nuestras dos implicaciones sociales, teniendo como primera la publicidad registral.

Para Valera (2019) la publicidad registral significa un sistema jurídico del mismo y se ciñe porque a través de este, una institución cualquiera que actúa en representación del Estado está condicionada para hacer conocer distintas situaciones jurídicas, las cuales consecuentemente se van a encargar de promover, facilitar y, sobre

todo, garantizar lo que es la difusión de los mismos actos, así también como derecho o contratos otorgándoles seguridad jurídica. En pocas palabras podríamos decir que a través de la publicidad registral es que se permiten celebrar determinados contratos entre las personas que tengan conocimiento efectivo de los asientos registrales a fin de que los mismos protejan sus derechos y, por consiguiente, los llene de confianza y seguridad.

Ahora bien, tomando en cuenta la gran relevancia de la publicidad registral, es natural que mencionemos a la SUNARP ya que este organismo es el encargado de la inscripción registral y, por ende, encargado de que la publicidad registral funcione de manera óptima y sin inconvenientes.

Una prueba de ello es lo que dicta el artículo 126.2012 del reglamento de la SUNARP, a través de la cual se establece que el individuo cuenta con el derecho para obtener la información de la publicidad registral, la información que refiere y a que no se entable como una normativa que impida que se exoneren de dichos derechos. De igual modo, es importante resaltar que la SUNARP cuenta con la facultad de reservarse el derecho para alguna futura situación en la que se manifieste la posibilidad de vulnerar la intimidad de la persona, siempre en el marco de la legislación y la Constitución vigente.

Por otro lado, para Choque (2024) la publicidad registral es un tema que viene siendo un boom desde hace menos de un siglo, y a pesar de que es recién es de ahí que radica su importancia. Todo esto se debe a la gran cantidad de avances tecnológicos que se han venido presenciando desde las últimas décadas. Si bien cierto que la tecnología ha apoyado a sectores que son conocidos y los ha cambiado radicalmente, lo cierto es, que también ha movido al campo del derecho registral, sobre todo con el tema de la publicidad en la esfera del registro, y más aún cuando antes el sistema de

publicidad registral era muy deficiente. Esto último debido a que no había pautas, pasos y ciertas formalidades que uno tenía que seguir lo que conllevaba a lo que se conoce como tráfico inmobiliario.

Tal era el punto, que era común ver personas en las oficinas de SUNARP haciendo colas interminables y que eran por tiempos muy prolongados todo con la finalidad de que hagan simples transacciones, y a eso, aunamos el sistema obsoleto del registro, pues podemos concluir que el sistema de registro era un tema complejo, sin embargo, hoy en día, se ha podido visualizar elementos tecnológicos que ayudan a que estas transacciones no se ralenticen, aumentando la calidad en el servicio de la SUNARP.

De igual manera, y para finalizar con esta implicancia, para Choque (2024) nos menciona acerca que dentro de los sistemas de publicidad registral es que se encuentra la calificación de la publicidad registral los cuales se van a dividir según los efectos que genere la inscripción del registro. Es así que tenemos en primera lo que vendría a ser lo sistemas declarativos, los cuales se caracterizan por que la inscripción del registro público no es elemento fundamental para conformar la estructura del acto jurídico, el cual consecuentemente va a generar después de la publicidad respectiva sus efectos jurídicos. Y la segunda corresponde a los sistemas constitutivos, la cual se caracteriza por el carácter obligatorio de la inscripción del derecho en registros públicos, pues esta es fundamental para consolidar la validez del acto jurídico, y así, consecuentemente dar origen al derecho de propiedad.

Como segunda implicancia social tenemos a la fe pública registral y, aunque a la simple vista se pueda creer que son es lo mismo que la publicidad registral, la verdad es que ambos son temas diferentes, que se relacionan de manera continua y que consecuentemente logran mejorar la calidad en servicios de atención.

Este es un principio que se caracteriza por el cual, mediante del mismo lo que se hace es brindar protección a la creencia que detenta un tercero cualquiera, pero con respecto de lo que este contenido en el registro, lo que en palabras conocidas se denomina “extra registral”. Por tal razón, es correcto afirmar que el tercero contratará según esa creencia e inscribirá su derecho con la seguridad de que la otra persona cumple con las características del tercero cree. Ahora bien, con respecto al derecho inscrito por el tercero, se puede decir, que la legislación peruana le otorga protección (al derecho), a pesar de que el tercero más adelante cambie de opinión con respecto al derecho que inscribió.

En pocas palabras, podemos decir que, y en concordancia con Mejorada (2015), es un instrumento por el cual se protege y vela a los adquirentes de un título que fue otorgado por un tercero, y que este no sea perjudicado por diversos motivos causantes de pongan en duda de que el que adquirió el título no sea el legítimo dueño.

#### ***2.1.4 Mejor derecho de propiedad***

Para Pilco y Pasapera (2023) el derecho de propiedad resulta ser uno de los requisitos primordiales para construir la estructura jurídica y económica de la sociedad. Es por ello que, en el Perú, el vínculo entre el derecho de propiedad y la facultad de inscribir las propiedades en los Registros Públicos muestra retos y gran cantidad de oportunidad las cuales merecen una evaluación específica. Por lo expuesto, el derecho de propiedad puede definirse como una capacidad con la que cuenta el individuo o la institución para usar, disfrutar y disponer de un bien según lo estipulado en la Ley. El derecho de propiedad se encuentra garantizado por la Constitución del Perú y se ampara por las normativas internacionales tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, puesto

que se contempla la importancia del derecho a la propiedad como derecho fundamental que se establece en la sociedad para los seres humanos.

El derecho de propiedad no se trata de un derecho absoluto ya que debe desarrollarse en torno de un ámbito que preserve el interés de la colectividad. La capacidad social de la propiedad requiere que su desarrollo y aplicación contribuya con el bienestar integral de manera general de la sociedad y no solo de manera individual. La afectación o el perjuicio de esta capacidad conllevaría a la ineficacia de la aplicación y uso de sus recursos, lo que afectaría a la comunidad de manera general.

La inscripción en los registros públicos es un mecanismo que otorga seguridad jurídica a los derechos de propiedad. En el Perú, el sistema registral ha enfrentado críticas por su ineficiencia y falta de transparencia, lo que ha llevado a una alta incidencia de conflictos legales relacionados con la propiedad.

El sistema registral peruano se basa en principios como la oponibilidad, la legitimidad, la fe pública y la prioridad. Estos principios son fundamentales para garantizar que los derechos inscritos sean reconocidos y respetados por terceros. Sin embargo, la falta de un registro eficiente puede dar lugar a situaciones de inseguridad jurídica, donde los derechos de propiedad pueden ser cuestionados.

En el ámbito judicial, la acción reivindicatoria es un mecanismo utilizado para resolver disputas sobre la titularidad de un bien. La jurisprudencia ha evolucionado para considerar no solo la inscripción, sino también la posesión y el uso efectivo del bien como factores determinantes en la resolución de conflictos.

La calidad y eficiencia del sistema de inscripción de registros públicos tienen repercusiones directas en la seguridad jurídica de los derechos de propiedad. Un registro confiable no solo protege a los propietarios legítimos, sino que también fomenta la inversión y

el desarrollo económico. Por el contrario, un sistema deficiente puede llevar a la informalidad y a la vulneración de derechos, afectando a los sectores más vulnerables de la población.

La informalidad en la tenencia de la tierra es un fenómeno común en el Perú, donde una gran parte de la población carece de títulos de propiedad formales. Esta situación limita el acceso a créditos y servicios básicos, perpetuando ciclos de pobreza y exclusión social. La formalización de la propiedad y la mejora del sistema registral son esenciales para abordar esta problemática.

Para fortalecer el derecho de propiedad y su inscripción en los registros públicos, es fundamental implementar reformas que incluyan:

- Modernización del sistema registral: Invertir en tecnología y capacitación para los funcionarios encargados de la administración de los registros públicos.
- Promoción de la formalización: Desarrollar programas que faciliten la obtención de títulos de propiedad para los sectores informales, garantizando su inclusión en el sistema legal.
- Educación y sensibilización: Implementar campañas de educación sobre la importancia de la inscripción de derechos de propiedad y los beneficios que conlleva.

El derecho de propiedad es un elemento esencial para el desarrollo social y económico, y su adecuada inscripción en los registros públicos es crucial para garantizar la seguridad jurídica. La relación entre el mejor derecho de propiedad y el sistema registral peruano presenta desafíos significativos que deben ser abordados a través de reformas estructurales y políticas públicas efectivas. Solo así se podrá asegurar un entorno más justo y equitativo para todos los ciudadanos, promoviendo la confianza en el sistema legal y fomentando el desarrollo sostenible.

## 2.2. Marco conceptual

- **Posesión**

La posesión es definida como la potestad sobre una cosa, que es ejecutado con la finalidad de hacerla propia. La posesión en ocasiones se adecua a la propiedad legal y también puede relacionarse con la adquisición de ciertos derechos sobre un bien.

- **Propiedad**

La propiedad es el derecho legal reconocido sobre un bien, que incluye el derecho a usarlo, disfrutarlo y disponer de él, y a excluir a otros de su uso. La propiedad se considera un derecho real y está formalmente registrada en muchos sistemas jurídicos.

- **Adquisición de propiedad**

La posesión durante tiempos prolongados y de manera pública conlleva a la adquisición de propiedades a través de la prescripción adquisitiva. Es así que si alguna persona tiene la posesión de algún bien de manera continua, prolongada y pacífica durante un tiempo determinado en la legislación, este bien puede ser adquirido por la persona sin la necesidad de ser el propietario del bien de acuerdo con registros.

- **Protección jurídica**

La posesión puede otorgar ciertos derechos, como la protección contra despojos arbitrarios. La ley puede proteger al poseedor mediante acciones legales que buscan la restitución del bien o compensación por la pérdida de la posesión.

- **Mejor derecho de propiedad**

Se refiere a la situación en la que dos o más partes reclaman derechos sobre el mismo bien. La jurisprudencia peruana establece que, en caso de conflicto, el primer derecho registrado es considerado el mejor derecho. Sin embargo, este principio puede ser

desafiado por situaciones de posesión material o prescripción adquisitiva, lo que complica el panorama legal.

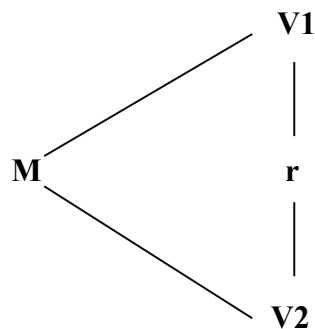
### III. MÉTODO

#### 3.1. Tipo de investigación

La investigación que se desarrolló cuenta con características descriptivas, explicativas y de tipo correlacional, en las cuales se debe considerar el desarrollo concreto de los hechos y a través de la cual se aplican los pasos de las ciencias contables, ya que se relaciona con valores numéricos y de conteo. Asimismo, la investigación fue realizada durante el año 2024.

- **Nivel de la investigación**

Se trata de un estudio con un nivel descriptivo, siendo que serán analizadas las consecuencias de las variables. Para Zúñiga (2023) se asume que la figura de la variable independiente produce efectos sobre la variable dependiente.



*Fuente: Elaboración propia*

Donde:

**M** = Muestra

**V<sub>1</sub>** = Variable 1

**V<sub>2</sub>** = Variable 2

**r** = Relación de las variables de estudio.

- **Método de investigación**

Para Guamán et al. (2021) se trata de la ruta que permitirá el hallazgo de los resultados correspondientes, siendo que se podrá encontrar la respuesta a los problemas y permitirá desarrollar lo solicitado en los objetivos por medio de la aplicación del enfoque cuantitativo, ya que se basa en la obtención de información, el estudio que se realizará y la fabricación de los resultados.

- **Diseño de la investigación**

El diseño que se ha empleado en la investigación es de tipo no experimental con características descriptivas. Según Zuñiga (2023) refiere que se basa en la recolección de datos de acuerdo con la realidad, sin afectar las variables, siendo que es descriptiva ya que favorece la realización de la observación y la descripción de las mismas.

### **3.2. Población y muestra.**

#### **3.2.1. Población**

La población es definida como un determinado grupo de personas que permite el acceso a la elección de la muestra.

Este grupo llamado población está conformado por todas aquellas personas que laboran en los Registros Públicos, entre los que además figuran funcionarios de los Tribunales Civiles y Especialistas en Derecho Comercial para que se brinde respuesta a las interrogantes planteadas.

#### **3.2.2. Muestra**

Para Zúñiga (2023) la muestra es considerada como parte o subconjunto de la totalidad de la población que se haya seleccionado de tal manera que se dé a conocer las características de la población.

De acuerdo con los criterios en los que se fundamenta la investigación, se debe considerar que los abogados o juristas que cuentan con experiencia en el Derecho Civil y Comercial quienes serán objeto de encuesta, deben contar con estudios profesionales en la carrera de derecho debidamente concluidos, lo que permite que se reconozca la importancia de la investigación.

En tal razón, la muestra estaría constituida por:

**Tabla 1**

*Muestra de la investigación*

<b>Muestra</b>	
• Funcionarios de los Registros Públicos	20
• Funcionarios de los Tribunales civiles	20
• Abogados en derecho comercial	10
<b>Total</b>	<b>40</b>

*Nota.* Elaboración propia

### 3.3. Operacionalización de variables

**Tabla 2**

Operacionalización de variables

<b>Variables</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>
Variable independiente:	Es un pilar fundamental para el desarrollo económico y social. La correcta	Es necesario argumentar las instituciones del mejor derecho de	Registros públicos	Proceso administrativo

---

Mejor derecho inscripción de los propiedad para que  
 de la derechos de propiedad se pueda  
 propiedad en los registros sistematizar el plan  
 públicos no solo de tesis.  
 garantiza la seguridad  
 jurídica de los  
 propietarios, sino que  
 también fomenta la  
 inversión y el  
 desarrollo de  
 proyectos  
 inmobiliarios. Sin  
 embargo, la  
 informalidad en la  
 tenencia de la tierra y  
 las deficiencias en el  
 sistema registral han  
 llevado a que muchos  
 ciudadanos carezcan  
 de un título de  
 propiedad formal, lo  
 que limita su acceso a  
 financiamientos y  
 servicios básicos.

---

Inscripción  
 registral

Causa y  
 efectos

<p>Variable dependiente: Derecho de propiedad y de posesión</p>	<p>Es la vía encargada de resarcir económicamente el daño ocasionado por el sujeto activo.</p> <p>Se requiere hacer el estudio de la presente institución jurídica para estructurar de manera congruente el abanico de características, propio del Derecho de propiedad y de posesión para un mayor entendimiento de la investigación.</p>	<p>La posesión</p> <p>La propiedad</p>	<p>Certificado de posesión</p> <p>Título de propiedad</p>
---	--	--	---

*Nota.* Elaboración propia

### 3.4. Instrumentos

- **Formato de encuestas**

Se trata de una técnica basada en interrogantes con opciones de respuesta y así los encargados de la investigación puedan utilizar dicha información para el logro de los objetivos.

- **Guía de cuestionario**

Se trata de una herramienta que se compone por preguntas escritas y definidas de manera previa, las cuales se separan por capítulos y temas específicos.

- **Ficha bibliográfica**

Es un instrumento que se utiliza para recabar información relacionada con la normativa jurídica, así como también de libros, revistas, periódicos, trabajos de investigación, webs entre otros.

### **3.5. Procedimientos**

Al tener consideración de las bases teóricas del método, se realiza la aplicación de diversas técnicas que se relacionen con la temática materia de análisis, abordándose según los pasos de cada técnica, de cómo se realiza, como trabajar y con quien, además del planteamiento de las herramientas de medición, los parámetros de las entrevistas y las discusiones de acuerdo con el caso concreto.

### **3.6. Análisis de datos**

Serán aplicadas las siguientes herramientas:

- **Análisis documental**

Se desarrollará esta herramienta con la finalidad de obtener data de las normas legales, libros, trabajos de investigación, informes, entre otros.

El análisis documental permitió tener un respaldo demostrativo, recurriendo a las fuentes que fueron medidos por su validez, entre los que se escogió en la realidad y lo que se plantea en la teoría.

La evaluación de los documentos como herramienta recurrente utilizada para el análisis de la información son los cuadros y las tablas, los cuales son evaluados a través de un procesador de estadística, haciéndose uso de los programas adecuados para ello.

- **Encuesta**

Se trata de un método para recopilar información que se basa en realizar un interrogatorio a través del cual las preguntas son determinadas de manera previa en orden y en los términos correspondientes.

Este se dirige a la muestra obtenida de la población con la finalidad de entender la opinión sobre los hechos especificados de acuerdo con el análisis.

**Tabla 3**

*Preguntas de cuestionario*

<b>Cuestionario</b>		
<b>Ítem</b>	<b>Preguntas</b>	<b>Escala de medición</b>
1	¿Considera que el registro público de un derecho de propiedad ayuda a mejorar la confianza en el sistema jurídico?	1 2 3 4 5
2	¿Considera que el "mejor derecho de propiedad" garantiza una mayor seguridad jurídica para el propietario?	1 2 3 4 5
3	¿Considera que la inscripción en los registros públicos fundamental para formalizar y proteger el derecho de propiedad?	1 2 3 4 5
4	¿Considera que la inscripción incorrecta en los registros públicos puede generar disputas legales sobre la titularidad de la propiedad?	1 2 3 4 5
5	¿Considera que la inscripción en los registros públicos garantiza la validez del derecho de propiedad frente a terceros?	1 2 3 4 5

- ¿Considera que el proceso de inscripción de un derecho de propiedad debe realizarse conforme a las normativas legales vigentes para evitar errores? 1 2 3 4 5
- 6
- ¿Considera que la correcta inscripción de un derecho de propiedad puede prevenir conflictos legales relacionados con su titularidad? 1 2 3 4 5
- 7
- ¿Considera que la falta de inscripción en los registros públicos afecta la seguridad jurídica de las transacciones comerciales? 1 2 3 4 5
- 8
- ¿Considera que la inscripción en los registros públicos ofrece certeza a las partes involucradas en transacciones relacionadas con la propiedad? 1 2 3 4 5
- 9
- ¿Considera que la inscripción en los registros públicos puede prevenir la nulidad de actos jurídicos relacionados con la propiedad? 1 2 3 4 5
- 10

*Nota.* Elaboración propia

- **Juicio de expertos**

Este medio se define como una característica que confiere a personas que cuentan con cierta trayectoria en el tema tratado y quienes son reconocidas como expertos ya que brindan información, evidencias, juicio y valoraciones que son respaldadas por su conocimiento y por los años de experiencia en la materia. (Hernández Sampieri et al., 2010)

- **Técnicas de análisis estadísticos**

- **Análisis de correlaciones**

Es utilizado para establecer si existe un vínculo entre dos variables de características cuantitativas distintas y el grado de esta relación entre las mismas. Comúnmente se utiliza cuando se cree que dos variables cuentan con trayectoria similar.

### **Análisis de regresión**

Es una técnica de evaluación de la data estadística que se utiliza para la investigación del vínculo entre las variables y la conducta entre las mismas. Ello en lo concerniente para explicar si existe vínculo entre la variable dependiente e independiente. De igual modo, se aplica el coeficiente de correlación de Spearman, que se trata de una herramienta que mide a dependencia de dos variables a través de la estadística.

### **Visualización de datos**

Se trata de una técnica de evaluación accesible puesto que se realiza mediante figuras o imágenes con la finalidad de recolectar información sobre datos o patrones. Se utiliza de manera más acertada cuando se pretender entender gran cantidad de información de manera rápida y sencilla.

### **Validez**

Se trata de una herramienta de medición que establece el grado en que una variable mide a otra. (Hernández Sampieri et al., 2010)

Son conocidos diferentes tipos de medios de validación sin embargo para la investigación serán considerados solo los que sean más importantes, tal es el caso de la validez de constructo, considerada por su valor de estructura ya que representa al instrumento y la medida del factor teórico.

Las herramientas utilizadas para procesar la información son las siguientes:

### **Google Forms**

Se trata de una herramienta en la que se puede realizar diversos tipos de encuestas y formularios en línea. Así como también cuestionarios de opción múltiple, entre otras opciones. Esta herramienta permite desarrollar de manera accesible y fácil el uso de la tecnología, favoreciendo la extracción de los datos resultantes a través de una hoja de cálculo (Excel).

### **Escala de Likert**

Se trata de un instrumento de verificación y medición de resultados el cual es utilizado por los encargados de investigar, quienes utilizan instrumentos de investigación, encuestas o cuestionarios, con el propósito de evaluar la conducta y los fundamentos de los que forman parte de la población encuestada.

En este trabajo en específico, se utilizaron una serie de 10 preguntas cerradas, con 05 alternativas, las cuales fueron basadas en la Escala de Likert, estas fueron:

**Tabla 4**

*Niveles para Escala de Likert*

<b>Evolución</b>	<b>Puntaje</b>
Totalmente de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3

En desacuerdo	2
Totalmente en desacuerdo	1

---

*Nota.* Elaboración propia

### **Programa Estadístico con SPSS 24**

Esta investigación se fundamenta en la asesoría estadística de la implementación de SPSS STADISTIC 24, que se trata de un sistema que permite gestionar la información y la evaluación estadística de manera integral y accesible facilitando la evaluación cuantitativa.

### **Alfa de Cronbach**

Se trata de un instrumento que permite la estabilidad fundamentada en establecer el grado de vinculación entre ambos factores.

Los beneficios que otorga esta medida se encuentran en su función para evaluar cuanto es la mejora de la confianza de las pruebas y en caso se incluya un elemento esencial.

La ecuación del coeficiente  $\alpha$  está representada de la siguiente forma:

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

Donde:

- Alfa ( $\alpha$ ): Coeficiente del Alfa de Cronbach
- K: Número de ítems del instrumento
- $\sigma_i^2$ : Varianza del ítem de i
- $\sigma_T^2$ : Varianza total del test (Suma de todos los Ítems)

### **3.7. Consideraciones éticas**

Toda investigación científica cuenta con características como lo son la originalidad, siendo que a raíz de ello se obtiene de primera fuente la información objetiva y que se mantenga en estricta reserva los nombres de las personas y especialistas participantes, así como también los valores del ámbito ético y moral en torno de la información y la data que se maneja; siendo que desde el principio de la redacción se maneja el estilo APA, considerándose referencias, bibliografía, reconociendo los derechos de cada autor mencionado y todo lo correspondiente de acuerdo a la legislación nacional.

## IV. RESULTADOS

### 4.1. Resultados de la investigación

La muestra utilizada en este proyecto de investigación es de 40 personas, la cual ha sido compuesta de la siguiente manera:

**Tabla 1**

*Muestra de la investigación*

<b>Muestra</b>	
• Funcionarios de los Registros Públicos	20
• Funcionarios de los Tribunales civiles	20
• Abogados en derecho comercial	10
<b>Total</b>	<b>40</b>

*Nota.* Elaboración propia

La encuesta fue realizada a una población estará constituida por 40 personas que laboran en los Registros Públicos, funcionarios de los Tribunales Civiles y especialistas en derecho comercial. Gracias a los resultados que se han obtenido, posteriormente se representara en figuras con el contenido de los datos a analizar.

### 4.2. Análisis e interpretación de resultados

Después de haber aplicado el instrumento principal de recolección de datos, es que los resultados obtenidos se organizarán de manera organizada, representándolo en figuras y tablas para su mayor comprensión.

#### **Pregunta 1**

¿Considera que el registro público de un derecho de propiedad ayuda a mejorar la confianza en el sistema jurídico?

**Tabla 5**

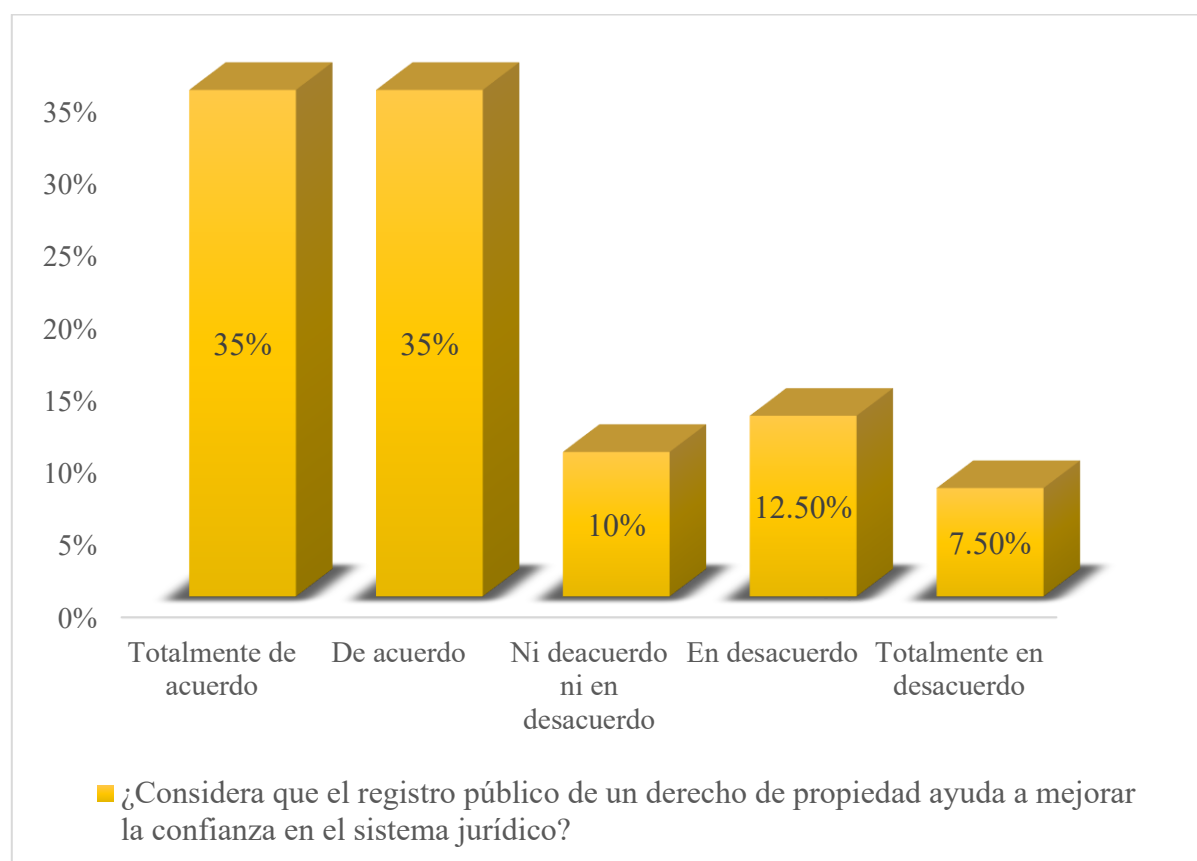
*El registro público del derecho propiedad y sus efectos en la confianza del sistema jurídica*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Totalmente De Acuerdo	14	35%
De Acuerdo	14	35%
Ni Desacuerdo Ni En Desacuerdo	3	10%
En Desacuerdo	5	12,5%
Totalmente En Desacuerdo	5	7.5%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Elaboración propia

**Figura 1**

*El registro público del derecho propiedad y sus efectos en la confianza del sistema jurídica*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación**

Con respecto a la pregunta 1, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

### **Pregunta 2**

¿Considera que el "mejor derecho de propiedad" garantiza una mayor seguridad jurídica para el propietario?

**Tabla 6**

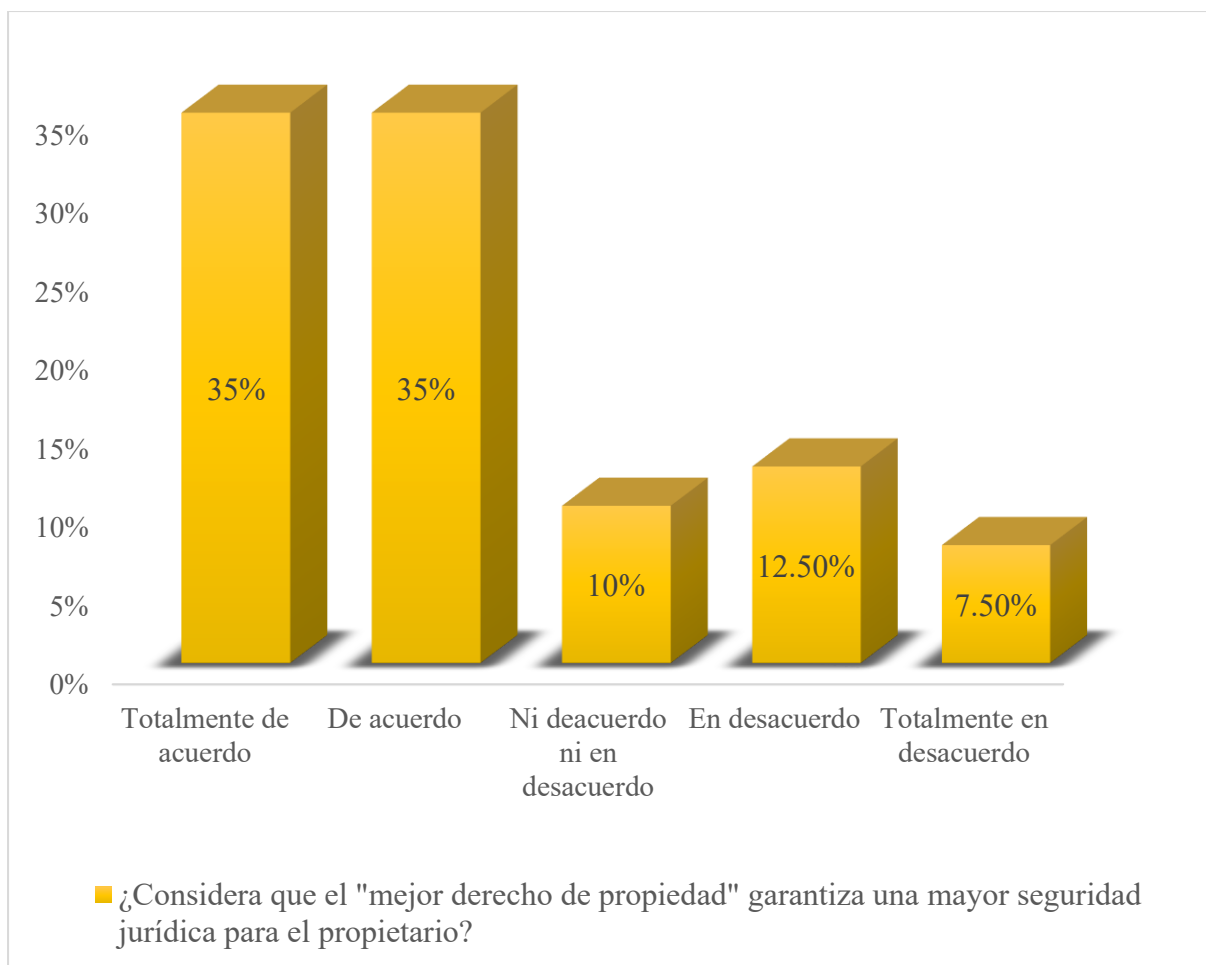
*El mejor derecho de propiedad y la seguridad jurídica del propietario*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Totalmente de acuerdo	14	35%
De acuerdo	14	35%
Ni desacuerdo ni en desacuerdo	3	10%
En desacuerdo	5	12,5%
Totalmente en desacuerdo	5	7.5%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### **Figura 2**

*El mejor derecho de propiedad y la seguridad jurídica del propietario*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación**

Con respecto a la pregunta 2, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

### **Pregunta 3**

¿Considera que la inscripción en los registros públicos es fundamental para formalizar y proteger el derecho de propiedad?

### **Tabla 7**

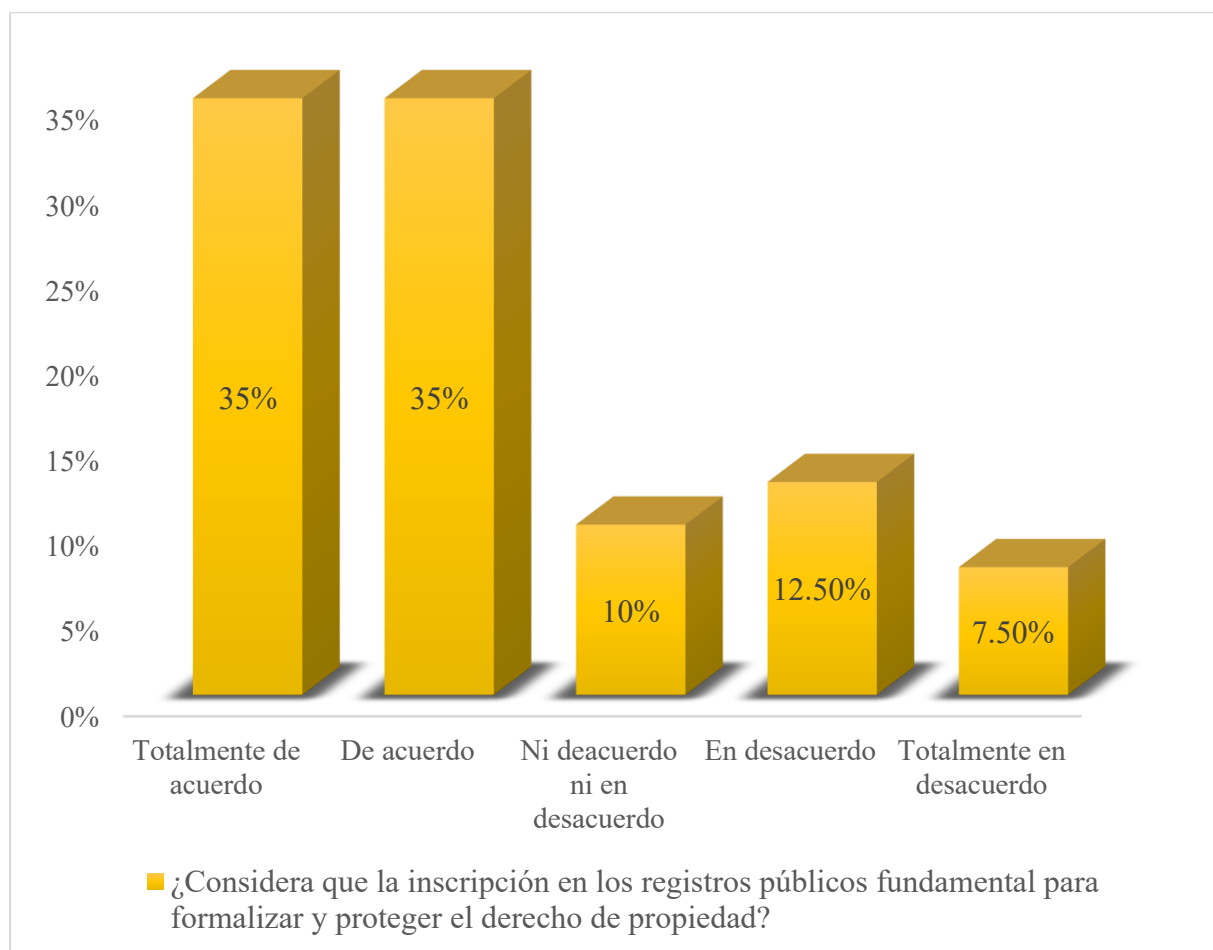
*Registros públicos y la protección del derecho de propiedad*

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	14	35%
De acuerdo	14	35%
Ni desacuerdo ni en desacuerdo	3	10%
En desacuerdo	5	12,5%
Totalmente en desacuerdo	5	7.5%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### Figura 3

*Registros públicos y la protección del derecho de propiedad*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación**

Con respecto a la pregunta 3, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

### **Pregunta 4**

¿Considera que la inscripción incorrecta en los registros públicos puede generar disputas legales sobre la titularidad de la propiedad?

**Tabla 8**

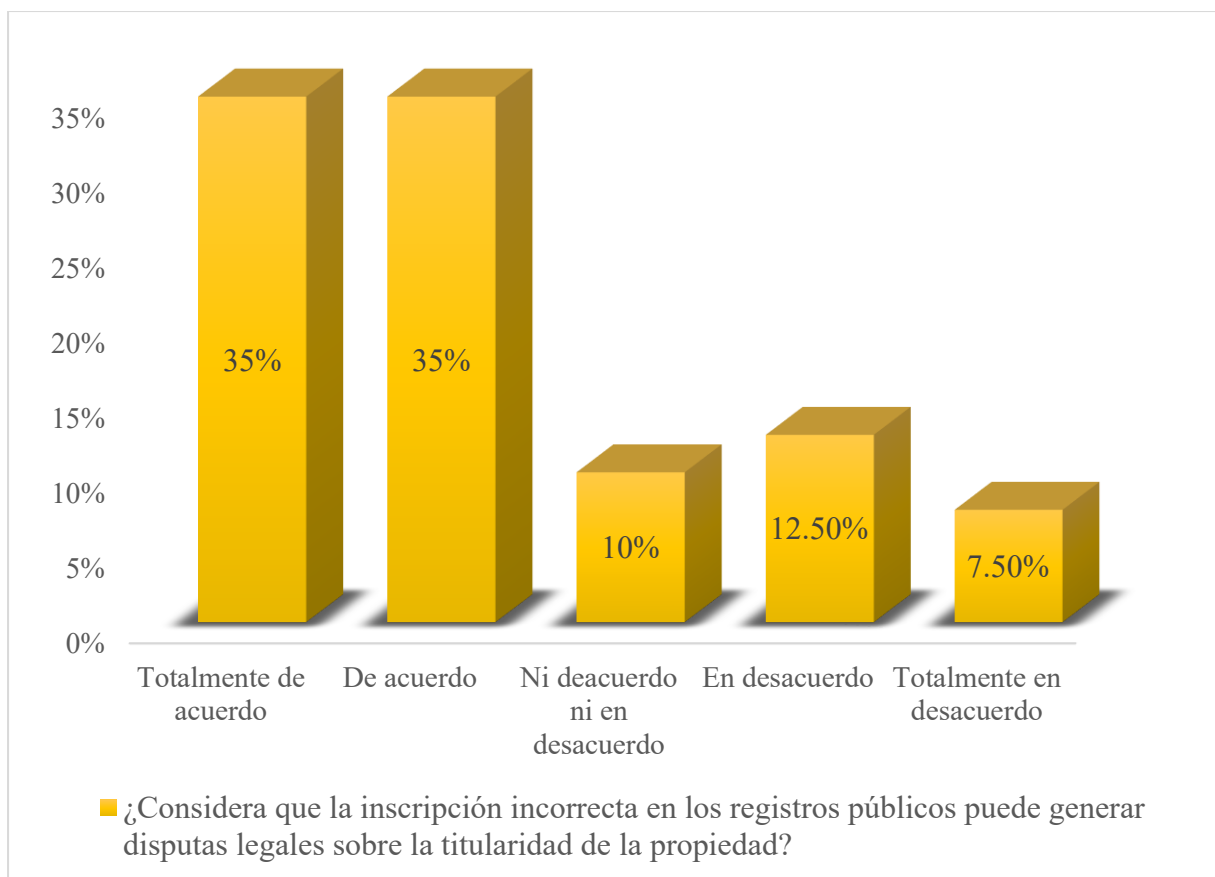
*La incorrecta inscripción y las consecuencias en las disputas legales*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Totalmente de acuerdo	14	35%
De acuerdo	14	35%
Ni desacuerdo ni en desacuerdo	3	10%
En desacuerdo	5	12,5%
Totalmente en desacuerdo	5	7.5%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### **Figura 4**

*La incorrecta inscripción y las consecuencias en las disputas legales*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación**

Con respecto a la pregunta 4, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

### **Pregunta 5.**

¿Considera que la inscripción en los registros públicos garantiza la validez del derecho de propiedad frente a terceros?

### **Tabla 9**

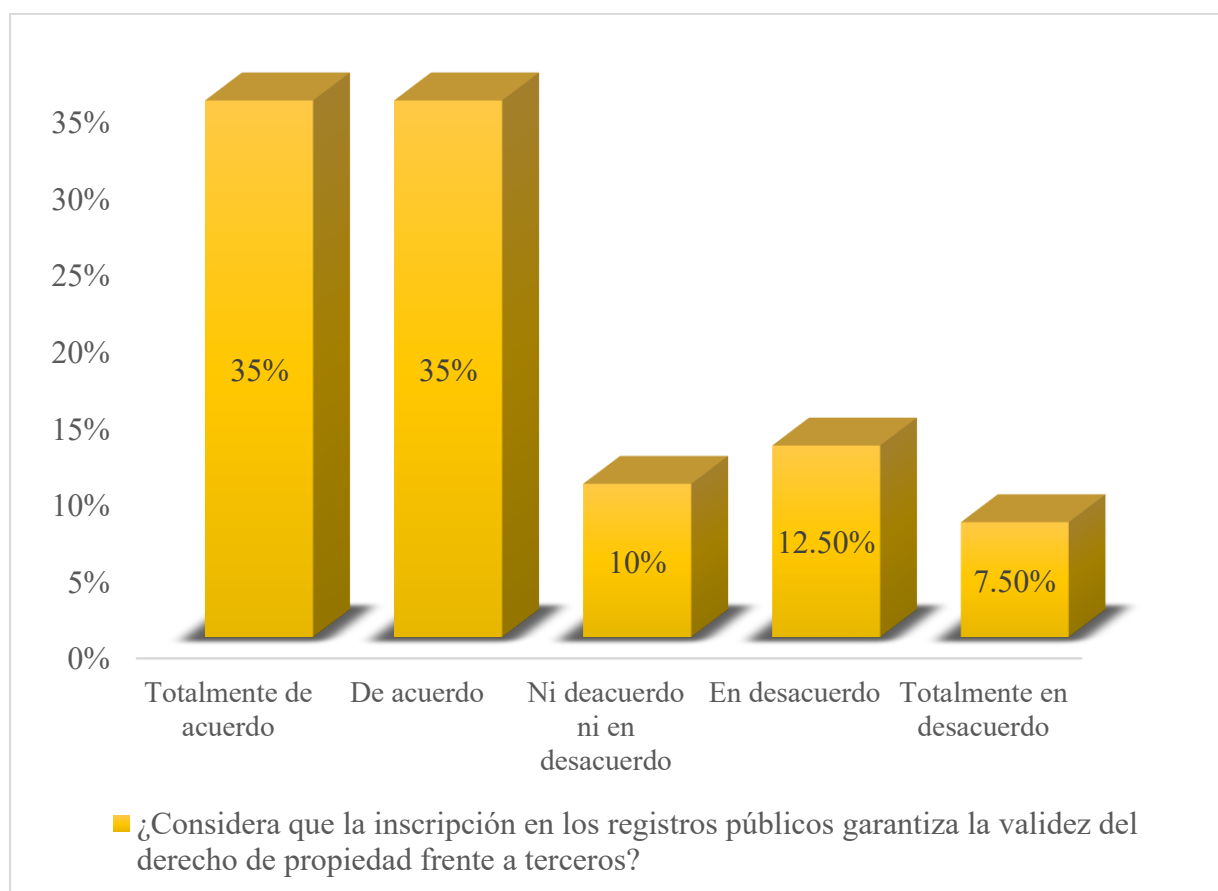
*La inscripción en los registros públicos y la garantía de la validez del derecho de propiedad frente a terceros*

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	14	35%
De acuerdo	14	35%
Ni desacuerdo ni en desacuerdo	3	10%
En desacuerdo	5	12,5%
Totalmente en desacuerdo	5	7.5%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### Figura 5

*La inscripción en los registros públicos y la garantía de la validez del derecho de propiedad frente a terceros*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación**

Con respecto a la pregunta 5, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

### **Pregunta 6.**

¿Considera que el proceso de inscripción de un derecho de propiedad debe realizarse conforme a las normativas legales vigentes para evitar errores?

### **Tabla 10**

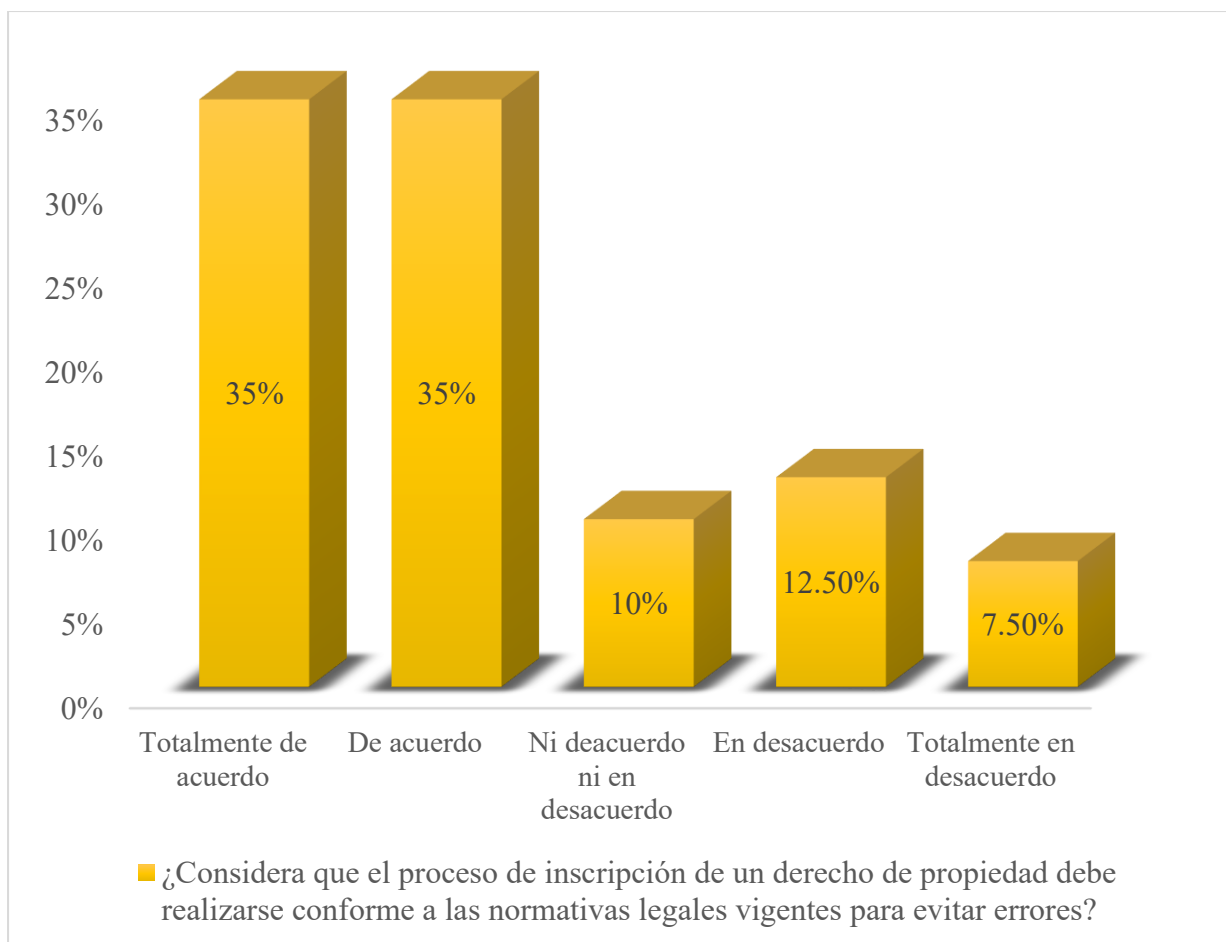
*El proceso de inscripción de un derecho de propiedad conforme a las normativas legales vigentes.*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Totalmente de acuerdo	14	35%
De acuerdo	14	35%
Ni desacuerdo ni en desacuerdo	3	10%
En desacuerdo	5	12,5%
Totalmente en desacuerdo	5	7.5%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Elaboración propia

### **Figura 6**

*El proceso de inscripción de un derecho de propiedad conforme a las normativas legales vigentes.*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación**

Con respecto a la pregunta 6, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

### **Pregunta 7.**

¿Considera que la correcta inscripción de un derecho de propiedad puede prevenir conflictos legales relacionados con su titularidad?

### **Tabla 11**

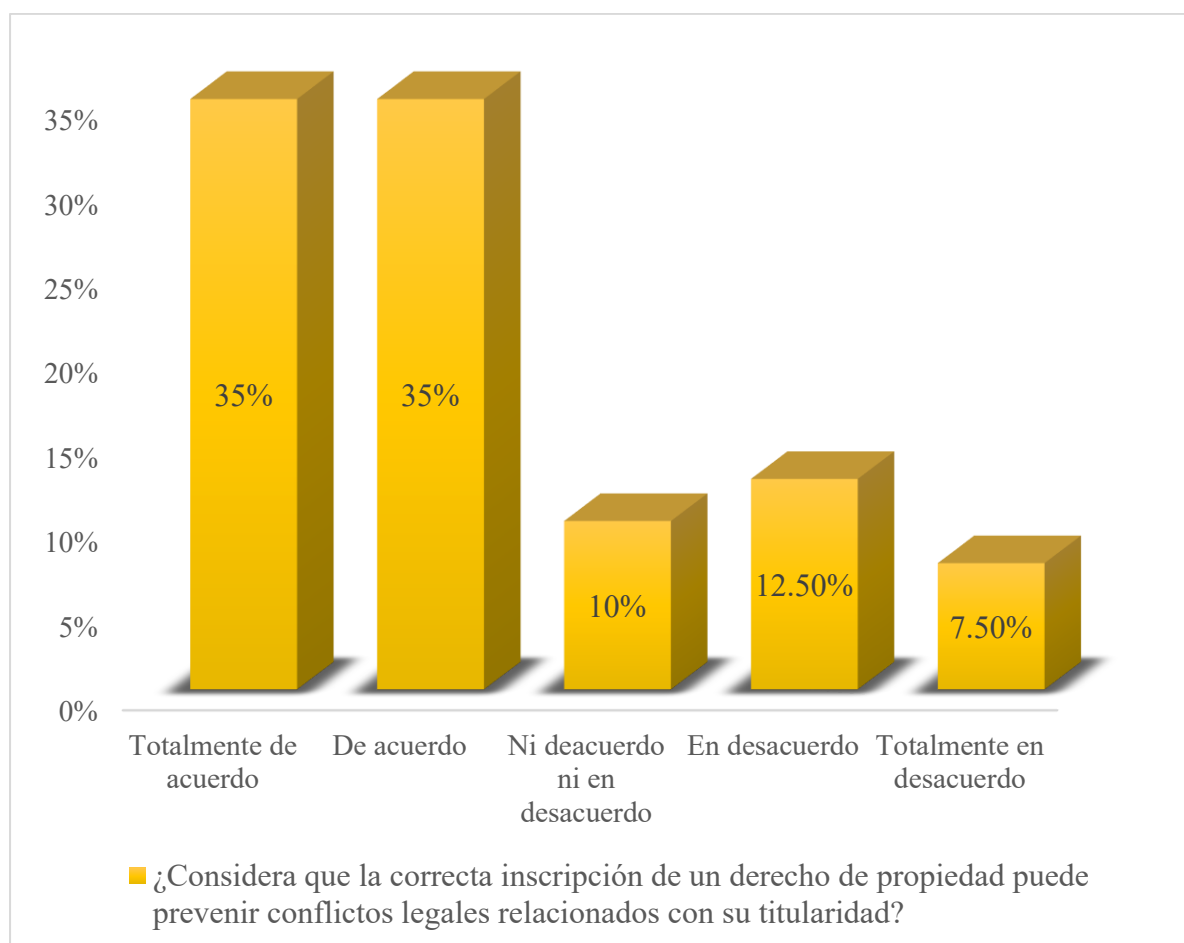
*La necesidad de una inscripción de derecho de propiedad respecto a la prevención relacionado con su titularidad.*

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	14	35%
De acuerdo	14	35%
Ni desacuerdo ni en desacuerdo	3	10%
En desacuerdo	5	12,5%
Totalmente en desacuerdo	5	7.5%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### Figura 7

*La necesidad de una inscripción de derecho de propiedad respecto a la prevención relacionado con su titularidad.*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación**

Con respecto a la pregunta 7, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

### **Pregunta 8.**

¿Considera que la falta de inscripción en los registros públicos afecta la seguridad jurídica de las transacciones comerciales?

### **Tabla 12**

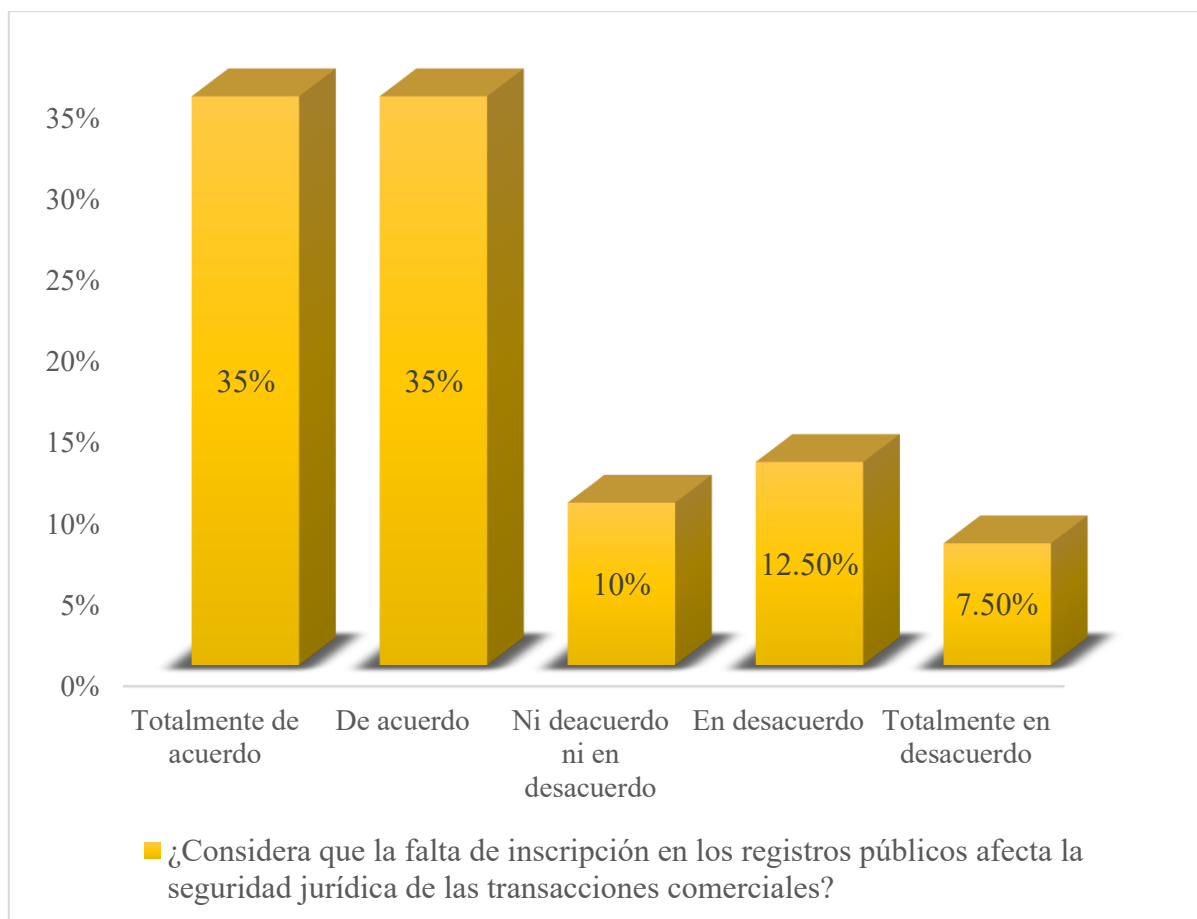
*La falta de inscripción en los registros públicos y las consecuencias en la seguridad jurídica en las transacciones comerciales*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Totalmente de acuerdo	14	35%
De acuerdo	14	35%
Ni desacuerdo ni en desacuerdo	3	10%
En desacuerdo	5	12,5%
Totalmente en desacuerdo	5	7.5%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Elaboración propia

### **Figura 8**

*La falta de inscripción en los registros públicos y las consecuencias en la seguridad jurídica en las transacciones comerciales*



Nota. Elaboración propia

### Interpretación

Con respecto a la pregunta 8, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

### Pregunta 9.

¿Considera que la inscripción en los registros públicos ofrece certeza a las partes involucradas en transacciones relacionadas con la propiedad?

### Tabla 13

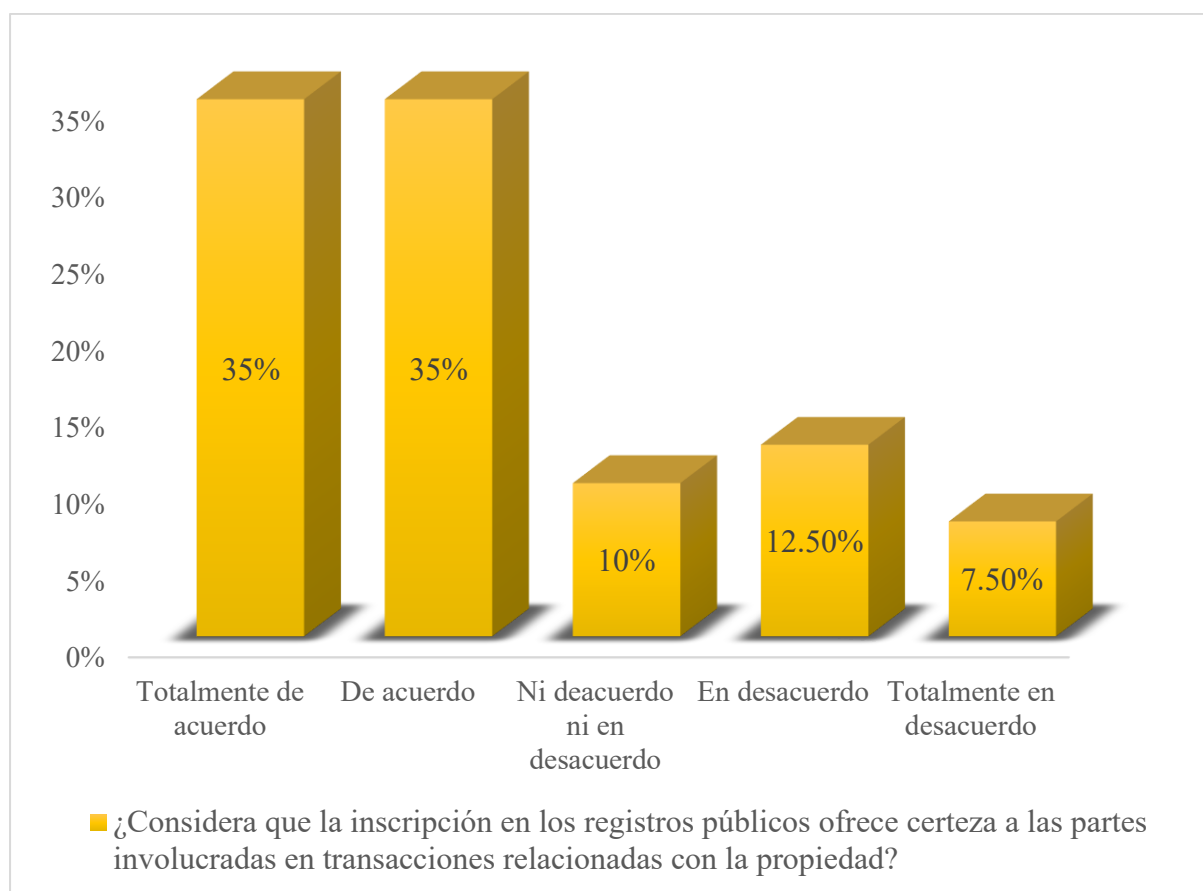
*La inscripción de la propiedad en los registros públicos y la certeza a las partes involucradas en transacciones relacionadas a ella.*

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	14	35%
De acuerdo	14	35%
Ni desacuerdo ni en desacuerdo	3	10%
En desacuerdo	5	12,5%
Totalmente en desacuerdo	5	7.5%
Total	40	100%

*Nota.* Elaboración propia

### Figura 9

*La inscripción de la propiedad en los registros públicos y la certeza a las partes involucradas en transacciones relacionadas a ella.*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación**

Con respecto a la pregunta 9, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

### **Pregunta 10.**

¿Considera que la inscripción en los registros públicos puede prevenir la nulidad de actos jurídicos relacionados con la propiedad?

**Tabla 14**

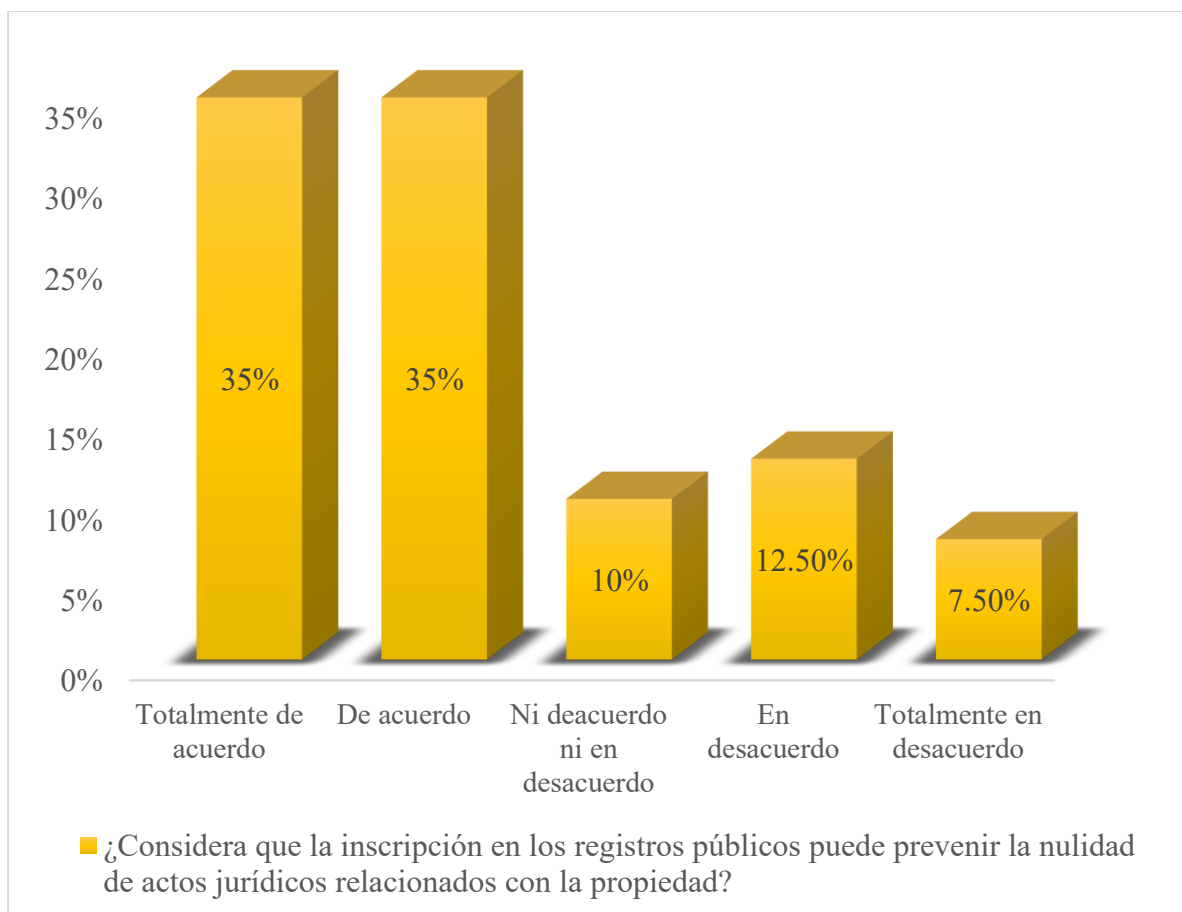
*La inscripción en los registros públicos de la propiedad para la prevención de la nulidad de actos jurídicos relacionados a ella.*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Totalmente de acuerdo	14	35%
De acuerdo	14	35%
Ni desacuerdo ni en desacuerdo	3	10%
En desacuerdo	5	12,5%
Totalmente en desacuerdo	5	7.5%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Elaboración propia

### **Figura 10**

*La inscripción en los registros públicos de la propiedad para la prevención de la nulidad de actos jurídicos relacionados a ella.*



*Nota.* Elaboración propia

### **Interpretación**

Con respecto a la pregunta 10, el 35% respondió totalmente de acuerdo, el 35% respondió en de acuerdo, el 10% respondió ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 12.50% respondió en desacuerdo, y el 7.50% respondió totalmente en desacuerdo.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Por los resultados que se obtuvieron se puede llegar a deducir que, el proceso de inscripción en los registros públicos tiene implicaciones significativas, ya que una inscripción adecuada asegura la protección efectiva del derecho de propiedad y previene posibles conflictos legales. Por el contrario, una inscripción errónea o incompleta puede generar incertidumbre, disputas y, en algunos casos, afectaciones al ejercicio del derecho mismo. Por lo tanto, el estudio de las repercusiones que tiene la correcta o incorrecta inscripción de los derechos de propiedad resulta crucial para comprender cómo este proceso influye en la seguridad jurídica, la resolución de conflictos y la estabilidad en las relaciones legales y comerciales.

De la pregunta 1 se puede comprender que la mayoría del personal encuestado apoyan la idea de que el registro público de un derecho de propiedad permite afianzar la confianza y brinda credibilidad en mayor grado al sistema jurídico, Igualmente, la pregunta 2 permite deducir que existe alto grado de aceptación en torno de que el mejor derecho de propiedad brinda mayor seguridad jurídica para el propietario de dicho bien. Es así que en torno de la pregunta 3, los encuestados refieren que la inscripción de la propiedad en los registros públicos es sumamente necesario para garantizar la formalidad y la protección del derecho de propiedad que poseen.

Consecuentemente, en la pregunta 4, se obtuvo que gran cantidad de encuestados afirman que incurrir en una correcta inscripción en los registros públicos conllevaría a desarrollarse discrepancias legales en torno de quien cuenta con la titularidad del bien.

De la pregunta 5 se pudo obtener en torno de los resultados que la figura de la inscripción en los registros públicos asegura que se otorgue validez del mencionado derecho frente a terceros. En base a la pregunta 6, se obtuvieron resultados de los cuales se deriva que la mayoría de los encuestados mantienen una postura en la que consideran que el proceso para

lograr la inscripción de un derecho de propiedad debe ser realizado de acuerdo con lo estipulado en la legislación y así no caer en error.

De la pregunta 7, la opinión de los encuestados ha sido clara debido a que la correcta inscripción de algún derecho de propiedad permite la prevención de disputas legales que se vinculen con la titularidad. En relación a la pregunta 8, la mayoría de las personas participantes de la encuesta refieren que la no inscripción de la titularidad de una propiedad ante los registros públicos conllevaría una afectación grave a la seguridad jurídica de toda transacción comercial.

Acto seguido, de la pregunta 9 se ha podido evaluar que una cantidad considerable de la población refiere que la inscripción en los registros públicos incrementa la certeza de parte de la ciudadanía en torno de las transacciones que se vinculen con la propiedad.

De la pregunta 10, se pudo obtener que la inscripción en los registros públicos puede prevenir la nulidad de actos jurídicos relacionados con la propiedad.

## VI. CONCLUSIONES

- Llegamos a la conclusión que el "mejor derecho de propiedad" en los registros públicos, nos ofrece una solución clara para resolver disputas sobre la titularidad de los bienes, sobre todo en casos de controversia, donde el derecho registrado de mayor jerarquía prevalece, lo cual facilita la resolución de conflictos y protege a los propietarios legítimos.
- Concluimos que un sistema registral confiable y constantemente actualizado, fomenta la transparencia en el mercado inmobiliario, lo cual permite a las partes interesadas consultar el estatus jurídico de una propiedad antes de realizar transacciones, puesto que disminuye el riesgo de conflictos y fortalece la confianza en la seguridad de las operaciones de compraventa, herencias y otros actos legales relacionados con bienes inmuebles.
- Concluimos que cuando los derechos de propiedad no se inscriben correctamente en los registros públicos o se realizan inscripciones incorrectas, se incrementa el riesgo de litigios y disputas sobre la titularidad de los bienes. Esto pone en peligro la certeza jurídica de las transacciones y puede generar dificultades legales para los propietarios, afectando negativamente tanto la estabilidad del mercado inmobiliario como el ejercicio pleno de los derechos de propiedad.

## VII. RECOMENDACIONES

- Se recomienda que tanto los abogados como los ciudadanos, reciban una capacitación adecuada sobre la relevancia de la inscripción de los derechos de propiedad. Promover programas educativos y talleres especializados podría reducir los errores y omisiones en los registros, fortaleciendo así la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.
- Se recomienda la implementación de nuevas tecnologías que agilicen el proceso de inscripción y consulta de los registros, como plataformas digitales de fácil acceso y con alta transparencia. Esto permitiría una verificación instantánea del estado de los derechos de propiedad y optimizaría la gestión, reduciendo costos y tiempos para quienes participan en las transacciones.
- Recomendamos establecer procesos judiciales o administrativos más claros y eficaces para resolver disputas sobre cuál es el "mejor derecho de propiedad" en casos de controversia. Implementar un marco normativo bien definido y procedimientos ágiles para la resolución de conflictos evitaría la prolongación innecesaria de los litigios y otorgaría mayor certeza a los propietarios.

## VIII. REFERENCIAS

- Anderson, M. (2021). La doble dimensión del derecho a la vivienda en el ámbito privado: objeto especialmente protegido y límite del derecho de propiedad. *Derecho Privado y Constitución*, (38), 81–117.  
<https://www.cepc.gob.es/publicaciones/revistas/derecho-privado-y-constitucion/numero-38-enerojunio-2021/la-doble-dimension-del-derecho-la-vivienda-en-el-ambito-privado-objeto-especialmente-prottegido-y>
- Armijos González, P. O. (2023). El derecho a la propiedad privada frente a los tributos con efectos confiscatorios. *Foro: Revista de Derecho*, (39), 129–148.
- Arruñada, B. (2021). La crisis del derecho de propiedad. *La propiedad privada en España*, 54–74.
- Carranza, C., & Ternera-Barrios, F. (2020). Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Estudios Socio-Jurídicos*, 12(2).  
[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0124-05792010000200004](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0124-05792010000200004)
- Castillo Matute, J. C. (2023). Derecho a la propiedad y su vulneración mediante la prescripción adquisitiva. *Sapientia & Iustitia*, 8, 103–122. <https://doi.org/10.35626/sapientia.8.4.94>
- Choque, K. (2024). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la SUNARP, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, 2023* [Tesis de grado, Universidad José Carlos Mariátegui]. Repositorio Institucional UJCM. <https://hdl.handle.net/20.500.12819/2451>
- Código Civil Peruano. (1984). <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Guamán Chacha, K. A., Hernández Ramos, E. L., & Lloay Sánchez, S. I. (2021). El proyecto de investigación: la metodología de la investigación científica o jurídica. *Conrado*, 17(81), 163–168.

- Hernández-Guzmán, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. *Industrial y derecho de la competencia*, (96).
- Jara Fuentealba, N. (2021). El derecho de propiedad sobre los datos. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 101-142.
- Ley N.º 28687. Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos. (14 de marzo de 2006).  
<https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28687.pdf>
- Ley N.º 31056. Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales. (29 de octubre de 2020).  
[https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016\\_2021/ADLP/Normas\\_Legales/31056-LEY.pdf](https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/ADLP/Normas_Legales/31056-LEY.pdf)
- Macho Carro, A. J. (2022). Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea. *Revista de Estudios Europeos*, 79, 668-686
- Mejorada, M. (2020). *La posesión en el Código Civil Peruano*. Pontificia Universidad Católica del Perú.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/download/12805/13362/>
- Mora, F. C., Moran, E. H., García, E. L., & Litardo, R. M. (2020). Importancia del objeto especialmente protegido y límite del derecho de propiedad. *Derecho Privado y Constitución*, (38), 81–117.
- Pachas, K. (2017). *La inscripción registral a propósito de la Ley N.º 30313* [Tesis de grado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio PUCP.  
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/11763>

- Pecho, L. (2024). *El título posesorio como requisito indispensable en los conflictos de mejor derecho a la posesión* [Tesis de grado, Universidad Tecnológica del Perú]. Repositorio UTP. <https://hdl.handle.net/20.500.12867/9663>
- Peña, O. A. P., & Quishpi, S. S. C. (2023). Desafíos de la protección de los conocimientos tradicionales mediante la propiedad intelectual en Ecuador. *Revista de Ciencias Sociales*, 29(1), 262–276.
- Pilco, J. R., & Pasapera, M. J. V. (2023). Límites legales al derecho de propiedad: a propósito de los bonos edificatorios y construcciones sostenibles. *Themis Revista de Derecho*, (83), 15–26. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.001>
- Robles, W. (2024). *Mejor derecho de propiedad en duplicidad de partidas registrales: análisis de la Casación N.º 9706–2017–Lima Sur* [Tesis de grado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Cybertesis UNMSM. <https://cybertesis.unmsm.edu.pe/item/525c0efd-093f-4389-91a8-0bb787a29571>
- Sales, R. L. (2021). Luces y sombras en la constitucionalidad de la minoración del derecho de propiedad por incumplimiento de los deberes urbanísticos. *Derecho Urbanístico*. 55(345), 71-100. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7992085>
- Sanjurjo, D. (2021). Las políticas de control de armas pequeñas en América Latina. *Revista Latinoamericana de Estudios de Seguridad*, 3(30), 83–92. [http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1390-42992021000200073](http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1390-42992021000200073)
- Sosa, F. (2021). *Mejor derecho de posesión en las resoluciones administrativas del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, Ayacucho, 2021* [Tesis de grado, Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga]. Repositorio UNSCH. <https://repositorio.unsch.edu.pe/items/88791117-580e-4399-a7e5-bcc1be49ac51>

- Tantaleán, R. (2020). *El derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano*. Universidad Católica San Pablo.  
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7626205.pdf>
- Torres Abarca, J. R. (2021). Mejor derecho de propiedad como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. *Lumen*, 17(1), 101–112.  
<https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2391>
- Valera, O. (2019). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la oficina registral de Chimbote, 2018* [Tesis de grado, Universidad César Vallejo]. Repositorio UCV.  
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/38904>
- Vidal, A. G. (2022). La propiedad industrial en el metaverso. *Comunicaciones en Propiedad Industrial*, (96), 17-26
- Zúñiga, P. I. V., Cedeño, R. J. C., & Palacios, I. A. M. (2023). Metodología de la investigación científica: guía práctica. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 9723–9762.

## IX. ANEXOS

## ANEXO I: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Formulación de Problemas	Formulación de Objetivos	Formulación de Hipótesis	Variables e Indicadores	Metodología
<u>Problema General</u>	<u>Objetivos General</u>	<u>Hipótesis General</u>	<u>Variable</u>	<u>Tipo de Investigación:</u>
¿De qué manera se analiza el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos?	Analizar el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos	La efectividad del derecho de propiedad en el Perú se ve significativamente afectada por la calidad y el rigor del sistema de inscripción en los registros públicos, lo que a su vez influye en la seguridad jurídica y la confianza de los ciudadanos en las transacciones inmobiliarias.	<p><b><u>Independiente:</u></b> Mejor derecho de propiedad</p> <p><b><u>Dimensiones:</u></b> Registros públicos. Inscripción registral.</p>	Tipo aplicada, y de acuerdo a la naturaleza del estudio de la investigación, reúne por su nivel las características de un estudio descriptivo, explicativo, por la descripción de los hechos y en el cual se utilizan conocimientos de las ciencias contables, relacionados con valores numéricos y el conteo,

<u>Problemas</u>	<u>Objetivos</u>	<u>Hipótesis Específicas</u>	<u>Variable</u>	además el estudio se realizará en el
<u>Específicos</u>	<u>Específicos</u>	<p>La falta de un sistema registral que garantice la certeza de la propiedad conduce a un aumento de conflictos legales entre propietarios, lo que demuestra que la inscripción en los registros públicos es un elemento esencial para la protección del derecho de propiedad.</p> <p>La presunción de veracidad de las inscripciones en los registros públicos, según el artículo 20 del Código Civil peruano, genera una confianza en las transacciones inmobiliarias que, si se ve</p>	<u>Dependiente:</u>	periodo de tiempo 2024.
<p>¿Cómo se describe el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos?</p>	<p>Describir el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos.</p>		<p>Derecho de propiedad y Derecho de posesión</p>	<u>Nivel de la Investigación:</u>
			<u>Dimensiones:</u>	<p>Esta es una investigación del Nivel Descriptivo, por cuanto se examinará los efectos de las variables, asumiendo que la variable independiente ha ocurrido señalando efectos sobre la variable dependiente.</p>
<p>¿Cómo se define el mejor derecho de propiedad ante dos</p>	<p>Definir el mejor derecho de propiedad ante dos</p>			<u>Diseño de la Investigación:</u>
				<p>El diseño que se aplicará será el No Experimental, con enfoque de tiempo Transversal. El diseño No Experimental se define como la</p>

---

títulos contradictorios?	títulos contradictorios.	comprometida por errores o fraudes en la inscripción, puede deslegitimar el derecho de propiedad de los titulares.
		La implementación de mecanismos más eficientes y transparentes en el proceso de inscripción de derechos
¿Cómo se establece el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos?	Establecer el mejor derecho de propiedad y sus repercusiones en la inscripción de registros públicos.	de propiedad en los registros públicos puede reducir significativamente los casos de propiedad informal y mejorar la seguridad jurídica, fortaleciendo así el ejercicio pleno del derecho de propiedad en el marco del Código Civil peruano.

---

investigación que se realizará sin manipular deliberadamente variables. En este diseño se observan los fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. El diseño de investigación Transversal que se aplicará consiste en la recolección de datos. Su propósito es describir las variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado.

## ANEXO II: CUESTIONARIO

**UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL**

**ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSTGRADO**

**MAESTRA EN DERECHO PENAL**

### **EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS REPERCUSIONES EN LA INSCRIPCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS**

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

<b>Evolución</b>	<b>Puntaje</b>
Totalmente de acuerdo	5
De acuerdo	4
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3
En desacuerdo	2
Totalmente en desacuerdo	1

*Fuente. Elaboración propia*

### Cuestionario

Ítem	Preguntas	Escala de medición
1	¿Considera que el registro público de un derecho de propiedad ayuda a mejorar la confianza en el sistema jurídico?	1 2 3 4 5
2	¿Considera que el "mejor derecho de propiedad" garantiza una mayor seguridad jurídica para el propietario?	1 2 3 4 5
3	¿Considera que la inscripción en los registros públicos fundamental para formalizar y proteger el derecho de propiedad?	1 2 3 4 5
4	¿Considera que la inscripción incorrecta en los registros públicos puede generar disputas legales sobre la titularidad de la propiedad?	1 2 3 4 5
5	¿Considera que la inscripción en los registros públicos garantiza la validez del derecho de propiedad frente a terceros?	1 2 3 4 5
6	¿Considera que el proceso de inscripción de un derecho de propiedad debe realizarse conforme a las normativas legales vigentes para evitar errores?	1 2 3 4 5
7	¿Considera que la correcta inscripción de un derecho de propiedad puede prevenir conflictos legales relacionados con su titularidad?	1 2 3 4 5
8	¿Considera que la falta de inscripción en los registros públicos afecta la seguridad jurídica de las transacciones comerciales?	1 2 3 4 5

9 ¿Considera que la inscripción en los registros públicos ofrece  
certeza a las partes involucradas en transacciones relacionadas con  
la propiedad? 1 2 3 4 5

10 ¿Considera que la inscripción en los registros públicos puede  
prevenir la nulidad de actos jurídicos relacionados con la  
propiedad? 1 2 3 4 5

---

### ANEXO N° III: VALIDACIÓN Y CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO

Después de revisar el instrumento del Plan de Tesis denominado **EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD Y SUS REPERCUSIONES EN LA INSCRIPCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS**

la calificación es la siguiente:

°	PREGUNTA	0%	0%	0%	0%	0%	00%
	¿En qué porcentaje se logrará constatar la Hipótesis con este instrumento?						
	¿En qué porcentaje considera que las preguntas están referidas a las variables, sub-variables e indicadores de la investigación?						
	¿Qué porcentaje de las interrogantes planteadas son suficientes para lograr el objetivo general de la investigación?						
	¿En qué porcentaje, las preguntas son de fácil comprensión?						
	¿Qué porcentaje de preguntas siguen una secuencia lógica?						
	¿En qué porcentaje se obtendrán datos similares con esta prueba aplicándolo en otras muestras?						

## ANEXO IV: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### 1. DATOS GENERALES

1.1. Apellido y nombres: Martínez Letona Pedro Antonio

1.2. Cargo e Institución donde labora: Escuela de Posgrado de la Universidad  
Federico Villarreal

1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Encuesta

1.4. Autor de instrumento: Yanagui Huyhua, Cynthia Yanira

### ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumple con su aplicación					Cumple con su aplicación					Si cumple con su aplicación				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100		
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado													x		
2. Objetividad	Se expresa la realidad como es, indica calidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado														x	
3. Actualidad	Este acorde a los aportes recientes al derecho													x		
4. Organizacional	Existe una organización lógica															x
5. Suficiencia	Cumple con los aspectos metodológicos														x	
6. Internacionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías													x		



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pedro Antonio Martinez Letona', enclosed within a large, loopy oval flourish.

.....

**Firma**

**Nombre:** Pedro Antonio Martinez Letona

**DNI:** 07943841





- El instrumento cumple con los requisitos de para su aplicación CUMPLE
  - El instrumento cumple en parte con los requisitos para su aplicación CUMPLE
  - El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación CUMPLE
- PROMEDIO DE VALORACIÓN 93.5



.....

**Firma**

**Nombre:** Carlos Augusto Hinojosa Uchofen

**DNI:** 29249403

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### 1. DATOS GENERALES

1.1.Apellido y nombres: López Figueroa Mario Luis

1.2.Cargo e Institución donde labora: Escuela de Posgrado de la Universidad Federico Villarreal


1.3.Nombre del instrumento motivo de la evaluación: Encuesta

1.4.Autor de instrumento: Yanagui Huyhua, Cynthia Yanira

### ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Criterios	Indicadores	No cumple con su aplicación					Cumple con su aplicación					Si cumple con su aplicación		
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1.Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado													X
2.Objetividad	Se expresa la realidad como es, indica calidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado												X	
3.Actualidad	Este acorde a los aportes recientes al derecho													X
4.Organizacional	Existe una organización lógica													X
5.Suficiencia	Cumple con los aspectos metodológicos												X	
6.Internacionalidad	Esta adecuado para valorar las categorías											X		





Firma

**Nombre:** Mario Luis López Figueroa

**DNI:** 06024323



$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left[ 1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2} \right]$$

k	10
$\Sigma$	18.475
V.TOTAL	184.75

### RESULTADO DE ALFA DE CRONBACH

1