



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIA
DE PREDIOS, EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA, 2022

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Doctor en Derecho

Autor

Pimentel Aranda, Oscar Alexander

Asesor

Mejía Velásquez, Gustavo Moisés

ORCID: 0000-0003-0588-5058

Jurado

Navas Rondón, Carlos Vicente

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Vigil Farias, José

Lima - Perú

2025



EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE PREDIOS, EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA, 2022

INFORME DE ORIGINALIDAD

20%

INDICE DE SIMILITUD

19%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	6%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
3	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	1%
4	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	docplayer.es Fuente de Internet	1%
7	repositorio.uwiener.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	1library.co Fuente de Internet	<1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL SISTEMA REGISTRAL DE
TRANSFERENCIA DE PREDIOS, EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA, 2022**

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Grado Académico de

Doctor en Derecho

Autor:

Pimentel Aranda, Oscar Alexander

Asesor:

Mejía Velásquez, Gustavo Moisés

ORCID: 0000-0003-0588-5058

Jurado:

Navas Rondón, Carlos Vicente

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Vigil Farias, José

Lima- Perú

2025

Dedicatoria

Dedico esta investigación a mi esposa Anggela, por su amor incondicional, por ser mi guía y eterna compañera; a mis adoradas hijas Adriana Milagros, Larissa Aitana y Miriam Elena, por ser la luz de mis ojos y darme la razón más hermosa para vivir.

Agradecimiento

A mis padres: Oscar Alfredo y Carmen Elena, que desde su amor, ejemplo y perseverancia, he podido cristalizar mis sueños y así estar a la altura de ser un hombre mejor y haber podido realizar esta tesis, que con todo mi amor se la debo a estas personas que son mi vida.

ÍNDICE

RESUMEN	ix
ABSTRACT.....	x
I. INTRODUCCIÓN	11
1.1 Planteamiento del problema	11
1.2 Descripción del problema.....	13
1.3 Formulación del problema	13
1.3.1. Problema general.....	13
1.3.2. Problemas específicos	13
1.4 Antecedentes de la investigación	14
1.5 Justificación de la investigación.....	18
1.6 Limitaciones de la investigación	18
1.7 Objetivos de la investigación	19
1.7.1. Objetivo general	19
1.7.2. Objetivos específicos.....	19
1.8 Hipótesis.....	19
1.8.1. Hipótesis general	19
1.8.2. Hipótesis específicas	19
II. MARCO TEÓRICO	21
2.1 Marco conceptual	21
III. MÉTODO	56
3.1. Tipo de investigación	56
3.2. Población y muestra	57
3.3. Operacionalización de variables.....	58
3.4. Instrumentos de recolección de datos.....	59

3.5.	Procedimientos	61
3.6.	Análisis de datos.....	61
IV.	RESULTADOS	62
V.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	78
VI.	CONCLUSIONES	90
VII.	RECOMENDACIONES.....	93
VIII.	REFERENCIAS.....	97
IX.	ANEXOS	101
	Anexo A. Matriz de consistencia.....	102
	Anexo B. Instrumentos de recolección de datos.....	104
	Anexo C. Validación de instrumentos	112

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Población censal	57
Tabla 2. Operacionalización de variables	58
Tabla 3. Ficha técnica de la encuesta para medir el derecho de propiedad	59
Tabla 4. Ficha técnica de la encuesta para medir el Sistema Registral de Transferencia de Predios.....	60
Tabla 5. Derecho de propiedad	62
Tabla 6. Concepto jurídico.....	63
Tabla 7. Atributos	64
Tabla 8. Teorías	65
Tabla 9. Informalidad.....	66
Tabla 10. Sistema registral de transferencia de predios.....	67
Tabla 11. Transmisión consensual.....	68
Tabla 12. Registro Predial.....	69
Tabla 13. Beneficios	70
Tabla 14. Catastro inmobiliario	71
Tabla 15. Prueba de Kolmogorov- Smirnov para la variable de derecho de propiedad	72
Tabla 16. Prueba de Kolmogorov-Smirnov para la variable de sistema registral de transferencia de predios.....	72
Tabla 17. Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad	73
Tabla 18. Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y el concepto jurídico.....	74
Tabla 19. Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y atributos.....	75

Tabla 20. Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y las teorías.....	76
Tabla 21. Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y la informalidad.....	77

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Distribución de entidades relacionadas con derechos de propiedad	37
Figura 2. Derecho de propiedad	62
Figura 3. Concepto jurídico	63
Figura 4. Atributos	64
Figura 5. Teorías	65
Figura 6. Informalidad	66
Figura 7. Sistema registral de transferencia de predios	67
Figura 8. Transmisión consensual.....	68
Figura 9. Registro Predial	69
Figura 10. Beneficios	70
Figura 11. Catastro inmobiliario	71

RESUMEN

El objetivo de la investigación fue establecer cuál es la relación entre el marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad con el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022. Es así que se ha logrado concluir que un marco regulatorio sólido, adaptado a las nuevas realidades sociales y económicas, es crucial para definir y proteger los derechos de propiedad, promoviendo un uso responsable de la propiedad en beneficio de la sociedad. Asimismo, una coordinación efectiva entre las instituciones encargadas de la regularización y el registro de la propiedad es esencial para reducir la informalidad y los conflictos legales, brindando mayor certeza y estabilidad al mercado inmobiliario. El tipo de investigación que se trabajó fue básica, con diseño descriptivo correlacional, se demostró la hipótesis de investigación. Es decir, que entre el sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad existe una correlación positiva media, $r = 0,639$; por lo que se recomienda acciones integrales para abordar las deficiencias identificadas y promover un entorno más eficiente y seguro para las transacciones de bienes inmuebles en el Distrito Judicial de Lima. Esto implica fortalecer tanto el marco legal como el institucional del derecho de propiedad, mediante la mejora de los registros catastrales y la implementación de medidas que faciliten la transferencia y gestión de la propiedad de manera transparente y eficiente. Además, es crucial que el marco regulatorio incorpore los principios de las teorías del derecho de propiedad, considerando los intereses individuales y sociales. Abordar la informalidad en el derecho de propiedad también es prioritario, lo que requiere acciones para reducir la desorganización y la informalidad en las propiedades a través de mejoras en los registros y el fortalecimiento del marco legal e institucional. En resumen, se necesita un enfoque integral para garantizar una mayor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Palabras clave: Sistema registral, transferencia de predios, derecho de propiedad.

ABSTRACT

The objective of the research was to establish the relationship between the regulatory and institutional framework of property rights with the land transfer registry system, in the judicial district of Lima - 2022. Thus, it has been concluded that a solid regulatory framework, adapted to the new social and economic realities, is crucial to define and protect property rights, promoting a responsible use of property for the benefit of society. Also, effective coordination between the institutions responsible for the regularization and registration of property is essential to reduce informality and legal conflicts, providing greater certainty and stability to the real estate market. The type of research that was worked on was basic, with correlative descriptive design, the research hypothesis was demonstrated. In other words, there is an average positive correlation between the land transfer registration system and the property right, $r = 0.639$; therefore it is recommended that comprehensive actions to address identified deficiencies and promote a more efficient and secure environment for real estate transactions in the Judicial District of Lima. This implies strengthening both the legal and institutional framework of property rights, by improving cadastral registers and implementing measures that facilitate the transfer and management of property in a transparent and efficient manner. In addition, it is crucial that the regulatory framework incorporates the principles of property law theories, considering individual and social interests. Addressing informality in property law is also a priority, requiring actions to reduce disorganization and informality in properties through improvements in records and strengthening the legal and institutional framework. In short, a comprehensive approach is needed to ensure greater legal certainty in real estate transactions.

Keywords. Registration system, land transfer, property rights.

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento del problema

Los derechos de propiedad son fundamentales para el progreso económico y social de una sociedad. También es vital ya que rige las normas de la economía social. Es importante regular la propiedad de todos los bienes, siguiendo las normativas para protegerlos adecuadamente. Dentro de las normas, los bienes que una persona tiene están protegidos por el derecho de propiedad, así es vital considerar aspectos básicos para proteger a los ciudadanos afectados. quién les pertenece.

Se ha escrito mucho sobre cómo las estructuras institucionales que protegen los derechos de propiedad son clave para impulsar el desarrollo económico. Calabresi y Melamed exploran los efectos de regular la propiedad en transacciones que afectan la productividad. El texto establece normas de responsabilidad y derechos inalienables en la distribución y optimización de la propiedad. En su libro, De Soto explora las cualidades necesarias para que un sistema legal distribuya bienes y regule la propiedad en los mercados globales y los sistemas capitalistas. No desacreditando la regularización de los derechos de propiedad para impulsar el crecimiento económico, también puede emplearse en política social y fomento de inversiones. Proteger los derechos de propiedad impulsa el crecimiento económico al regular la distribución y mejora de la propiedad, siendo esencial según Calabresi, Melamed y De Soto. Ahora bien, proteger derechos de propiedad beneficia la economía, por ello es importante estudiar las normas de bienes raíces y su impacto en la eficiencia. De otra parte, definir reglas sobre responsabilidad y distribución de propiedad y algunos aspectos legales de la economía global que impulsan economía e inversión.

Es necesario más que solo incluir los derechos de propiedad en una constitución o ley, debido a su importancia y naturaleza. El marco legal e institucional de los derechos de propiedad debe fomentar su efectividad para impulsar el desarrollo económico. Esta necesidad

se nota más al ver cómo la vivienda insegura provoca problemas en países en desarrollo. Según la Organización de las Naciones Unidas, unos mil millones de habitantes viven en asentamientos informales, representando el 32% de la población urbana global (Organización de las Naciones Unidas [ONU], 2006). En América Latina, la proporción de viviendas informales está disminuyendo en algunos países, con variaciones. La medida de la informalidad aún es controvertida, pero es crucial entenderla para desarrollar políticas de vivienda efectivas en las ciudades latinoamericanas. Los indicadores de informalidad basados en la falta de derechos de propiedad o de infraestructura son más comunes que los basados en normativas de uso de la tierra o estándares de construcción. La falta de inversión pública y la pobreza son las causas principales de la informalidad persistente. También ha ayudado a entender mejor la importancia del marco regulatorio e institucional en este fenómeno. Los costos de transacción en los mercados de suelo urbano aumentan por la burocracia, la falta de reglas coherentes, la carencia de instituciones para los derechos de propiedad y la falta de coordinación entre entidades importantes en la formalización de la tierra. Estos factores empeoran las ineficiencias del mercado y mantienen la informalidad. En el Perú, las ciudades han experimentado un rápido crecimiento en años recientes. En las últimas dos décadas, las ciudades más grandes en Perú han experimentado un crecimiento cercano al 50% según un estudio sobre expansión urbana en el país. No obstante, menos del 10% de la expansión urbana es formal. Obtener una propiedad en el país es difícil, pero muchas personas lo logran de forma no oficial sin conocer las leyes que permiten adquirirla. Procedimientos largos y complicados, altas tarifas de registro y falta de divulgación desincentivan el registro de propiedades, exponiendo a fraudes e impidiendo la protección legal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Los bienes tienen derechos otorgados por el registro para emprender acciones legales. El artículo 949 del Código Civil de mi país define la propiedad como la facultad de usar, gozar, disponer y aprovechar los bienes de acuerdo a los límites

establecidos y en beneficio de la sociedad. El contenido legal en el sistema actual de transferencias es solamente declarativo y apoya la propiedad relativa, lo que no permite excluir a quienes alegan tener la misma propiedad; el enfoque adecuado es asegurar la protección jurídica de las actividades y promover la circulación dinámica de mercancías.

1.2 Descripción del problema

En el Perú, en la actualidad, con recursos y capital limitados, aunque los derechos de propiedad son la columna vertebral de los derechos de propiedad de los ciudadanos, faltan salvaguardias y garantías que permitan a los peruanos proteger sus derechos en diversas áreas. . aspecto. Los negocios inmobiliarios que hacen. Esto indica la necesidad de mejorar los mecanismos de protección y salvaguarda del esquema de transferencia y asegurar su cumplimiento mediante la inscripción de los derechos de propiedad en el registro público.

Se puede concluir que el marco legal e institucional en torno a los derechos de propiedad y su transferencia es insuficiente para lograr este objetivo, por lo que existe un alto grado de informalidad y desorganización en las propiedades urbanas, rurales y baldías. Esto se debe a que, además de los registros catastrales que configuran la adquisición de derechos de propiedad en nuestro sistema catastral actual, faltan registros catastrales que puedan determinar la correcta ubicación del inmueble y determinar sus dimensiones y superficie.

Ello nos lleva a plantearnos la siguiente problemática.

1.3 Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿Cuál es la relación entre el marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad con el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022?

1.3.2. Problemas específicos

¿De qué manera se relacionan el concepto jurídico del derecho de propiedad y sistema registral de transferencia de predios?

¿En qué medida se relacionan los atributos del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios?

¿Cómo se relacionan las teorías de derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios?

¿En qué medida se relacionan la situación de informalidad del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios?

1.4 Antecedentes de la investigación

1.4.1. Antecedentes internacionales

Ceballos (2016) en sus tesis afirmó en un artículo que los agricultores sin derechos de propiedad o con derechos de propiedad inestables caen en una trampa de pobreza para evitar la inspección. Beneficios: La persona posee todos los derechos de propiedad para garantizar derechos de tierra en paz fomenta el desarrollo rural y la participación pública, incluido el sector privado. En este enfoque, la formalización se extiende más allá de ser meramente instrumental y se convierte en crucial para mantener el orden público, mostrando un comportamiento estatal orientado al interés público y al logro de metas políticas. Artículo 1, sección 1, artículo 2 y artículo 58.

Cuguá (2018) en su tesis concluye que las operaciones registrales son primordiales para establecer seguridad jurídica en el registro de la propiedad. Desde la finalización del trabajo, hemos comprobado que el Registro General de la Propiedad del Distrito Central sigue un sistema de registro reconocido a nivel internacional y cumple con principios de registro ampliamente reconocidos, lo que asegura que la organización actúa acorde a la ley. La irregularidad en los criterios de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Central dificulta la seguridad jurídica en este proceso.

Macal (2017) en su tesis llegó a la conclusión de que el propósito es evaluar si los registros en el país cumplen con los principios y garantías constitucionales de Guatemala,

mencionando los siguientes detalles: analizar los registros temporales, su relación con los cambios, sistematización, adaptación y solución de problemas potenciales. situación. Alude al inicio de la actividad, así como al contenido con el trabajo. Al estudiar jurisprudencia extranjera, evitamos conflictos legales con leyes locales al emplear derechos y recursos de otros países en nuestros casos. Comparar el acceso a derechos y protecciones entre países puede facilitar el proceso de registro y mejorar la comprensión de los derechos individuales en países como España. . y adaptarse. Asegurar y reforzar la certeza jurídica y seguridad en los registros legales. Según los hallazgos, se sugieren principios para proteger derechos y garantías, con el fin de mejorar el registro en Guatemala.

Duarte (2018) concluye que en un Estado liberal, el derecho a la propiedad privada se deriva de otros derechos constitucionales y regulaciones detalladas, junto con derechos laborales, de asociación y libertad de elección. profesión o cargo, seguridad de la propiedad por el estado. La sociedad refleja la libertad individual de buscar riquezas materiales y espirituales dentro de un marco legal. La posesión de bienes debe ser adquirida de manera lícita, sin perjudicar las finanzas públicas y la moral social, bajo pena de perder la propiedad.

Lucas (2017) en su artículo afirma que la arquitectura regulatoria de Guatemala es compleja y fragmentada debido a las regulaciones específicas de cada registro público. La ley de registro se independiza en Guatemala para asegurar libre acceso a registros públicos, según la constitución. La principal función del registro guatemalteco es proteger y dar a conocer actos registrados, oponiéndose a derechos de terceros con certificados de registros públicos. Hay casos de objetos duplicados en registros públicos como propiedad, catastral, estatal y personal. Esto típicamente conduce a un aumento en el gasto público y en programas para beneficiarios.

Herrera (2021) determina que el Registro Público muestra actos legales del derecho común otorgados por notarios. Esto infringe un principio clave del derecho: la certeza

legal. Cuando un comprador de buena fe está informado sobre la verdadera condición y cargos de la propiedad, se protegen sus derechos simultáneamente. El registro es esencial en un sistema constitucional para crear leyes y derechos de acuerdo a la normativa. En este sistema, la legislación necesita ser registrada para ser válida, a diferencia de otros. El Registro Público da seguridad legal a bienes, garantías y protege a compradores y acreedores, defiende la legitimidad de los propietarios y publica información registrada.

1.4.2. Investigaciones nacionales

Aliaga (2012) en su tesis sugiere que el Registro de la Propiedad garantiza certeza jurídica protegiendo los derechos de propiedad mediante la información registrada en la institución. Los obstáculos para obtener el registro se presentan en 3 áreas: (i) los altos costos del proceso de registro, incluidos los de nombres registrables y las tarifas; y (ii) las altas tarifas de la oficina por procedimientos no pedidos y honorarios altos debido a solicitudes exageradas. La implementación de catastros multifuncionales complejos resulta costosa, dificulta el registro y fomenta la informalidad al priorizar límites y planes precisos para proteger los derechos de propiedad.

Díaz (2019) indicó que los operadores legales de estudio responsables de Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en las áreas mencionadas son insuficientes e ineficaces. La renuencia de los trabajadores para abordar conflictos en la formalización y transferencia de propiedad. La invasión de tierras surge de la falta de conocimiento sobre inscripción de propiedades en registros públicos. La gobernanza, los factores socioeconómicos y los niveles educativos no resuelven la ocupación informal y los problemas de propiedad en los asentamientos. Los documentos de título no garantizan que usted sea el propietario de la propiedad. En efecto, resulta ser dueños absolutos sin acceso inmediato a servicios esenciales como agua, electricidad, escuelas, hospitales, etc.

Hidalgo (2019) consideró aceptable la inestabilidad de la formalización inmobiliaria debido a la desigualdad social y económica en el país. El fraude es común debido a los derechos de propiedad informales generalizados. La falta de formalidad en el sector inmobiliario ha provocado la disminución de los valores de las propiedades y ha generado varios impactos en la economía del país. El registro de negocios ofrece certeza legal y facilita la transferencia de derechos al registro público.

Portuguez (2018) el sistema registral peruano protege legalmente las transmisiones de propiedad al brindar información y seguridad para propiedades registradas, promoviendo estabilidad y confianza en las transacciones. En efecto, el sistema peruano de registro protege la propiedad según la ley, toda vez que información fundamental en el marco de la seguridad jurídica por la naturaleza de las propiedades registradas, en la que el mismo Estado fomenta la estabilidad y confianza en transacciones.

Fernández (2019) en su estudio señaló que el objetivo es determinar si la creación de registros de propiedad ayuda a proteger legalmente la venta de bienes usados. Se recopilaron datos mediante encuestas públicas y entrevistas con jueces, secretarios y abogados. El grupo de estudio incluye al registrador, abogados, jueces y la Asociación de Piura. El artículo 949 del Código Civil peruano no brinda seguridad jurídica en transferencias de bienes, generando conflictos legales y posibles evasiones de acreedores de buena fe. Es importante por la seguridad jurídica en transferencia de bienes, es recomendable regular el sistema catastral en certificación notarial y registral.

Guerra (2020) sostiene que el sistema registral peruano proporciona protección legal para las transferencias de propiedad en 2018. El objetivo de la investigación es identificar la composición de la propiedad catastral para mejorar seguridad, respaldo financiero y publicidad en transacciones inmobiliarias. En conclusión, confirmó que la protección legal en el sistema de registros de Perú para la adquisición segura de bienes inmuebles.

1.5 Justificación de la investigación

La naturaleza de este estudio no tiene precedentes, por lo que aporta nuevos conocimientos en el campo de la ciencia, basados en metodología y variables relevantes, para arrojar luz sobre la importancia de los registros de transferencia y los registros catastrales en el bienestar jurídico que garantiza los derechos de todos. Los que permiten asociaciones. Los mecanismos de actualización ayudan en cierto sentido a reforzar la seguridad jurídica en diversas situaciones; el mismo que se justifica a través de la ley que garantiza todos los derechos legales legítimos en la sociedad. Por otro lado, el estricto respeto de los derechos protegidos también es metodológicamente importante por proporcionar actividades analíticas dentro del ámbito de responsabilidad.

Según Gómez (2006) la lógica es argumentar el proyecto de manera persuasiva, especificar los beneficios que la investigación traerá al tema propuesto y luego identificar quiénes se beneficiarán de ella para convencer al lector. Explique la investigación sobre este tema. El propósito de este estudio es revelar cómo el concepto actual de derecho de propiedad en la normativa interna de nuestro país se ve afectado por el sistema de registro básico de transferencias y el registro catastral actualizado, garantizando así la seguridad jurídica de la transferencia de bienes y su ejecución frente a terceros, todos. lo que lleva a la informalidad y la devaluación y a la incapacidad de los propietarios de activos para lograr el crecimiento económico.

1.6 Limitaciones de la investigación

Señalamos sobre las limitaciones

Tiempo. Los trámites administrativos universitarios carecen de rapidez.

Espacial. Por razones operativas, de acceso y económicas, nos remitimos a la realidad específica de la jurisdicción de Lima, aunque creemos que los resultados pueden generalizarse a nivel nacional.

Recursos. Faltan fondos para realizar investigaciones y los investigadores deben realizarlas con sus propios fondos.

1.7 Objetivos de la investigación

1.7.1. Objetivo general

Establecer cuál es la relación entre el marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad con el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022.

1.7.2. Objetivos específicos

Establecer de qué manera se relacionan el concepto jurídico del derecho de propiedad y sistema registral de transferencia de predios.

Identificar en qué medida se relacionan los atributos del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios.

Analizar de qué manera se relacionan las teorías de derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios.

Describir en qué medida se relacionan la situación de informalidad del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios.

1.8 Hipótesis

1.8.1. Hipótesis general

El marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad es eficiente para sustentar el estado situacional del sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022.

1.8.2. Hipótesis específicas

El concepto jurídico del derecho de propiedad es esencial para interpretar la transmisión consensual dentro del sistema registral de transferencia de predios.

Los atributos del derecho de propiedad son idóneos para justificar la existencia del registro predial dentro del sistema registral de transferencia de predios.

Las teorías de derecho de propiedad son necesarias para considerar los beneficios que aporta el sistema registral de transferencia de predios.

La situación de informalidad del derecho de propiedad es idónea para el sistema registral de transferencia de predios.

II. MARCO TEÓRICO

2.1 Marco conceptual

Catastro. es un registro público que incluye límites de parcelas individuales, datos de la tierra, información de propiedad y derechos asociados; sí, es un recuento y evaluación de bienes inmuebles en un área específica. Esta información es esencial para la verificación, tasación e impuestos de la propiedad (Organización de los Estados Americanos [OEA], 2020).

Expropiación. Consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada; es decir, el gobierno va adquiriendo propiedad privada como una compensación por la naturaleza jurídica de una entidad pública propietaria de su propia propiedad y derechos. En resumen, cualquier opción de propiedad privada o privación de derechos puede ser considerada expropiación (Conceptos jurídicos, 2021).

Frutos. Bienes producidos constantemente por las cosas para su propósito económico sin modificar su esencia. Los frutos naturales provienen de la naturaleza; los industriales, del trabajo humano; los civiles, de contratos como arriendos (Enciclopedia Jurídica, 2021).

Modo. Son eventos legales que permiten la creación y transferencia de derechos reales. Suelen ser comportamientos visibles que generan derechos sobre un objeto (Solís, 2019).

Posesión informal. Áreas urbanas invadidas sin título principalmente: Asentamientos, nuevos pueblos, programas de vivienda y centros poblados. Grupos familiares o sociales se forman. Se empezó a poseer terrenos hasta el 31 de diciembre de 2004. Propósito principal del lote: vivienda y negocios. Titularidad no respalda posesión; basado en derecho que autorice posesión. El terreno no debe superar 300 metros cuadrados (Ortiz, 2010).

Propiedad. Los derechos de propiedad son facultades legales que posee una persona sobre un objeto, garantizados por la constitución, que le permiten usar y excluir a otros de dicho

objeto. Un tercero otorga permiso para usar, disfrutar, reclamar y transferir la propiedad (Guzmán, 2021).

Saneamiento. Es la obligación garantizar al comprador la posesión pacífica de la cosa vendida y compensar por daños en caso de interrupción. Esta responsabilidad de saneamiento abarca tres niveles de posibles cambios: la pérdida del objeto, la presencia de cargas y la existencia de defectos (Enciclopedia jurídica, 2021).

Seguridad jurídica. La seguridad jurídica implica que las leyes se respetarán y se podrán prever las acciones de las personas y de las entidades estatales. La seguridad jurídica implica predecir la conducta de las personas y el Estado según las normas legales. Es posible que las personas no estén de acuerdo con esas conductas, pero con seguridad jurídica conocen las establecidas por la ley. Se puede organizar la vida personal y situaciones legalmente correctas (Rubio, 2006).

Sistema registral constitutivo. Un Sistema Registral es constitutivo cuando los derechos reales se originan con su inscripción en el registro, como en el caso de la Hipoteca en Perú. En Alemania, el derecho real se establece al ser inscrito. En Alemania, sin inscripción en el Registro, no hay derecho real (Arias, 2020).

Título. El título justifica la constitución o transmisión del derecho real. La causa remota puede ser un acto jurídico amplio o una ley que genera obligaciones (el título es la creación de una obligación) (Solís, 2019).

Utilidad pública. La utilidad pública beneficia a la comunidad o a la humanidad en general. De todas maneras, se debe recordar que hay numerosas definiciones. Su idea central es el beneficio de un amplio sector de la sociedad, aunque no hay un concepto único y general (Economipedia, 2021).

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Derecho de propiedad

2.1.1.1. Concepto. Según Cruz (2004) el origen etimológico del término propiedad proviene del latín *propietas*, que significa "lo que pertenece a una persona" y deriva de *propium* *prope*. Propiedad se refiere a lo que pertenece directamente a una persona. Propiedad es un derecho real que se aplica a todo tipo de bienes y otorga control absoluto al titular.

En términos jurídicos, propiedad significa poder absoluto sobre un objeto y su gestión legal. Es el derecho de propiedad más amplio que puede tener una persona. Albaladejo (2004) sostiene que la propiedad es el derecho jurídico más elevado a la propiedad. Todas las áreas y su uso están enteramente bajo nuestro control exclusivo.

Según Bernaldes (2012) los derechos de propiedad incluyen el derecho a usar y disfrutar de las cosas. Eliminarlos significa desecharlos. Los derechos de propiedad incluyen el uso y disfrute de las cosas.

Morán (2002) describe la propiedad como el control directo sobre un objeto o bien que permite al propietario emprender acciones legales contra él. Este es el nombre legal completo.

Valencia (1982) cree que la propiedad privada significa el control total de una persona sobre su propiedad, sus logros intelectuales y su trabajo.

El economista Nieves (2002) afirma que el derecho de propiedad incluye el uso, cambio y transferencia de un activo. El autor señala que abordar la informalidad y su solución solo desde el derecho es insuficiente. Los subsistemas socioeconómicos y culturales también son relevantes.

Chaname (2009) reconoce en la propiedad un logro civilizatorio que impulsa el desarrollo económico y genera derechos patrimoniales como la herencia. La propiedad otorga poderes legales al propietario sobre una cosa o bien. Los derechos del hombre se fundamentan en la justicia e igualdad, lo que convierte a la propiedad en un derecho inviolable.

2.1.1.2. Derecho de propiedad vs. Derecho a la propiedad. El acceso a la propiedad es la libertad del propietario (Díaz, 2019). El Estado debe tomar medidas para garantizar la participación de todos en la riqueza material.

Estos derechos se relacionan con invasiones porque los habitantes desean protección legal para disfrutar sus terrenos sin interferencias y acceder a una propiedad para vivir dignamente.

2.1.1.3. Atributos del derecho de propiedad. Los derechos sobre una cosa son el uso, disfrute, disposición y reivindicación, regulados en el artículo 923 del Código Civil.

El "Ius Utendi". Es Derecho de uso del bien que permite al propietario utilizarlo según su naturaleza y todos sus posibles usos. Ejemplos de uso incluyen habitar una casa, usar joyas y desplazarse en automóvil.

El "Ius Fruendi". Zavaleta (2002) define la propiedad como el disfrute de sus frutos. El disfrute incluye el uso directo del bien por el propietario, como al trabajar en sus tierras o en su fábrica. Por otro lado, la utilización indirecta se produce al ceder el propietario el bien a un tercero para obtener beneficios. Cuando alquila la propiedad, recibe los ingresos generados.

El "Ius Abutendi". Torres (2002) dice que la transferencia de propiedad puede ser mediante venta o donación, la creación de derechos a favor de otros como arrendamiento o hipoteca, y la disposición material como sembrar o construir.

El "Ius Vindicandi". El atributo indica que se puede reclamar la propiedad. El artículo 927 del Código Civil protege el derecho de reclamación del propietario.

2.1.1.4. Caracteres del derecho de propiedad. Desde el punto de vista doctrinal, las características del derecho a la propiedad son las siguientes:

Derecho real. Según Gonzales (2008) este derecho implica ejercer poder directo sobre un bien para que permanezca en posesión de alguien.

Carácter absoluto. Sobre Palacio (2004) indica una disminución en la fuerza de esta característica recientemente, lo que implica que el propietario tiene control total sobre su propiedad y puede utilizarla sin restricciones. De modo que, la propiedad actualmente se regula por el interés social. Su carácter absoluto es teórico, ya que está sujeto a restricciones significativas. El término "absoluto" se refiere a facultades exclusivas sobre un bien. Según Avendaño (2008), el carácter posee limitaciones debido al interés social y la necesidad pública.

Carácter exclusivo. Ramírez (2007) el derecho de propiedad requiere que solo el propietario disfrute y ejerza control sobre los bienes. Por tanto, únicamente el propietario puede sacar provecho del bien, afirma Palacio (2004). Según De los Mozos (1993), el dueño tiene el uso exclusivo del bien propio.

Carácter perpetuo. Águila y Capcha (2006) afirman que los derechos de propiedad no se pierden por falta de uso, salvaguardándolos contra la prescripción y asegurando procesos legales prolongados. La segunda escuela piensa que los activos deben generar riqueza mediante adquisiciones. Sanciones de abandono implican perder derecho si no se usa en plazo.

Gonzales (2008) reconoce la propiedad como indefinida, no temporal, refiriéndose a ella como tentativamente perpetua. En la doctrina actual se han cambiado los rasgos del derecho de propiedad por los siguientes:

a. Carácter elástico. Sobre el particular, Vásquez (2009) afirma que, al limitar el derecho de propiedad, las facultades perdidas regresan al propietario cuando se extinguen las restricciones, como sucede en el contrato de arrendamiento.

b. Carácter autónomo. Los derechos de propiedad no derivan de otros derechos. Estos son derechos de propiedad originarios e independientes, no derivados de otros.

c. Carácter abstracto. Significa que existe independientemente de las facultades que abarca.

2.1.1.5. Elementos del derecho de propiedad. El autor Ramírez (2004) menciona estos elementos:

Sujeto o titular: se refiere a la persona natural o jurídica ya que no puede haber un sujeto activo sin un sujeto pasivo.

Objeto: Hace referencia a todos los bienes materiales e inmateriales del mundo exterior que sean susceptibles de apropiación en el comercio humano.

La relación jurídica se refiere al poder otorgado al sujeto sobre un bien debido a la vinculación entre ambos.

2.1.1.6. Teorías en relación a la propiedad

Teoría de la propiedad. Walras (1910) originalmente definió la propiedad en esta teoría como un derecho para satisfacer o consumir necesidades. El autor afirma que los derechos están basados en relaciones morales, lo que implica obligaciones morales entre individuos. Quien recibe la propiedad de un objeto tiene derecho a usarlo y los demás deben respetar ese derecho. Los bienes están limitados en cantidad y son útiles, según Walras son "bienes escasos o riqueza social".

Esta riqueza social incluye bienes duraderos y fungibles, como capital e ingresos. La teoría sostiene que quienes poseen derechos sobre algo tienen el derecho de usarlo, consumirlo y beneficiarse de sus servicios en el tiempo. Entonces, los dueños sacarán provecho del arrendamiento. Si posees un bien, tienes derecho a venderlo en el mercado.

Teoría de la función social. López (2006) la propiedad engloba los derechos y responsabilidades del propietario. Un derecho no debe perjudicar a otros y usar la propiedad de forma ventajosa debe tener en cuenta el interés público. Las funciones sociales se vinculan con los principios legales y bases del deseo urbano. Si se consideran las necesidades y deseos de la sociedad, los conflictos pueden surgir y en tal caso se deben priorizar los intereses de la sociedad. La expropiación permite al Estado adquirir propiedad privada legalmente en

beneficio público. Explicar reformas en América Latina incluye garantizar acceso al suelo urbano para residentes de bajos ingresos, basado en función social de la propiedad. También pretende regular la propiedad, promover un entorno favorable y facilitar acceso a propiedades a grupos desfavorecidos. De acuerdo con la Declaración Universal de Derechos Humanos, establece que todos tienen derechos individuales y colectivos a la propiedad y nadie será privado injustamente de ella. González (2005) señala que la preservación de los derechos del propietario al disfrutar algo en presencia de otros que deben abstenerse de interferir se refleja en la noción de "función social" de la propiedad y en el surgimiento del concepto de propiedad básica. Los derechos sociales garantizan un mínimo de existencia conforme a la dignidad humana e incluyen el derecho a la tierra para quienes no poseen terrenos. "en el mundo y al menos para alcanzar justicia social".

Teoría del título y modo. La Puente (1999) manifiesta que no se puede abordar el tema de propiedad sin explicar la teoría de los derechos de propiedad y su relevancia en las transferencias inmobiliarias. La definición de Estado se originó en el derecho romano, y muchos sistemas legales también la han incorporado. Sobre el título, no nos referimos a un documento, sino a una base legal. El método implica la transferencia efectiva de propiedad del cedente al cesionario. La falta de forma no garantiza derechos de propiedad. Los artículos sin dueño no se transfieren ni se obtiene la propiedad. El destinatario recibe la propiedad, pero no se convierte en propietario hasta que se complete el contrato de compra. no adquiere propiedad. En Perú, la doctrina legal tiene dos enfoques sobre la adquisición de bienes: una postura afirma que se basa en las teorías de la propiedad y la posesión de bienes muebles. Solo se recuerdan las transferencias. Algunos sostienen que las teorías de propiedad y especie deben aplicarse sin importar si se trata de bienes muebles o inmuebles. Se transfieren bienes inmuebles por derecho de propiedad y en efectos de ejecución. No se requiere ser dueño para firmar el título, lo cual era relevante en el pasado.

2.1.1.7. Función económica de la propiedad. Según Mosqueira (s.f.) la estabilidad de los derechos de propiedad son clave para usarlos eficientemente en una economía de mercado. Así, un sistema de derechos de propiedad facilita la transmisión de información clave entre actores económicos y promueve un mercado inmobiliario dinámico, crucial para el mercado financiero.

Arruñaga (2004) indica que los derechos de propiedad fomentan el desarrollo económico al asegurar los bienes inmuebles como garantía en transacciones crediticias. De Soto (1986) afirmó que la propiedad de bienes busca incentivar el aumento de su valor desde un enfoque económico. Utilizar eficazmente los recursos para generar beneficios sociales. Las inversiones de personas con derechos de propiedad protegidos generan innovaciones y benefician a la sociedad. Derechos de propiedad seguros motivan al propietario a usar sus bienes de manera beneficiosa sin perjudicar a terceros. La totalidad y combinación de esta actividad traerá los resultados deseados a la sociedad. Los propietarios maximizarán el rendimiento de sus propiedades, dinamizando la economía con sus acciones conjuntas. Sola (2004) predice que los derechos de propiedad específicos afectarán la distribución y uso de los recursos económicos. En el mercado, los derechos de propiedad protegidos influirán en su uso según la confianza del propietario en su seguridad. Los derechos de propiedad permiten a los propietarios llevar a cabo actividades permitidas por la ley en sus propiedades para impulsar la inversión e innovación, garantizando el crecimiento de empleados y otros activos. Morris (2004) también propone que con una mayor seguridad en el ejercicio de estos derechos, el propietario puede utilizar la propiedad de manera más eficiente. Creemos que el registro es la mejor forma de proteger los derechos de propiedad en nuestro sistema legal. Un sistema de registro eficaz define derechos de propiedad al determinar la propiedad, propiedades y factores influyentes. Sin derechos de propiedad legales claros y sin conciencia de su protección, formalizar estos derechos se vuelve un desafío, lo que lleva a mercados informales. Si los

derechos de propiedad no están protegidos legalmente, será más difícil negociarlos y usarlos en el mercado. Todos sufrirán costos más altos para hacer contratos. Debido a estos costos, al firmar contratos informales no se protegen los derechos transferidos, lo que puede resultar en problemas legales más adelante. Kueters y Ulen (1998) argumentan que los propietarios tienen derechos de propiedad que les permiten actuar sin intervención estatal o de otros individuos. Esta libertad incluye un sistema de intercambio voluntario. Los derechos de propiedad fomentan el comercio al quitar obstáculos a las transacciones. Si hay poca resistencia para negociar, los recursos se distribuyen eficientemente. Los autores afirman que proteger los derechos de propiedad facilita el intercambio al permitir a los comerciantes operar sin barreras ni costos de transacción. Dicen que los derechos de propiedad permiten el uso eficiente de recursos al establecer reglas para negociar, intercambiar y minimizar pérdidas en caso de falla en negociaciones. Si se protegen y definen eficazmente los derechos de propiedad, las externalidades pueden ser internalizadas y se generarán incentivos para invertir. Cuando alguien sabe que sus derechos de propiedad están asegurados, se siente motivado a invertir en la seguridad de sus bienes debido a las ganancias potenciales. Para promover la inversión en insumos específicos, se considera el análisis costo-beneficio de los derechos de propiedad.

2.1.1.8. Propiedad informal. Según Ravina (2021) existen múltiples causas para la prevalencia de la informalidad inmobiliaria en áreas urbanas y rurales. Desde los años 90, se han creado dos programas clave de propiedad y formalización en reacción a esta situación. COFOPRI se creó en áreas urbanas para garantizar la seguridad jurídica y promover la vivienda formal en las ciudades peruanas. letras mayúsculas. Acceso al crédito. COFOPRI implementó un programa mejorando procesos, reduciendo aprobación de 6 años a 45 días a un costo promedio de USD 68.

Luego, COFOPRI cedió los derechos de formalización a los municipios; ello se ajusta a la situación y brinda apoyo técnico a los gobiernos, además de centrarse en crear catastros

urbanos en todo el país. Se creó un Régimen Especial de Designación de Tierras (PETT) para identificar propiedades y comunidades rurales a nivel nacional. Según Raviña (2021) este proceso carece de estándares técnicos y está influenciado por objetivos políticos, en lugar de beneficiar a la población.

La legalización de propiedades a gran escala se entiende como temporal y sería más efectivo implementarla a nivel nacional. proporcionó. Disponible para este trabajo. Por ende, al concluir la fase ambiciosa, es más coherente descentralizar la ejecución de la legalización, trasladando la regulación y supervisión a una unidad central encargada de supervisar aspectos relacionados con la regulación inmobiliaria y la uniformidad en la ejecución de esos procesos descentralizados.

Organismos de formalización. Ramírez y Riofrio (2006) la legalización de la propiedad implica definir derechos y promover la inscripción en registros oficiales.

Por consiguiente, hay varias asociaciones no oficiales que regulan la propiedad en nuestra nación, tales como:

- COFOPRI ofrece consultoría y apoyo en medidas de limpieza de inmuebles en planes de renovación urbana, en convenios con autoridades locales y provinciales, y ayuda a instituciones aplicando la ley.

- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) fomenta la limpieza legal del departamento según los procesos previamente citados.

- Los distritos y municipios deben identificar y evaluar las zonas industriales y barrios pobres para los proyectos de regeneración urbana según la Ley N°27972.

- Provincias y ciudades. Son quienes elaboran e implementan programas de renovación y rehabilitación de inmuebles en favelas, según la Ley N° 27972.

- Predio Urbano. Según la disposición única de la Norma Nacional de Edificación G.040, se considera suelo urbano cuando cuenta con redes de agua, alcantarillado, electricidad

y alumbrado público disponibles y accesibles. logrado mediante procedimientos administrativos. La definición misma dice que la propiedad puede tener marcas y rastros. El proceso de calificación urbanística implica convertir áreas rurales en urbanas a través de la realización de obras como accesibilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía, alumbrado público, vías y senderos. También podría haber una red de gas natural y comunicaciones. Los mandatos urbanísticos se pueden implementar progresivamente al transformar propiedades rurales en urbanas, incluyendo servicios públicos, infraestructura y su operación para el beneficio del propietario.

Replanteo de la formalización del derecho de propiedad. Según Ravina (2021) sugiere la formalización de los derechos de propiedad y menciona los siguientes aspectos a considerar:

- Buscar constantemente mejorar la regulación de la propiedad. Enfoque en disminuir los costos de transacción al invertir en propiedades.

- La clave para regular la propiedad es la mejora regulatoria, no descentralizar ni subcontratar. En sus primeros años, COFOPRI impulsó reformas para facilitar la adquisición formal de derechos de propiedad superando obstáculos regulatorios y procesales.

- Entender el aumento de la propiedad de la tierra en ciudades y zonas rurales.

- Modificar leyes e instituciones para tratar las causas de la compra informal de tierras y optimizar su uso. La regulación de la propiedad no solo implica distribuir tierras; se necesita más para justificar trabajar en ello.

- Requerimos compromiso institucional continuo y acciones transitorias de regularización (como PETT y COFOPRI).

- El Congreso aprobó la Ley de Saneamiento Físico legal y Formalización de Predios Rurales y la Ley 31056, que amplió la propiedad de la tierra a los latifundios informales. sus medidas de formalización. Las normas extendieron el plazo de registro de propiedades en zonas

urbanas y rurales, pero no trataron las causas de la ocupación informal. Se ha enfrentado resistencia para prolongar el plazo debido a propiedades urbanas informales y normativas previas. Si las causas fundamentales no se abordan, las objeciones persistirán. fecha límite. Estamos comprometidos a resolver 55 esquemas de títulos bicentenarios o, de lo contrario, formalizaremos.

- Brindar posibilidades de regularización para todos los negocios informales. Este indica problemas de ocupación ilegal en áreas urbanas y rurales informales. Supervisar constantemente las acciones del gobierno y valorar su efecto en los derechos de propiedad.

- Deben crearse alternativas eficaces para regular todas las propiedades a nivel nacional:

- a) Se deben crear más oportunidades y mejorar las leyes sobre la propiedad de bienes estatales y públicos para abordar retrasos y lagunas en la propiedad y el registro catastral.

- b) Facilitar la legalización de terrenos rurales sin actividad agrícola.

En este momento, solo las propiedades rústicas están reguladas, no las urbanizables ni las que tienen usos específicos.

2.1.1.9. Marco normativo del derecho de propiedad

Constitucional. Ravina (2021) dijo que la Constitución protege los derechos de propiedad al afirmar que son inviolables, salvo excepciones y compensación justa. Este tratamiento es crucial para evitar el abuso del poder ejecutivo sobre la propiedad privada al permitir su afectación sin aprobación del Congreso. El autor afirmó que la protección de los derechos de propiedad en la constitución debe satisfacer las condiciones necesarias para su aplicación:

- Reconocer su carácter inviolable, excepto por razones de seguridad nacional o necesidad pública con compensación justa previa (Artículo 70).

- Establece la equidad en los derechos de propiedad de los extranjeros, salvo para los inmuebles cercanos a la frontera (Artículo 71).

- Las restricciones y prohibiciones temporales sobre activos se justifican por razones legítimas de seguridad nacional (Artículo 72).

- Los bienes públicos no pueden ser transferidos ni prescribir, mientras que los bienes de uso público pueden ser transferidos según la ley (Artículo 73).

- En agricultura, el Estado protege la propiedad de la tierra, sea privada, pública o común. Además, la ley puede imponer restricciones de superficie y las tierras abandonadas se convierten en propiedad estatal para su venta (Artículo 88).

La propiedad común no prescribe, salvo en los casos de abandono (Artículo 89).

No es suficiente incluir conceptos ideales sobre los derechos de propiedad en una constitución o ley por su importancia y naturaleza. Para fomentar el desarrollo, el marco legal e institucional de los derechos de propiedad debe ser propicio.

Ramírez (2007) destaca que la Constitución actual sigue la filosofía liberal de su predecesora. Se pierde su función social y los recursos naturales pueden ser transferidos a los individuos. Algunas características son innovadoras desde esta perspectiva. El autor destaca que la Constitución reconoce la propiedad como un derecho individual y establece que todos tienen derecho a poseer propiedad. Según el artículo 2, inciso 16, está estipulado de esa manera. Este concepto considera que las posesiones reflejan y son una extensión de la personalidad. Esta fórmula constitucional destaca los beneficios de la propiedad privada y valora la libertad en la sociedad actual. El derecho a la propiedad privada está reconocido como un derecho fundamental en la constitución actual, según el autor. El contenido se basará en el derecho consuetudinario, considerando el interés general, independientemente de la disolución de la comunidad. Estas leyes violan la constitución.

Normativa sustantiva. Torres (2002) afirma que la propiedad, según el artículo 923 del Código Civil de 1984, es una facultad jurídica que incluye el derecho a usar, disfrutar, disponer y reclamar propiedades. El ejercicio del poder debe ser acorde con los intereses sociales y dentro de la ley.

En derecho civil, la propiedad es el derecho fundamental de una persona sobre la propiedad. Estos derechos otorgan al propietario amplios poderes sobre la propiedad por un tiempo específico. restricción. Los derechos de propiedad abarcan activos tangibles e intangibles suyos. Gobierno no aporta dinero. Bienes raíces son divididos en áreas rurales (rus = campo) y urbanas (urbs = ciudad).

El autor indicó que los derechos de propiedad se adquieren a través de varios métodos legales como posesión, nombramiento, fusión, herencia y adquisición limitada.

De acuerdo con el artículo 923 del Código Civil y el artículo 70 de la Constitución de 1993, los derechos de propiedad deben respetar los intereses sociales y la ley. Esto muestra cómo la propiedad se ve en la sociedad moderna: como algo que tiene derechos y una función social inherente.

Aún se aprecian indicios de la definición original, resaltando la naturaleza tradicional de la contribución del propietario sin modificaciones legislativas.

La propiedad según Espinoza (2005) en el artículo 923 del Código Civil evoluciona al principio de acumulación. No obstante, la propiedad privada individual sigue siendo reconocida y protegida como un derecho fundamental. La propiedad no está protegida por motivos individualistas, pero se reconoce que las personas cumplen su misión social con dignidad, libertad, igualdad y su naturaleza individual. Una sociedad equitativa brinda oportunidades básicas para todos. Por lo tanto, la propiedad es una 'función' para satisfacer necesidades en un ambiente seguro y pacífico.

2.1.1.10. Marco institucional. Ravina (2021) subraya la literatura extensa que resalta la importancia de las estructuras institucionales de propiedad en el desarrollo económico. Coase y Melamed abordan el impacto de la regulación en la productividad y costos en sus obras. Identificar normas para distribuir y valorar derechos de propiedad. Hernando De Soto en su libro *El secreto del capital*, explica las características de un sistema legal para regular derechos de propiedad en el mercado global y el capitalismo. Además de fomentar el desarrollo económico, la regulación de los derechos de propiedad puede ser útil para la política social y las inversiones. Los derechos de propiedad son esenciales para el desarrollo social en varios ámbitos. Los derechos de propiedad son fundamentales para el progreso social, empresarial y económico.

Los derechos de propiedad se extienden más allá de la propiedad privada y requieren diversos enfoques de gestión. Ostrom (2006) destaca la importancia de regular los bienes basados en la facilidad de exclusión y la rivalidad en su consumo. Se debate si el consumo debe ser individual o colectivo. Gracias a la aplicación de estos criterios, Ostrom (2006) superó la distinción obsoleta entre bienes públicos y privados al reconocer los bienes comunes o bienes públicos sucios. Tanto los bienes públicos como los bienes privados son difíciles de excluir de su uso y son explotados de manera individual en competencia.

Por ende, Ravina (2021) explica la aparición de tres tipos de derechos de propiedad para gestionar eficazmente los recursos escasos: propiedad estatal, propiedad común y propiedad privada.

No obstante, según Demsetz (1967) diferentes tipos enfatizan la utilización de rasgos y, por ende, atienden a los déficits de manera distinta y con resultados diferentes.

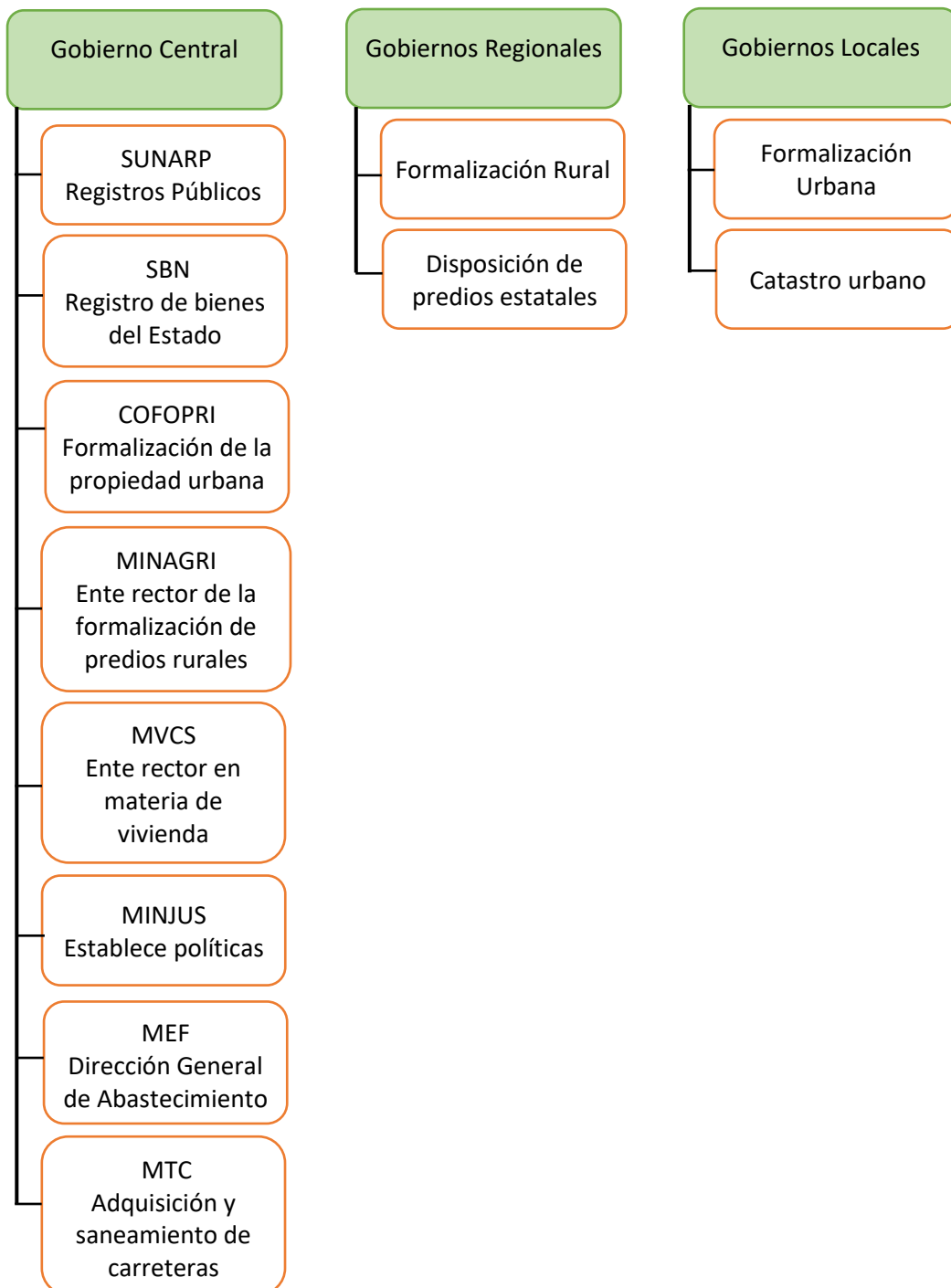
Los propietarios tienen derechos exclusivos sobre su propiedad y pueden excluirla de otros, según Ravina (2021). Los dueños deben cubrir los gastos de su propiedad. Centrar costos

y beneficios de un activo en su propietario crea incentivos para su desarrollo y mantenimiento adecuado.

La dispersión institucional. Ravina (2021) afirma que la posesión del Perú sobre los derechos de propiedad es amplia. Ministerios y entidades gubernamentales. Tiene la autoridad sobre los derechos de propiedad, pero actúa de manera descentralizada, por lo que se sustentan en una perspectiva limitada. Como ejemplo, los autores ofrecen un gráfico que representa la distribución de entidades relacionadas con derechos de propiedad en el país.

Figura 1

Distribución de entidades relacionadas con derechos de propiedad



Ravina (2021) también indica que el sesgo institucional ocurre entre varios niveles institucionales (Gobierno central, gobierno regional, gobierno local), así como dentro de unidades del gobierno central con diferentes perspectivas. El enfoque abarca los intereses de los ciudadanos y el desarrollo económico nacional. Efectivamente, entidades del gobierno central presentan desafíos de coordinación debido a visiones divergentes sobre derechos de propiedad, alargando plazos innecesariamente.

Hace unos años, el PETT y COFOPRI compitieron por liderar la formalización en áreas urbanas y rurales. La competencia entre entidades no mejora la eficiencia ni beneficia a los usuarios; en su lugar, genera obstáculos y problemas de coordinación que provocan retrasos y afectan los derechos de los ciudadanos.

Otra instancia de fragmentación institucional implica asuntos catastrales. En 2004 se aprobó la Ley N° 28294 que crea el sistema catastral integrado nacional y su relación con el catastro, con el fin de unificar normas y términos técnicos. El sistema está formado por la SUNARP, los gobiernos locales, el IGN y el INACC. A pesar de que han pasado más de 16 años, aún no hay un sistema catastral completo, las entidades siguen manejando diferentes procesos técnicos, no hay un sistema catastral que garantice legalidad al registro y falta un mecanismo integral para obtener datos de propiedades. Proporciona a las empresas y al Gobierno datos completos para decidir inversiones relacionadas con la propiedad. Cada entidad opera y se divide de forma independiente, compitiendo en algunos casos por el liderazgo en el sistema debido a la falta de una única visión estratégica.

Otro aspecto de la fragmentación institucional aborda la descentralización de unidades del gobierno central hacia los niveles municipales y locales. COFOPRI reguló la propiedad urbana y rural temporalmente antes de ceder sus funciones a las municipalidades. Otro desafío resulta de la dispersión de capacidades: se necesita distribuir presupuesto y personal entre varias unidades. COFOPRI y SBN no tienen empleados adecuados para atender solicitudes a

tiempo. Igual sucede en lo regional y lo municipal. El problema empeora con el personal altamente calificado, ya que se ve abrumado por trabajadores no calificados. Las mejoras en los trámites inmobiliarios han avanzado, pero persisten barreras para los usuarios. Los ciudadanos tienen acceso restringido a información de entidades, trámites demorados y aplicación estricta de reglas para evitar responsabilidades. Incluso estableciendo normas que restrinjan su autoridad.

Falta de perspectiva en favor de la ciudadanía. Para Ravina (2011) la carencia de una perspectiva cívica es un problema común entre los diferentes organismos que tienen responsabilidades en relación con los derechos de propiedad. Así, mencionó la SBN, COFOPRI y los registros públicos como ejemplos de entidades que se relacionan con la adquisición de derechos de propiedad, donde los funcionarios tienden a rechazar solicitudes por temor a responsabilizarse. Algunos procedimientos se han alterado para proteger a los funcionarios, lo cual afecta a la ciudadanía. A veces la tarifa administrativa no se limita al costo real de los servicios, a pesar de que debería hacerlo. La tarifa de registro de SUNARP se determina por el volumen de operaciones en lugar del costo del servicio. Aprobar planes para zonas rurales sin atender a la ciudadanía es otro caso de falta de atención. Se requiere para la agregación o división de propiedades, la presentación de planos a los tribunales y está bajo la jurisdicción de las autoridades locales. Las autoridades locales no están interesadas en proporcionar este servicio esencial debido a la falta de personal y presupuesto, a pesar de su importancia para proteger los derechos de los usuarios en el sector legal. Muchos asuntos. Muchas solicitudes quedaron sin procesar durante años y, como resultado, no se perdió ningún documento.

Falta de visión pro inversión. La escasez de políticas coherentes para fomentar el acceso a la tierra afecta la inversión en desarrollo. La implementación de proyectos de infraestructura, agronegocios, energía, minería y otros necesita acceder a áreas clave propiedad

del sector público y privado. Hay varios mecanismos regulatorios que facilitan la compra de terrenos para proyectos de inversión.

2.2.2. Derecho de propiedad

2.2.2.1. Sistemas contemporáneos de transferencia de propiedad. Según Ancajima (2021) las instituciones para transferir propiedad varían en el derecho comparado según su eficacia y contexto social. El autor cree que en el derecho romano, la transferencia de propiedad se hacía por ceremonias solemnes que eran suficientes para informar a la comunidad. La transferencia ocurre cuando el contrato crea una obligación de pasar la propiedad de un bien al nuevo propietario, lo cual incluye la entrega física del mismo. Con el tiempo, los métodos disminuyeron gradualmente y el comercio, adquisición, posesión y transferencia se convirtieron en nuevas formas de transferir propiedad. Aquí está el precedente más antiguo, mostrando que un simple acuerdo no es suficiente para transferir la propiedad. Aparecieron dos nuevas corrientes en el derecho romano: una en la que la tradición se espiritualizó, y otra que eliminó la noción de transmisión o sustitución de posesión. entregar o transferir la posesión. El segundo tipo es la posesión constitucional, una declaración de voluntad donde el transmitente se compromete a conservar la titularidad. Varios sistemas de transmisión se fundamentan en esta base, analizados con el método comparativo. Dos métodos principales de transferencia de propiedad en la ley occidental moderna son el sistema de agrupación de contratos y el sistema de separación de contratos. El primer sistema requiere un acuerdo único entre ambas partes para transferir la propiedad del bien. El segundo esquema requiere dos negocios jurídicos con diferentes deseos y consecuencias para transferir la propiedad. Los discutiremos a continuación.

Sistemas de unidad de contrato. Por lo tanto, solo la voluntad de las partes puede causar el cambio en el objeto legal. Se aconseja que el contrato sea auténtico y obligatorio. En este sistema, se valora más el reconocimiento personal específico que la maximización de

riqueza mediante la publicidad. El expediente aquí sólo sirve para declaraciones a terceros. En este sistema hay sistemas de transmisión de una causa y sistemas de transmisión de dos causas.

Sistema transmisivo de causa única. Según Vidal (2021) el contrato es la razón por la que no necesita revelar la compra del inmueble; solo el contrato testamentario importa. Los contratos pueden tener efectos reales al considerar suficiente la voluntad para crear mutaciones jurídicas reales. En este sistema también está presente el subsistema espiritualista o consensual:

a. Sistema espiritualista. Este tipo de derecho se conoce como "clandestino" o "de la transcripción", presente en el Derecho francés y en el italiano, donde el consentimiento de las partes basta para adquirir derechos reales sin necesidad de inscripción o tradición. Este sistema difiere del sistema romano al no requerir tradición para la transmisión. Se basa en la espiritualización de la tradición, pero presenta desafíos como su enfoque individualista y carente de publicidad.

Vidal (2021) citando a Vega (2001) sostiene que la propiedad del comprador solo se logra con el consentimiento de las partes, lo que refleja la máxima expresión de la autonomía de la voluntad.

Sistema transmisivo de causa doble. Según Ancajima (2021) a diferencia del sistema anterior, la voluntad de los contratantes no es suficiente para producir consecuencias reales, las cuales sólo pueden producirse mediante actos de disposición, que darán correspondientemente mayor reconocimiento social. En este marco, existe una teoría del propósito y del método mediante el cual se producen efectos reales, es decir, las acciones que crean relaciones imperativas no son suficientes para producir efectos reales. El comportamiento que crea una relación de obligación se llama "comportamiento obligatorio", propiedad o causa próxima, mientras que el comportamiento que produce resultados reales se llama "comportamiento

destrutivo", modo o causa próxima. Son dos comportamientos diferentes, pero dependen uno del otro.

Según Vidal (2021) son necesarios signos o palabras reconocibles socialmente para transmitir los derechos de propiedad en este sistema, no solo mediante contratos. Doble causalidad: la voluntad produce efectos solo a través de actos de disposición. En la teoría de la doble causalidad, el acto generador de la obligación se llama "acto obligatorio", "acto de propiedad" o "causa distal" (como un contrato de compraventa). Un acto que transfiere bienes del cedente al cesionario es un "acto", "método" o "causa actual" de transferencia. En este sistema tenemos los subsistemas auténticos/tradicional y de registro constitucional no convalidado.

a. Sistema real o de “tradición”. Ancajima (2021) afirma que el sistema se fundamenta en la tradición romana de títulos y estados, que implica la externalización de la voluntad individual. Se comparan dos elementos en una hipótesis compleja que afecta la transferencia de propiedad. Nombres generan acciones individuales, modelos generan acciones reales. La inscripción en el registro es optativa, es decir, declarativa y no constitutiva. Sólo admite una metodología tradicional, no es registrable.

El sistema de entrega debe cumplir requisitos legales españoles: preexistencia de dominio y voluntad de adquirirlo. o título para adquirir es basado en un título válido.

Según Vidal (2021) la ley reconoce ese derecho en la transmisión de bienes muebles. Países que emplean este sistema: Sistema español (artículo 10). (CC artículos 609 y 1095), sistema argentino (Arts. 577, 2524, 2601 y 2609 de su C.C.), el Código Civil de Cuba (178 CC) se destina exclusivamente a la transferencia de bienes a través de Sistema Chileno Arts. Se hace referencia a los artículos 670 y 684 del C.C. ecuatoriano, así como a los artículos 740 y 754 del C.C. Peruano. Los muebles están sujetos al artículo 947 de nuestro Código Civil.

b. Sistema registral constitutivo no convalidante o causal. Ancajima (2021) indica que este sistema, al igual que el anterior, se basa en la teoría de la propiedad y el tipo, pero ahora la inscripción en el registro es un requisito adicional. Este no será un registro válido en caso de que el contrato sea anulado. Bajo este sistema, el principio de registro de buena fe garantiza la confianza en los derechos de propiedad inscritos. También, sirve como prueba absoluta. El autor opina que este sistema de transferencia es el más adecuado para transferir bienes en nuestro país debido a su mayor seguridad. Vidal (2021) expresa que si la causalidad es incompleta, el registro en este sistema carecerá de validez. Este sistema solo se aplica a propiedades inmuebles en Brasil (artículo 10). 676 F.Kr.)

Sistema de separación del contrato. Escobar (2001) citado por Vidal (2021) señala que la institución de la secesión surgió tras un análisis crítico de la teoría de la propiedad y los modelos en la Alemania del siglo XIX. Uno genera un poder coercitivo y el otro propicia una transferencia de propiedad. Según el BGB, la ejecución y la expropiación son completamente distintas. Creación de un pagaré que facilita la transferencia de propiedad. Además, la transferencia se produce mediante la inscripción o la entrega, dependiendo del tipo de bienes.

Ancajima (2021) opina que este sistema es ideal para transferir derechos de propiedad. Hay dos contratos en este sistema: uno es un contrato obligatorio y el otro es un contrato físico. Los contratos son independientes entre sí.

a. Sistema transmisivo de causa abstracta (acuerdo abstracto traslativo), Las causas cercanas no dependen de las causas lejanas si la interpretación social varía. Surgió en el siglo XIX (Savigny), a partir de la escuela pangermana, que redefinió la *iusta causa tradionis* en un enfoque abstracto.

Bajo este sistema, la validez de una traducción no depende del contrato previo, sino de la intención de las partes de transferir la propiedad. El sistema mejora la velocidad y seguridad del tráfico legal.

b. Sistema registral constitutivo convalidante. Ancajima (2021) considera que es un antiguo subsistema regido por el Código Civil alemán, en el cual la transferencia de bienes muebles se realiza a través de la entrega de cosas y contratos abstractos, y los bienes inmuebles mediante contratos abstractos vinculados a la inscripción en un registro válido. La inscripción en el registro de la propiedad es constitutiva, legal y tiene efectos materiales, separada del contrato en sí.

El registro se convierte en el beneficiario final y no puede ser cancelado una vez completado.

Según Vidal (2021) si bien la creación de bienes muebles es inválida, la inscripción de los mismos será válida.

Por lo tanto, se prueba la causalidad si el comprador retiene el título de propiedad. Sistemas para el sector inmobiliario incluyen el alemán, suizo y australiano Torrens.

2.2.2.2. Sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble. De acuerdo con Sánchez (2016) los sistemas de registro de la propiedad varían según la situación de cada país para garantizar una protección legal adecuada en las transacciones. Manzano (1991) definió el registro público de la propiedad como una institución especial promovida y utilizada por las autoridades públicas y los individuos para brindar seguridad legal, facilitar transacciones, respaldar créditos y cumplir objetivos sociales. Las autoridades de registro sufren cambios continuos en regulaciones y estructura a nivel nacional e internacional en nuestra legislación. Esto necesita revisar por qué la autoridad de registro se refiere a los derechos de propiedad.

Vidal (2021) el sistema de transferencia de propiedad en el Perú sigue el sistema idealista francés heredado de la influencia francesa según. En el Código Civil se establece que el acreedor se convierte en dueño de ciertos bienes inmuebles al obligarse a enajenarlos, a

menos que se acuerde lo contrario, también presente en el artículo 574 del Código Civil de 1852. Artículos anteriores cambiaron de sistema legal romano a espiritista francés para transferir títulos sobre bienes.

Según Sánchez (2016) nuestro sistema de registro actual aprovecha y promociona derechos preexistentes para ofrecer la "protección legal" fundamental de las instituciones de registro. Actualmente existen dudas sobre la efectividad del sistema debido a problemas legales, sociales, políticos y económicos. Una preocupación es qué sucede si el comprador no registra su propiedad y hay un aviso público con derechos previos. Finalmente, ¿es justo?

Según Guevara (1998) se necesita documentación para respaldar una venta, incluso si ambas partes estuvieron de acuerdo. , su contenido es complicado y necesita cuidado al elaborar el documento. Además, los terceros no reconocerán el acuerdo del vendedor y comprador sin aviso público. Actualmente, se necesita documento para toda publicidad. Los terceros quieren conocer la propiedad sin saber si el poseedor es el dueño.

En conclusión, el sistema de registro en mi país es selectivo y presenta una grave falta de seguridad jurídica. La falta de normativa moderna causa el problema; por eso se pide un sistema contable y catastral interconectado.

2.2.2.3. La Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Es una institución peruana independiente. Tiene personalidad jurídica de derecho público y autonomía de acuerdo con la Ley de creación N° 26366, está ubicada en Lima y puede abrir oficinas en otros países. Organiza la inscripción de escrituras y contratos en el Registro de Propiedad. La Autoridad Nacional de Registros Públicos registra y publica actividades humanas, contratos, derechos y propiedades de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente. Garantizar la seguridad de los derechos registrados mediante una modernización efectiva de las funciones registrales a nivel nacional para el beneficio público.

Características generales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Villegas (2018) manifiesta que la organización del sistema de registro es responsabilidad de SUNARP, una autoridad estatal descentralizada. La organización se estableció como un organismo judicial independiente y descentralizado, líder del registro público estatal, con personalidad jurídica de derecho público, activos y responsabilidades, documento legal, y autonomía técnica, económica y administrativa. Su presupuesto está en el Volumen 5 de Presupuestos del Departamento de Estado. Esta entidad se estableció según la Ley N° 26366 el 1 de octubre de 1994, que organiza el sistema de registro público estatal. También busca estandarizar las funciones del registro a nivel nacional y mejorar su eficiencia y modernización. La SUNARP combina el Registro de Personas Naturales según la Ley N° 26366. - Inscripción de entidades legales. Agente inmobiliario registro. Registro de propiedades personales. - otros documentos legales que se han creado o se están creando. El cuadro siguiente detalla las entradas del grupo SUNARP con mayor claridad.

Funciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (SUNARP). La Ley N° 26366 establece que la SUNARP tiene por objeto políticas y normas para gestionar registros públicos y promover actividades y contratos, según la Ley 26366. constituye el registro público nacional. Organización territorial especificada en la ley 26366, párrafo 10. SUNARP maneja un registro central en Lima y Callao y registros descentralizados en Perú. Manejan sus propiedades y tienen autonomía administrativa y financiera. Según el artículo 4 de la Ley N° 26366, en la jerarquía de la SUNARP, el director es el principal responsable y representa legalmente a la institución, encargado de funciones legales como preparación y supervisión. Registro público: Implementación de medidas de simplificación, modernización e integración, seguimiento de la corrección de funciones del administrador de dominio de primer nivel y aprobación de cambios en la estructura organizacional. Además, contamos con una Junta Directiva responsable de aprobar las políticas

institucionales. Desarrolla políticas y establece estándares para la eficiencia y seguridad del registro nacional. Después del tribunal de registro supervisado por el vicepresidente, siguen la administración general y las funciones internas. Cada territorio registrado se integra a la organización y se sitúa en el organigrama general. La Ley N° 26366 que estableció la SUNARP otorga 4 garantías al registro público estatal, o la libertad de sus funcionarios para realizar las funciones de registro. La inalterabilidad del acta registral, salvo cambio por titularidad o decisión judicial.²⁹ sobre protección legal de los derechos de los usuarios del registro. Compensación por errores de registro, sin excluir otras responsabilidades legales.

a. Agentes responsables. Según Villegas (2018) todas las funciones administrativas y de registro en la SUNARP son llevadas a cabo por dos unidades: un registrador y una autoridad registradora. Los secretarios de 1.^a y 2.^a instancia y los miembros del tribunal, todos funcionarios, determinan la calificación del título de manera independiente y personal siguiendo las normas, sin posibilidad de delegación. Su objetivo principal es la categorización. Es una evaluación integral de los derechos de propiedad en el catastro para comprender su origen. Soria (1997 citado en Villegas, 2018) afirma que la calificación implica resumir las evaluaciones regulatorias relevantes en un documento llamado expediente durante el proceso de registro. El registrador valora y verifica la conformidad de los documentos presentados con la ley para la acción propuesta. El segundo derecho administrativo relacionado con el registro de la propiedad incluye funciones de verificación de calificaciones y toma decisiones que pueden llevar a la inscripción o denegación de inscripción en el mismo departamento. Después de la reclasificación, el tribunal tomará una decisión justificando una posible modificación de la observación, invalidación o liquidación. De este modo finaliza la segunda instancia de control. El veredicto del tribunal puede revisarse solo si va en contra de la reclamación del solicitante. En resumen, se examinará la legalidad de la legislación del Registro según Soria (1997). Documento legal que protege la propiedad contra actos inválidos

o revocables. La correcta utilización de estos ejemplos asegurará un sistema de registro y publicidad libre de corrupción y cumplimiento legal.

2.2.2.4. Registro de predios

Definición. Álvarez (2006) establece que el registro es una herramienta técnica esencial para el progreso económico y el desarrollo intelectual. Por ende, es una consecuencia inevitable de una gobernanza efectiva que busca identificar a los propietarios de manera adecuada, redistribuir la riqueza pública y repartir equitativamente tanto las cargas como la propiedad. El autor describe el registro como una herramienta práctica desarrollada por el Estado para proteger los derechos de propiedad. Las normas de registro en Perú establecen que el registro de propiedad es una sección que registra actividades o derechos amparados por el artículo 2019 del Código Civil y otras normas.

Villegas (2018) destacó la relevancia de los registros de la propiedad en la defensa de los derechos de propiedad. Concuero con Díez Picazo en que el registro administrativo muestra la situación legal de los inmuebles. Además, Guevara (1996) destaca la independencia técnica y jurídica de la institución para salvaguardar derechos e intereses de terceros.

Características generales. El registro de la propiedad es una sección del registro de la propiedad y está bajo la supervisión de la autoridad estatal de registros (Villegas, 2018). No, según la Ley N° 27755 del 29 de mayo de 2002. se estableció para incluir el registro de la propiedad, municipal y rural. La integración todavía no se ha completado. El Registro de la Propiedad Municipal está conectado al Registro de la Propiedad pero mantiene su propio sistema de registro. En el registro de la propiedad se inscriben los títulos o derechos de propiedad establecidos en el Código Civil de 2019.

- Actos y contratos que impliquen la manifestación, transferencia, revocación, alteración o restricción de derechos de dominio.

- Contratos de opciones.

- Acuerdo de retención y reventa de título.

- Cumplir parcial o totalmente con las condiciones que validan el título o contrato registrado. Actividades en otras normas requieren registro.

Características jurídicas del registro de predios.

a. Principios registrales.

Villegas (2018) define los principios del registro de propiedad como los rasgos esenciales que distinguen y tornan transparente el sistema registral, que logra el propósito registral de manera indirecta o directa. Jorge Velarde Sussoni dice que el principio registral es una creación técnica que se realiza en la realidad. El Congreso Internacional sobre Derecho Registral (Argentina, 1972) estableció que los principios del registro son fundamentales y dan dirección en la resolución de asuntos legales. Se hizo en la Declaración Carta II de Buenos Aires de la Conferencia Internacional sobre Derechos de Registro en 1972. Los principios de registro son reglas fundamentales que guían las normas del sistema para asegurar la divulgación completa de las actividades y contratos de TLD registrados. En otras palabras, definen y guían el uso de las normas del sistema de registros. Cada sistema sigue ciertos principios de la Ley de Registro para establecer prioridades según sus características. El Perú ha elegido principios para el registro de la propiedad que se ajustan a sus necesidades. Ahora mismo:

- - Principio Material
- Principio formal.
- Principio de Rogación o Instancia.
- Principio de Titulación Auténtica.
- Principio de Especialidad o determinación.
- Principio de Legalidad.
- Principio de Tracto Sucesivo.
- Principio de Legitimación Registral.

- Principio de Fe Pública registral.
- Principio de Prioridad Preferente.
- Principio de Prioridad Excluyente.

Características técnico-registrales del registro de predios. El Registro de la Propiedad consta de inscripciones y asientos organizados con un sistema automatizado de datos. El artículo 4 del Reglamento del Registro de la Propiedad (Resolución del Director del Registro Estatal No. 248-008-SUNARP-SN).

El sistema de registro es Royal Folio, con un registro por inmueble para evitar duplicaciones. Según Günter González, el registro de la propiedad en Perú usa el sistema Folio Real, donde todas las acciones se concentran en un formulario para validar la propiedad.

Nuestro país sigue los sistemas de Alemania, Austria, Suiza y España, que son países europeos y americanos. Cada clave de registro incluirá seis proyectos que documentarán las conductas y derechos de las propiedades.

Seguridad Jurídica Registral (Ravina) vs. Seguridad económica. Ambos conceptos se refieren a la idea de seguridad, la cual es la falta de riesgo y puede entenderse objetiva o subjetivamente. Una opinión objetiva se basa en datos evidentes. Se puede determinar la seguridad de "algo" mediante encuestas sobre indicadores cuantitativos. La perspectiva subjetiva es la percepción personal que genera confianza en la veracidad de algo. Tenemos un punto y una construcción. Algo demostrable no siempre resulta en tal percepción; hay otros factores involucrados. Con estas ideas iniciales, se pueden definir ambos conceptos.

a. Seguridad jurídica. Sánchez (2016) indicó que la protección legal del registro de propiedades en nuestro país presenta desafíos, como inscripciones tardías, disputas de terceros y leyes cuestionables. etc. Se deben implementar un sistema contable básico y un sistema catastral adecuado para abordar problemas de larga data causados por la falta de regulación moderna. Se toman estas medidas para corregir errores en la información catastral

introducida por diversas entidades. Las agencias propietarias del catastro no proporcionan información actualizada, lo que contribuye a problemas de identificación debido a la falta de un sistema catastral interconectado y actualizado. Superposición de regiones, duplicación por delante. registro, dos juegos opuestos, etc.

Ravina (2021) destacó que la SUNARP, encargada del registro, se relaciona con los derechos de propiedad y asegura su protección y cumplimiento legal. La protección legal implica funcionarios cumpliendo la ley y un sistema de registro para asegurar los derechos registrados. Los autores subrayan la necesidad de un comportamiento consistente y imparcial por parte de los funcionarios (registradores). Resaltó la necesidad de mejorar las reglas de los tribunales, sin afectar la autonomía del registrador. Los autores también sugieren estandarizar los títulos para facilitar el registro y uso de los registros en distintas actividades y mantenimiento.

Sánchez (2016) defiende cambiar de registro opcional a registro obligatorio e implementar un catastro actualizado, interconectado y clasificado. El autor destaca la importancia de registrar todos los inmuebles y su ubicación para identificarlos correctamente en aspectos jurídicos, financieros y económicos, incluyendo la ley, la transferencia de bienes inmuebles y la validez de los actos jurídicos registrados. Es necesario implementar el sistema de registro constitutivo en el Perú de inmediato debido a su seguridad y garantía para el registro efectivo de derechos. Personas que ejecutan acciones legales relacionadas con la transferencia de inmuebles.

b. Seguridad económica. Según Arruñaga (2014 mencionado por Villegas, 2018) garantizar transacciones líquidas es clave mediante un sistema que asegure las operaciones financieras, protegiendo así las inversiones de las partes. Este sistema es un contrato en el que la aseguradora compensa al propietario por daños al inmueble y protege legalmente el bien.

Según Odriozola (2004 citado por Villegas, 2018) señala que al contratar un seguro de propiedad se puede proteger de pérdidas por expropiación. La responsabilidad por cualquier defecto en el título es atribuible a la persona que lo causó. Así se pueden evitar pérdidas financieras al entender todas las características y defectos estructurales de la empresa (nombre). Este sistema se utiliza en países sin protección legal o un registro sólido. Debido a la falta de un sistema de registro completo, es crucial evaluar los riesgos de la transacción para evitar posibles pérdidas. En resumen, el sistema busca proteger la estabilidad económica de las personas al disminuir pérdidas por fraudes o riesgos legales.

Beneficios de acceso a la propiedad inscrita. La correcta app es crucial para la promoción de álbumes. Los derechos de propiedad se basan en la necesidad de excluir a otros de uso de los bienes propios para proteger los derechos de forma efectiva. El registro permite publicidad para ampliar conocimiento sobre derechos de propiedad sin interferencia. La información del registro de la propiedad es oficial y tiene categorías y protecciones especiales para brindar garantías legales. Es fundamental asegurar la defensa de los derechos y la protección legal. Solo el titular registrado puede realizar transacciones con sus derechos, evitando influencia de terceros gracias a esta protección. Protección según el artículo 2014 del Código Civil. Villegas (2018) afirma que los derechos sobre propiedades solo se establecen completamente mediante su registro.

Un estudio del Instituto para la Libertad y la Democracia respalda esta idea, señalando los beneficios de la propiedad registrada:

1. Fomentar la inversión aumenta el valor de la propiedad en comunidades urbanas pobres. Otro ejemplo es aumentar la inversión para mejorar barrios marginales.
2. Incrementar la educación de las mujeres, reducir el trabajo infantil, brindar más oportunidades laborales, mejorar los anticonceptivos. Los antiguos residentes informales ahora destinan su tiempo libre a aumentar sus ingresos en lugar de proteger su

propiedad. Deben invertir en la educación de sus hijos en lugar de mandarlos a trabajar. No tuvieron más hijos, pero al tener más dinero en el futuro las mujeres pudieron involucrarse más en el trabajo y los negocios.

3. Solicitar financiamiento en entidades bancarias públicas.
4. Más electricidad y agua potable.
5. Mejorar el sistema de defensa civil y la prevención de desastres naturales.
6. Mejoras probabilidades de obtener un seguro.
7. Aumentar la protección de los habitantes.
8. Mayor ingreso familiar
9. Mejorando acceso a mercados locales, regionales y nacionales con mayor seguridad informativa.

2.2.2.5. El catastro inmobiliario. Según Sánchez (2016) el catastro es un registro detallado de propiedades inmobiliarias con descripciones gráficas precisas. Sin catastro, Registro inexacto y sobrecargado; pese a ello, cumple su finalidad. El Registro Inmobiliario se encarga de la publicidad jurídica, mientras que el Catastro es una entidad separada. El catastro crea el dibujo, identifica físicamente la propiedad. El objetivo del registro es establecer un historial de los derechos de propiedad e identificar los derechos correspondientes. Definir una unidad de propiedad es definir la propiedad en sí. Las líneas en un plano catastral representan dominios legalmente definidos en el espacio físico. El registro de la propiedad identifica a los propietarios, y el catastro describe las unidades inmobiliarias vinculadas al registro. En síntesis, el catastro busca elaborar una representación cartográfica del área con planos, mapas y datos de propiedades. Establecer registros visuales y registros de propiedades para mejorar la eficiencia de las empresas. Muchos registros de propiedades utilizan documentos certificados, los cuales pueden no representar con exactitud la condición física real de la propiedad. Esto puede resultar en registros duplicados y errores en el proyecto debido a procesos de propiedad

adicionales o requisitos de adquisición de dominio sin suficiente respaldo de registro. Registro no tiene control autónomo, pero puede identificarlo y evitarlo.

Situación del catastro inmobiliario en el Perú. Sánchez (2016) afirmó que las agencias de registro de tierras tienen dificultades para cumplir con las exigencias de seguridad, financiamiento y datos precisos. La escasez de recursos ha llevado el problema de lo local a lo nacional y viceversa al tratar de evitar los costos de establecer un catastro confiable. El autor indica que la mayoría de los países aplican tecnología avanzada en sus principios profesionales inmobiliarios, exceptuando a Venezuela. El registro de la propiedad es necesario en este país para evitar problemas legales.

Necesidad de implementar una coordinación catastral en el sistema registral peruano. Sánchez (2016) considera crucial implementar un registro de propiedades en Perú de inmediato. Un estudio colaborativo de ideas e investigaciones revela conclusiones clave para mejorar el registro de propiedad en Perú. Debemos incluir el catastro y los derechos de propiedad en nuestra contabilidad constitucional para registrar los bienes inmuebles de manera distinta.

Tamayo (1999) descubrió que la coordinación efectiva entre la oficina de registro de la propiedad de Guayaquil y las autoridades catastrales mantuvo la seguridad jurídica.

Fundamento Civil de la implementación del catastro en el proceso de inscripción. Se requiere intención previa para registrar un inmueble en el registro público. Acreedor titular del inmueble, a menos que haya regulaciones legales o contratos que indiquen lo contrario. La ley establece que el deber de entregar abarca no solo la propiedad en sí, sino también la transferencia para uso o devolución. El artículo 1172° se limita a la transferencia de propiedades, excluyendo arrendamientos. El artículo 949° del Código Civil regula las condiciones obligatorias. Un acuerdo testamentario entre el comprador y vendedor puede

transferir derechos de propiedad sobre bienes inmuebles. Crea una revolución forzada, donde el acreedor adquiere los derechos de propiedad y la posesión mediante la entrega de los bienes.

Actualmente, el CC de 1984 establece que el registro en el Perú solo implica notificación a terceros, siendo declarativo. Según Arias Schreiber, nunca habrá un sistema publicitario perfecto que logre tres objetivos:

- Proteger y asegurar el uso adecuado de los derechos de propiedad.
- La sociedad acata los derechos legales.
- Defensa de los intereses y derechos de otras personas.

Los registros actuales carecen de personalización adecuada. Su transformación requiere ser matriculado obligatoriamente. Se debe reemplazar el sistema germánico de organización territorial y propiedad por uno basado en transacciones inmobiliarias modernas. derechos. Bienes raíces. Protección legal y uso de tecnología para prevenir daños a entidades legales vulnerables.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

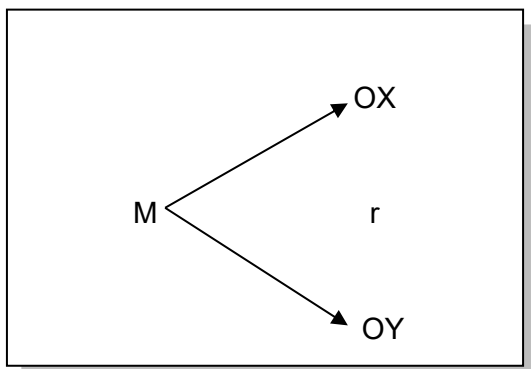
3.1.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación fue básica, para Carrasco (2009) “se realiza con el objetivo inmediato de producir nuevos conocimientos” (p. 49).

El diseño que se empleó es el descriptivo correlacional, según Sánchez y Reyes (2006) descriptivo es aquel que “busca y recoge información contemporánea con respecto a una situación previamente determinadas, no presentándose la administración o control de un tratamiento” (p.102).

Así mismo, señala correlacional porque “se orienta a la determinación del grado de relación existente entre dos fenómenos observados” (p. 104).

El diagrama representativo es el siguiente:



Donde:

M: Muestra

OX: Es la primera variable correlacional en este caso: Derecho de Propiedad.

OY: Es la segunda variable correlacional en este caso: Sistema Registral de Transferencia de Predios.

r: Es el coeficiente de correlación de ambas variables.

3.2. Población y muestra

En la presente investigación la población y la muestra de investigación fue la misma, denominada muestreo censal, al respecto Ramírez (1997) afirma “la muestra censal es aquella donde todas las unidades de investigación son consideradas como muestra”

La muestra estuvo constituida por 130 personas que labora en el sistema registral de transferencia de predios, del distrito judicial de Lima.

Tabla 1

Población censal

	Número	%
Registradores	40	30.8%
Usuarios	60	46.2%
Abogados	30	23.0 %
Total	130	100 %

3.3. Operacionalización de variables

Tabla 2

Operacionalización de variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
DERECHO DE PROPIEDAD	Concepto jurídico	<ul style="list-style-type: none"> - Carácter real - Carácter absoluto - Carácter Exclusivo - Carácter perpetuo
	Atributos	<ul style="list-style-type: none"> - Uso del bien - Goce de frutos - Disposición jurídica - Acción reivindicatoria
	Teorías	<ul style="list-style-type: none"> - Utilización satisfactiva - Función social - Título y modo - Función económica
	Informalidad	<ul style="list-style-type: none"> - Marco normativo - Marco institucional - Falta de visión ciudadana - Falta de visión pro-inversión
SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE PREDIOS	Transmisión consensual	<ul style="list-style-type: none"> - Causa única - Consentimiento de partes - Prescendencia de inscripción - Efectos reales
	Registro Predial	<ul style="list-style-type: none"> - Instrumento técnico - Integración imperfecta. - Principio registrales - Técnica de folio real
	Beneficios	<ul style="list-style-type: none"> - Seguridad Jurídica - Fomento a la inversión - Mayor oportunidad laboral - Acceso a crédito
	Catastro inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> - Base cartográfica - unidad individualizada - Medio técnico de apoyo - Publicidad tecnificada

3.4. Instrumentos de recolección de datos

Tabla 3

Ficha técnica de la encuesta para medir el derecho de propiedad

Ficha técnica. Derecho de Propiedad

Nombre del Instrumento: Encuesta para medir el Derecho de Propiedad

Autor: El investigador

Administración: Individual.

Tiempo Aplicación: En promedio de 20 minutos.

Propiedades psicométricas: La variable, está compuesta por 4 dimensiones:

1. Concepto jurídico
2. Atributos
3. Teorías
4. Informalidad

La encuesta comprende 20 ítems, con respuestas tipo Likert.

Validez > 0.02

Alpha de Cronbach = ,896

Tabla 4

Ficha técnica de la encuesta para medir el Sistema Registral de Transferencia de Predios

Ficha técnica: Sistema Registral de Transferencia de Predios

Nombre del Instrumento: Encuesta para medir el Sistema Registral de Transferencia de Predios

Autor : El investigador

Administración: Individual.

Tiempo Aplicación: En promedio de 20 minutos.

Propiedades psicométricas: La variable, está compuesta por 4 dimensiones:

1. Transmisión consensual
2. Registro Predial
3. Beneficios
4. Catastro inmobiliario

La encuesta comprende 20 ítems, con respuestas tipo Likert.

Validez > 0.02

Alpha de Cronbach = ,885

3.5. Procedimientos

A fin de contrastar las hipótesis se llevó a cabo el siguiente procedimiento:

- Diseño de elaboración de encuestas
- Confiabilidad, a través del Alfa de Cronbach
- Trabajo de campo.
- Tabulación de datos en Excel.
- Aplicación del programa SPSS.

3.6. Análisis de datos

Luego de la obtención de resultados, se aplicó los métodos analítico, sintético, inductivo y deductivo.

IV. RESULTADOS

4.1. Resultados estadísticos de las variables de estudio

4.1.1. Resultados descriptivos de la variable (X): Derecho de propiedad

4.1.1.1. Variable (X)

Según los resultados el 56,92% señalan que el derecho de propiedad es bueno, mientras que el 43,08% lo califican como regular.

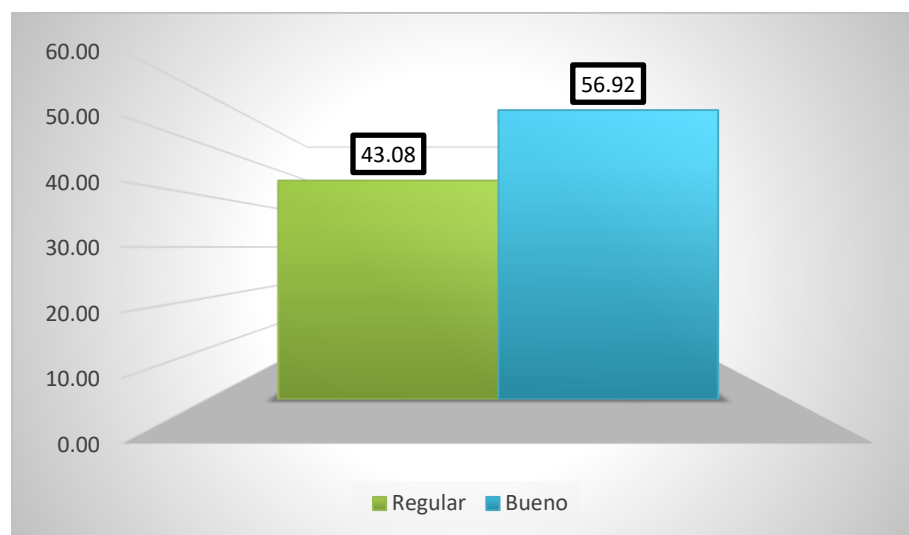
Tabla 5

Derecho de propiedad

	Fr.	%
R	56	43,08
B	74	56,92
T	130	100,00

Figura 2

Derecho de propiedad



4.1.1.2. Resultado estadístico de las dimensiones: Derecho de propiedad

La variable tiene cuatro dimensiones:

1. Concepto jurídico
2. Atributos
3. Teorías
4. Informalidad

Según los resultados, el 67,69% señalan que el concepto jurídico es bueno, mientras que el 26,92% indican que es regular y el 5,38% lo consideran como malo.

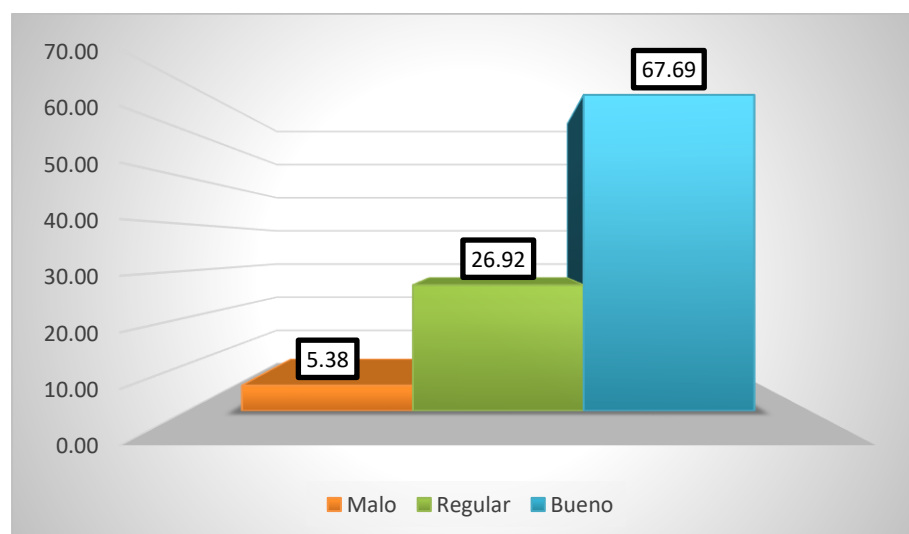
Tabla 6

Concepto jurídico

	Fr.	%
M	7	5,38
R	35	26,92
B	88	67,69
T	130	100,00

Figura 3

Concepto jurídico



Según los resultados, el 58,46% señalan que los atributos son buenos, mientras que el 33,08% los califican como regular y el 8,46% los consideran como malo.

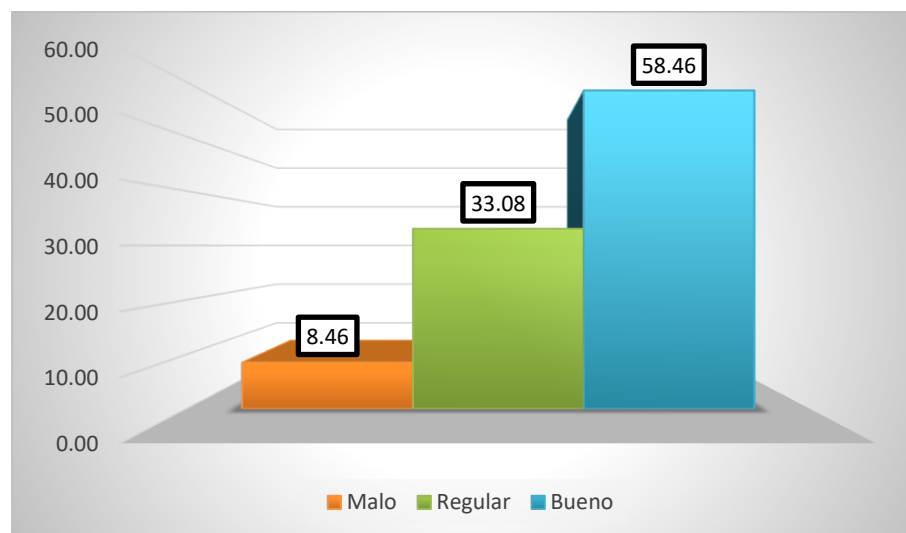
Tabla 7

Atributos

	Fr.	%
M	11	8,46
R	43	33,08
B	76	58,46
T	130	100,00

Figura 4

Atributos



Según los resultados, el 59,23% señalan que la teoría es buena, mientras que el 40,00% lo califican como regular y el 0,77% lo consideran como mala.

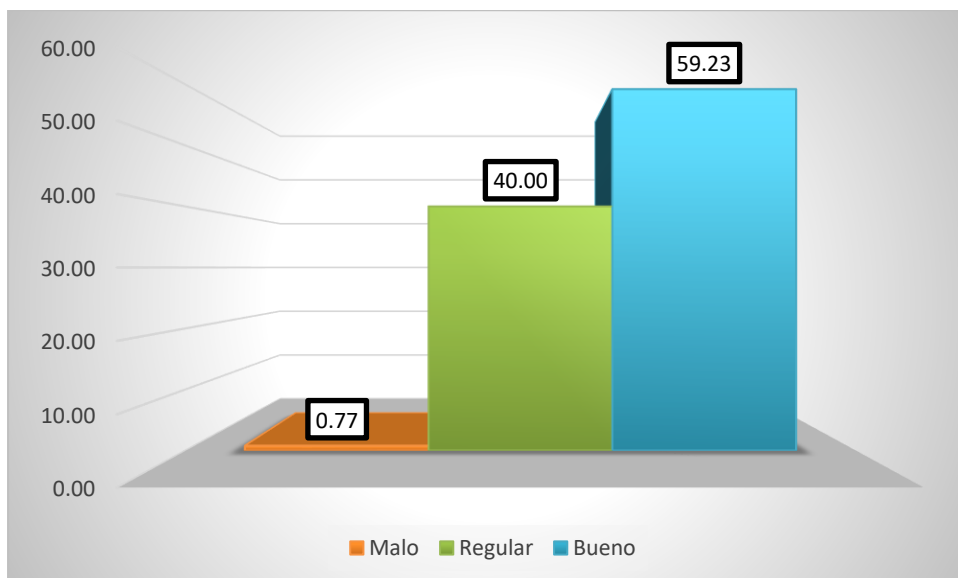
Tabla 8

Teorías

	Fr.	%
M	1	0,77
R	52	40,00
B	77	59,23
T	130	100,00

Figura 5

Teorías



Según los resultados, el 73,08% señalan que la informalidad es buena, mientras que el 26,15% lo califican como regular y el 0,77% lo consideran como mala.

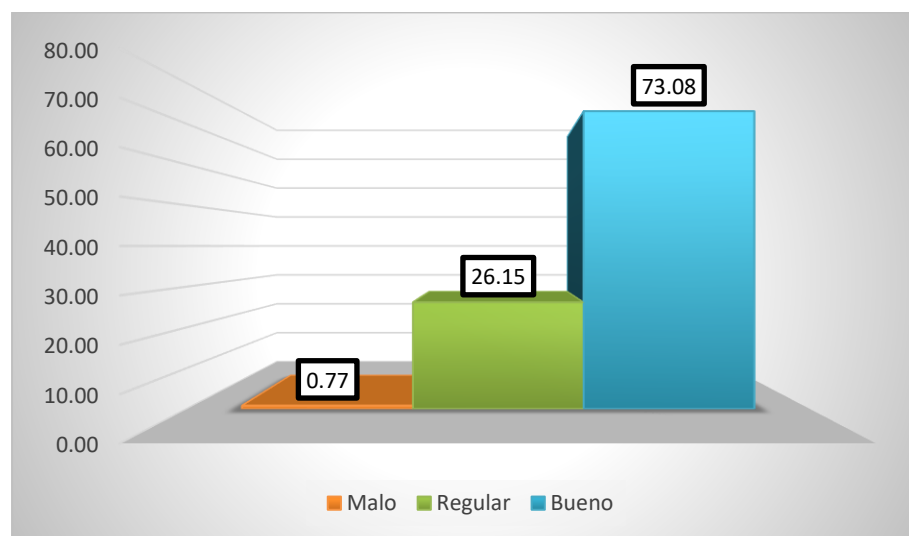
Tabla 9

Informalidad

	Fr.	%
M	1	0,77
R	34	26,15
B	95	73,08
T	130	100,00

Figura 6

Informalidad



4.1.2. Resultados descriptivos de la variable (Y): Sistema registral de transferencia de predios

4.1.2.1. Resultado total de la variable (Y)

Según los resultados, el 60,00% señalan que el Sistema registral de transferencia de predios es bueno, mientras que el 40,00% lo califican como regular.

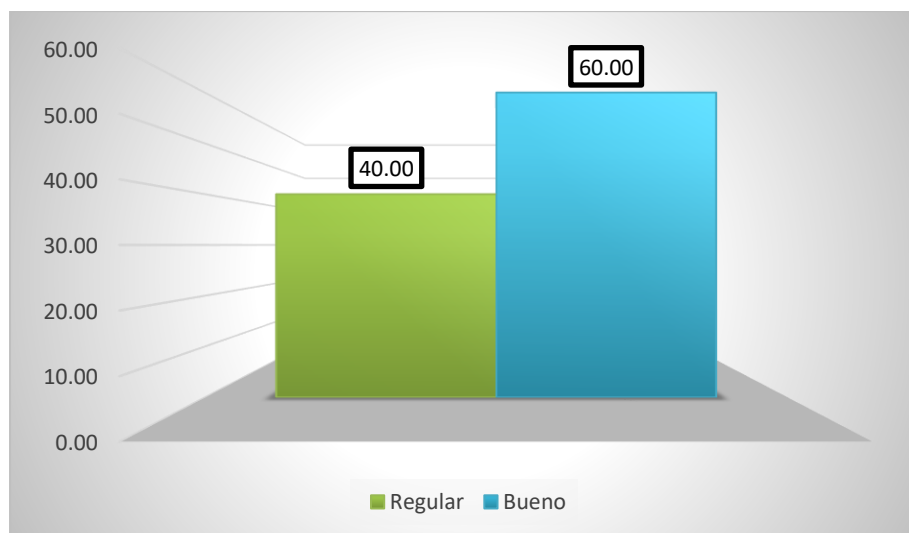
Tabla 10

Sistema registral de transferencia de predios

	Fr.	%
R	52	40,00
B	78	60,00
T	130	100,00

Figura 7

Sistema registral de transferencia de predios



4.1.2.2. Resultado de las dimensiones de la variable (Y): Sistema registral de transferencia de predios

La variable tiene cuatro dimensiones:

1. Transmisión consensual
2. Registro Predial
3. Beneficios
4. Catastro inmobiliario

Según los resultados, el 56,15% señalan que la transmisión consensual es buena, mientras que el 35,38% lo califican como regular y el 8,46% lo consideran como mala.

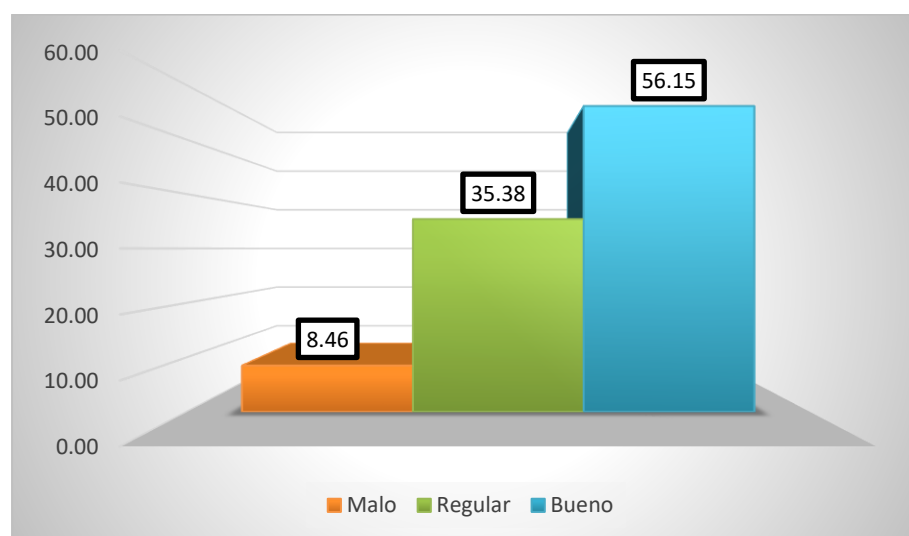
Tabla 11

Transmisión consensual

	Fr.	%
M	11	8,46
R	46	35,38
B	73	56,15
T	130	100,00

Figura 8

Transmisión consensual



Según los resultados, el 62,31% señalan que el registro predial es bueno, mientras que el 36,92% lo califican como regular y el 0,77% lo consideran como malo.

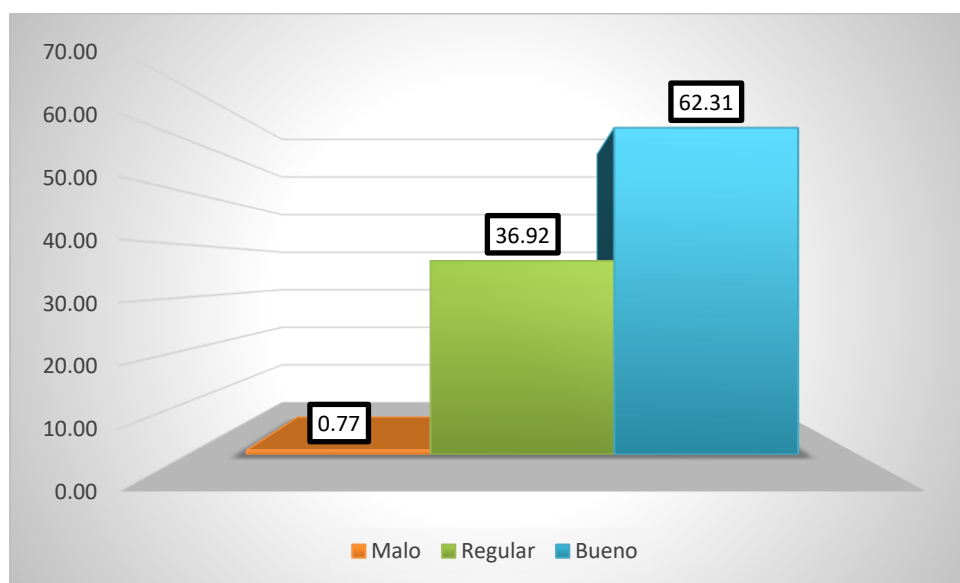
Tabla 12

Registro Predial

	Fr.	%
M	1	Malo
R	48	Regular
B	81	Bueno
T	130	Total

Figura 9

Registro Predial



Según los resultados, el 67,69% señalan que los beneficios son buenos, mientras que el 31,54% lo califican como regular y el 0,77% lo consideran como malo.

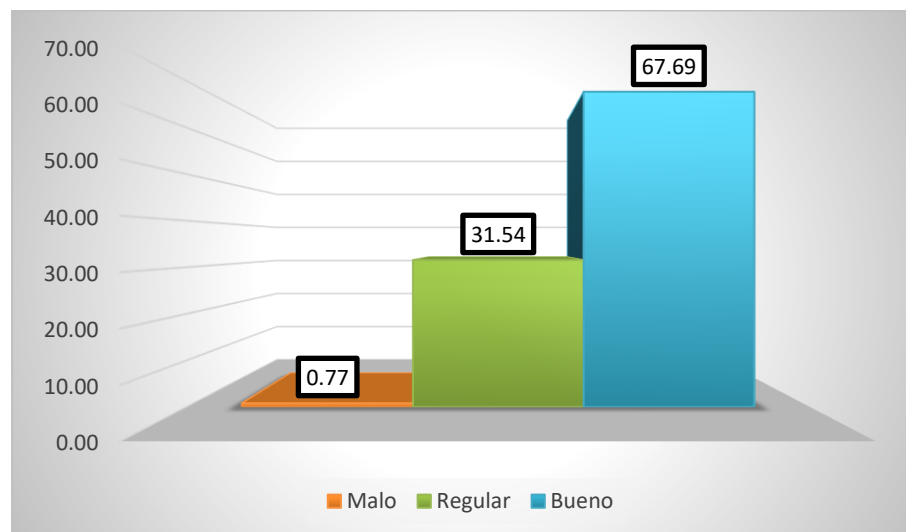
Tabla 13

Beneficios

	Fr.	%
M	1	0,77
R	41	31,54
B	88	67,69
T	130	100,00

Figura 10

Beneficios



Según los resultados, el 68,46% señalan que el catastro inmobiliario es bueno, mientras que el 31,54% lo califican como regular.

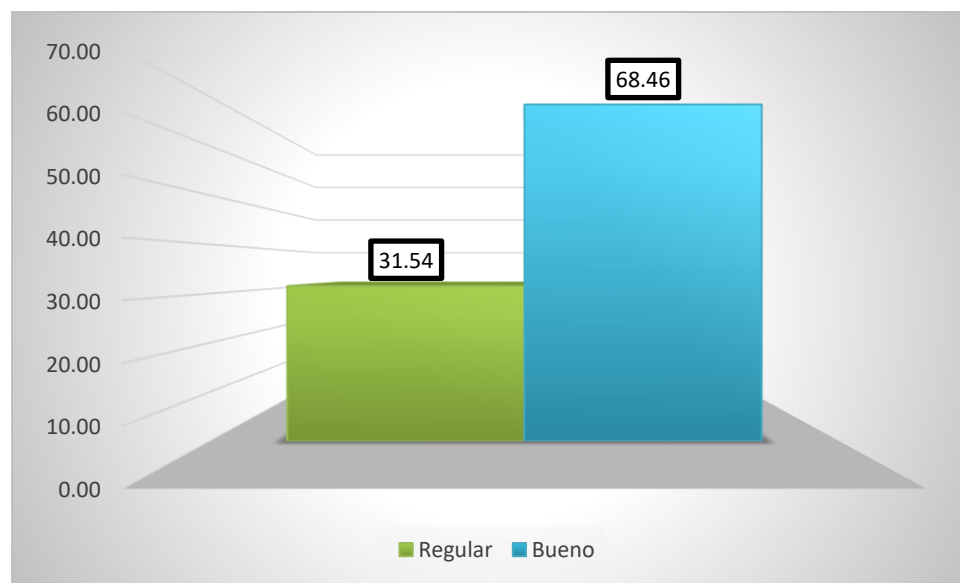
Tabla 14

Catastro inmobiliario

	Fr.	%
R	41	31,54
B	89	68,46
T	130	100,00

Figura 11

Catastro inmobiliario



4.2. Prueba de normalidad

Tabla 15

Prueba de Kolmogorov- Smirnov para la variable de derecho de propiedad

		Derecho de propiedad	Concepto jurídico	Atributos	Teorías	Informalida d
N		130	130	130	130	130
Parámetros normales	Media	61,7000	15,3231	15,2923	15,0308	16,0538
	Desv.	8,64247	3,43537	3,15109	2,35572	2,89429
	Desviación					
Máximas diferencias extremas	Absoluta	0,114	0,181	0,114	0,128	0,175
	Positivo	0,114	0,103	0,091	0,128	0,157
	Negativo	-0,077	-0,181	-0,114	-0,114	-0,175
Estadístico de prueba		0,114	0,181	0,114	0,128	0,175
Sig. asintótica(bilateral)		,000c	,000c	,000c	,000c	,000c

Tabla 16

Prueba de Kolmogorov-Smirnov para la variable de sistema registral de transferencia de predios

		Sistema registral de transferencia de predios	Transmisión consensual	Registro Predial	Beneficios	Catastro inmobiliario
N		130	130	130	130	130
Parámetros normales	Media	60,2769	14,5077	15,1308	15,3923	15,2462
	Desv.	7,44178	3,00966	2,38662	2,35756	2,68808
	Desviación					
Máximas diferencias extremas	Absoluta	0,099	0,127	0,137	0,158	0,148
	Positivo	0,085	0,086	0,137	0,158	0,121
	Negativo	-0,099	-0,127	-0,101	-0,112	-0,148
Estadístico de prueba		0,099	0,127	0,137	0,158	0,148
Sig. asintótica(bilateral)		,003c	,000c	,000c	,000c	,000c

De acuerdo a las dos tablas anteriores (15 y 16), presentamos la prueba de bondad de ajuste de Kolmogorov Smirnov, se utilizaron más de 50 datos y se halló los valores de p mayores de 0,05; por lo que los datos seguían una distribución normal. Para probar las hipótesis se utilizó la Correlación de Pearson.

4.3. Prueba de hipótesis

4.3.1. Hipótesis general

Ho: El marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad no es eficiente para sustentar el estado situacional del sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022.

Ha: El marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad es eficiente para sustentar el estado situacional del sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022.

Tabla 17

Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad

		Sistema registral de transferencia de predios	
		Coefficiente de correlación	,639**
Correlación de Pearson	Derecho de propiedad	Sig. (bilateral)	0,000
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad existe una correlación positiva media, $r = 0,639$ y un valor de significancia de $p=0,00$ y es menor de $0,05$. **Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.**

4.3.2. Hipótesis específicas:

Hipótesis específica 1:

Ho: El concepto jurídico del derecho de propiedad es esencial para interpretar la transmisión consensual dentro del sistema registral de transferencia de predios.

Ha: El concepto jurídico del derecho de propiedad no es esencial para interpretar la transmisión consensual dentro del sistema registral de transferencia de predios.

Tabla 18

Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y el concepto jurídico

		Sistema registral de transferencia de predios	
		Coefficiente de correlación	,322**
Correlación de Pearson	Concepto jurídico	Sig. (bilateral)	0,000
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y el concepto jurídico existe una correlación positiva débil, $r = 0,322$ y un valor de significancia de $p=0,000$ y es menor de 0,05.

Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.

Hipótesis específica 2:

H₀: Los atributos del derecho de propiedad son idóneos para justificar la existencia del registro predial dentro del sistema registral de transferencia de predios.

H_a: Los atributos del derecho de propiedad no son idóneos para justificar la existencia del registro predial dentro del sistema registral de transferencia de predios.

Tabla 19

Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y atributos

		Sistema registral de transferencia de predios	
Correlación de Pearson	Atributos	Coefficiente de correlación	,661**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y atributos existe una correlación positiva media, $r = 0,661$ y un valor de significancia de $p=0,000$ y es menor de 0,05. **Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.**

Hipótesis específica 3:

Ho: Las teorías de derecho de propiedad son necesarias para considerar los beneficios que aporta el sistema registral de transferencia de predios.

Ha: Las teorías de derecho de propiedad no son necesarias para considerar los beneficios que aporta el sistema registral de transferencia de predios.

Tabla 20

Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y las teorías

		Sistema registral de transferencia de predios	
Correlación de Pearson	Teorías	Coefficiente de correlación	,636**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y las teorías existe una correlación positiva media, $r = 0,636$ y un valor de significancia de $p=0,000$ y es menor de 0,05. **Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.**

Hipótesis específica 4:

H₀: La situación de informalidad del derecho de propiedad no es idónea para el sistema registral de transferencia de predios.

H_a: La situación de informalidad del derecho de propiedad es idónea para el sistema registral de transferencia de predios.

Tabla 21

Correlación rho de Spearman del sistema registral de transferencia de predios y la informalidad

		Sistema registral de transferencia de predios	
Correlación de Pearson	Informalidad	Coefficiente de correlación	,289**
		Sig. (bilateral)	0,001
		N	130

Nota. Entre el sistema registral de transferencia de predios y la informalidad existe una correlación positiva débil, $r = 0,289$ y un valor de significancia de $p = 0,001$ y es menor de 0,05.

Por lo tanto; se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En relación a la hipótesis general:

Los resultados en la presente investigación que corresponde a la hipótesis general, orientada a establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad, en el Distrito Judicial de Lima, periodo 2022; estadísticamente dan cuenta de una correlación positiva media ($r= 0,639$), lo que permite señalar que existe una relación directa y significativa entre ambas variables.

Esto quiere decir que para la muestra materia de análisis, resulta meridianamente notoria la necesidad de fortalecer el marco legal e institucional del derecho de propiedad; no solo para garantizar la protección de dichos derechos sino para promover la formalización y organización del sistema registral. Esto implicaría la implementación de medidas que mejoren la precisión y accesibilidad de los registros catastrales, así como el fomento de mecanismos que faciliten tanto la transferencia como la gestión de la propiedad de manera transparente y eficiente: ello en concordancia con la función social que debe cumplir la propiedad y la necesidad de reducir la informalidad en el mercado inmobiliario.

Es así que revisadas las bases jurídicas del concepto de propiedad en contraste con los resultados obtenidos se evidencia que la muestra percibe al derecho de propiedad como un poder absoluto sobre un objeto y su gestión legal, es fundamental para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles. Es por ello que se percibe como una necesidad el partir de un concepto claro del derecho de propiedad para hacer efectiva su protección en sus diversas manifestaciones que incluyen el uso, disfrute y disposición de los bienes. Por ello se considera trascendental reconocer la propiedad no sólo importa el control físico, sino también el control legal y económico del bien, lo cual a su vez resulta esencial para un sistema registral eficiente y confiable.

Asimismo, a un nivel promedio los encuestados consideran que los atributos del derecho de propiedad, como el "Ius Utendi", "Ius Fruendi", "Ius Abutendi" y "Ius Vindicandi", establecen los diferentes aspectos del control que tiene el propietario sobre el bien. Estos atributos abarcan desde el uso y disfrute del bien hasta la capacidad de disponer y reclamar el mismo; siendo que la combinación de estos atributos otorga al propietario un amplio espectro de facultades sobre su propiedad. Ello hace necesario contar con un marco regulatorio sólido que asegure la protección y transferencia de dicho derecho.

De otro lado, para la muestra es fundamental que el marco regulatorio internalice los fundamentos de las teorías del derecho de propiedad, en especial aquellas que ofrecen perspectivas adicionales sobre la naturaleza y el propósito de la propiedad como la función social, lo cual resulta relevante para garantizar que en el ejercicio de este derecho no se cause algún tipo de perjuicio a terceros; antes bien se realice en beneficio de la sociedad en su conjunto. Por ello la muestra su conformidad con estas teorías en tanto resaltan la importancia de considerar tanto los intereses individuales como los de la sociedad en general al regular el derecho de propiedad. Asimismo, reconocen la necesidad de que la esencia de estas teorías deben estar reflejadas en el marco regulatorio para promover un uso responsable de la propiedad y evitar conflictos.

Asimismo, se advierte en la población consultada la preocupación por la situación de informalidad en el derecho de propiedad en Perú, debido a la falta de registros catastrales adecuados; constituyéndose en un desafío significativo para el sistema registral de transferencia de predios. Así también son de la opinión que la falta de un marco legal e institucional sólido contribuye a la desorganización y el alto grado de informalidad en las propiedades urbanas, rurales y baldías, por lo que también son críticos al establecer la importancia no sólo de fortalecer el sistema registral sino mejorar la regulación para reducir la informalidad y desorganización en las propiedades.

En esa medida para la muestra tanto la carencia de registros catastrales precisos para la determinación y protección de los derechos de propiedad; como la ausencia de un marco regulatorio sólido son las causas de sendos conflictos y disputas legales, por lo que se percibe como una necesidad el brindar mayor seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles.

Al respecto, es de advertir que los resultados obtenidos son coincidentes en muchos aspectos en lo expresado por Hidalgo (2019) en su tesis: *“Los registros públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro país en los últimos diez años”*, donde el autor advierte que la falta de estabilidad en la formalización de la propiedad inmobiliaria es comprensible dada la desigualdad social y económica en la nación. Añade el autor que la presencia extendida de derechos de propiedad informales ha propiciado la frecuencia de fraudes. La ausencia de formalidad en el ámbito inmobiliario ha resultado en la depreciación de los activos y ha tenido diversos efectos en la economía nacional. Por ello concluye el autor que el registro de transacciones proporciona seguridad jurídica y simplifica la transferencia de derechos en el registro público.

En relación a la hipótesis específica 1

Los resultados del presente trabajo de investigación correspondiente a la hipótesis específica 1, cuyo objetivo es establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y el concepto jurídico; en el distrito judicial de Lima, periodo 2022; conforme al resultado del cálculo estadístico, informan de una correlación positiva débil ($r= 0.322$), lo que permite señalar que existe una relación directa y significativa entre ambas variables.

El bajo nivel de correlación lo interpretamos como una evidencia de que una porción mayoritaria de la muestra percibe que en la actualidad, el concepto jurídico del derecho de propiedad es poco eficaz en relación al sistema registral de transferencia de predios. Empero,

estos resultados también sugieren la relevancia del sistema de registro como mecanismo necesario para garantizar la seguridad y eficiencia en la transferencia de derechos de propiedad, al mismo tiempo que reflejan la complejidad y dinamismo de la conceptualización jurídica de la propiedad en la sociedad contemporánea. Ello respalda la necesidad de contar con un marco regulatorio robusto y actualizado que refleje adecuadamente los principios y características del derecho de propiedad a efectos de garantizar la eficiencia y seguridad del sistema registral de transferencia de predios en el Perú.

Efectivamente, los resultados de la muestra ponen en evidencia la urgencia del replanteamiento normativamente del concepto “derecho de propiedad” donde la comprensión tradicional del derecho de propiedad debe adaptarse a las nuevas realidades sociales, económicas y legales. Esto implica reconocer las características cambiantes de la propiedad y su relación con el sistema de registro de transferencia de predios.

En esa medida se percibe como esencial el reforzamiento del concepto jurídico del derecho de propiedad, incidiendo en su naturaleza real, como presupuesto para detentar el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre el bien. Este aspecto subraya la relevancia del sistema de registro de transferencia de predios en la garantía y protección de los derechos de propiedad a efectos de brindar seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias bajo un sistema registral eficiente.

Otro aspecto que se evidencia de los resultados obtenidos es que en la precisión conceptual del derecho de propiedad debe incorporarse límites al carácter absoluto del derecho de propiedad; siendo que la relativización de ésta prerrogativa debe estar sustentada en razones de interés social y utilidad pública. Es así que los datos obtenidos permiten subrayar la relevancia que reviste para la muestra el que en nuestro marco regulatorio se considere la función social de la propiedad con el fin de garantizar un equilibrio entre los derechos individuales y el bienestar colectivo. En este sentido, se percibe al sistema de registro de

transferencia de predios como un mecanismo para asegurar que los derechos de propiedad se ejerzan en armonía con el bienestar común.

En ese mismo orden de ideas, los resultados de la investigación dejan en claro que en el concepto actual del derecho de propiedad no se encuentra internalizada la necesidad de flexibilizar el carácter exclusivo de este derecho; a efectos de permitir la cesión temporal a terceros. Para los encuestados resulta trascendental considerar la naturaleza dinámica de los derechos de la propiedad a efectos de regular de manera adecuada las transferencias y usos de la propiedad. Asimismo, estos hallazgos inciden en la necesidad de que el Sistema de registro de transferencia debe adaptarse para reflejar estas formas cambiantes de ejercicio de los derechos de propiedad; otorgando seguridad jurídica y estabilidad en el mercado inmobiliario.

Asimismo, los resultados obtenidos convergen en la idea de que el carácter perpetuo inmerso en el concepto derecho de propiedad, no debe extinguirse mientras el titular o mantenga productivo y sea generador de riqueza. Ello enfatiza la importancia de una precisión conceptual que incentive el uso adecuado de la propiedad y su contribución al desarrollo económico, lo cual puede ser respaldado por un marco regulatorio sólido. Asimismo, los hallazgos dejan en evidencia que el sistema de registro de transferencia de predios puede contribuir a mantener esta relación entre la productividad del bien y la continuidad de los derechos de propiedad.

Al respecto, es de advertir que los resultados obtenidos convergen parcialmente con los expresados por Portuguez (2018) en su tesis *“La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano”*, toda vez que desde la perspectiva evidenciada por la muestra, en relación a la necesidad de actualizar el concepto jurídico de derecho de propiedad; ello se encuentra justificado por la afirmación del autor, en tanto indica que el sistema registral peruano garantiza legalmente las transmisiones de propiedad al proporcionar información y seguridad para las propiedades registradas. En ese sentido, cuanto mejor

delimitado se encuentre el concepto jurídico de derecho de propiedad ello permitirá al sistema solventar con mayor eficacia la estabilidad y confianza en las transacciones inmobiliarias, lo que se traduce en una mayor seguridad jurídica.

En relación a la hipótesis específica 2

Los resultados del presente trabajo de investigación correspondiente a la hipótesis específica 2, cuyo objetivo es establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y los atributos de la propiedad, en el distrito judicial de Lima, periodo 2022; según resultado del cálculo estadístico, informan de una correlación positiva media ($r=0,661$), lo que permite establecer una relación significativa entre ambas variables.

Esto quiere decir, que la muestra materia de investigación meridianamente reconoce que la forma en que se registra la transferencia de propiedades está asociada de manera relevante con los derechos fundamentales de uso, disfrute, disposición y reivindicación que establece el Código Civil. Ello refuerza la importancia de comprender cómo el sistema registral impacta en la protección y ejercicio de los atributos del derecho de propiedad

En esa medida los resultados de las encuestas sugieren que existe un entendimiento generalizado y aceptación sobre los derechos y facultades conferidas a los propietarios en la legislación. Así se percibe como adecuada la delimitación de los atributos del derecho de propiedad en la normativa civil vigente, cuyas bases teóricas establecen que los derechos sobre una cosa son el uso, disfrute, disposición y reivindicación, regulados en el artículo 923 del Código Civil.

Además, se destaca que la muestra reconoce que el uso del bien como atributo del derecho de propiedad otorga al titular la facultad de utilizarlo en todas sus formas posibles, tanto directas como indirectas, para obtener beneficios. Ello refuerza la importancia del derecho de uso como uno de los atributos esenciales de la propiedad, ya sea para vivir en una

casa, trabajar en una fábrica, ceder el bien en uso a un tercero para obtener beneficios, así como alquilar la propiedad y recibir los ingresos generados, entre otros. En suma, se reconoce la capacidad de utilizar la propiedad de acuerdo con su naturaleza y los diversos usos posibles; siendo sentida la necesidad de que el sistema de registro de transferencia de predios reconozca y proteja esta facultad del propietario.

Asimismo, la aceptación de que la disposición del bien faculta al propietario a enajenar el bien tanto a título gratuito como oneroso subraya la importancia de la facultad de disposición como un atributo fundamental del derecho de propiedad. Esto implica que el sistema de registro debe facilitar y garantizar la transferencia legal y segura de la propiedad de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes.

Asimismo, la aceptación de que la acción reivindicatoria legitima al propietario a ejercitar la protección de dicho derecho de manera imprescriptible resalta la importancia de la acción reivindicatoria como un atributo esencial del derecho de propiedad. Esto implica que el sistema de registro debe proporcionar mecanismos eficaces para que los propietarios puedan reclamar y proteger sus derechos de propiedad contra terceros.

En resumen, estos resultados respaldan la importancia del sistema de registro de transferencia de predios en la protección y facilitación de los atributos fundamentales del derecho de propiedad, como se establecen en la normativa civil vigente, lo que subraya su papel crucial en el mantenimiento de la seguridad jurídica y la confianza en las transacciones inmobiliarias.

En ese sentido, tenemos que los resultados de nuestra investigación son similares a las conclusiones vertidas por Ceballos (2016) en su tesis *“Efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural El caso de Leiva, Nariño”*, en el cual coincide en señalar que el ejercicio de los atributos de la propiedad es un derecho fundamental de la persona a efectos de asegurar la estabilidad de los derechos sobre la tierra, lo cual contribuye al

desarrollo rural y a la participación de diversos actores, tanto públicos como privados. En este contexto, la formalización va más allá de ser simplemente un instrumento y se vuelve esencial para preservar la armonía social, demostrando un compromiso estatal hacia el bien común y la consecución de objetivos políticos.

En relación a la hipótesis específica 3

Los resultados del presente trabajo de investigación correspondiente a la hipótesis específica 3, cuyo objetivo es establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y las teorías, en el distrito judicial de Lima, periodo 2022; según resultado del cálculo estadístico, informan de una correlación positiva media ($r=0,636$), lo que permite establecer una relación significativa entre ambas variables.

Para la muestra investigada el sistema de registro de transferencia de predios y las teorías en relación a la propiedad se encuentran estrechamente interconectados, ya que el registro efectivo no solo proporciona seguridad jurídica y protección de derechos, sino que también refleja y promueve principios fundamentales como la función social y económica de la propiedad, así como la equidad y justicia social.

De esta manera la muestra percibe un cambio en la conceptualización de la propiedad con un enfoque más flexible hacia su caracterización tradicional. Esto sugiere una adaptación de la teoría de la propiedad a los cambios sociales y económicos, lo cual podría reflejarse en la evolución del sistema de registro de transferencia de predios para adaptarse a estas nuevas conceptualizaciones.

Los resultados muestran una tendencia hacia la promoción del acceso al suelo urbano formal para poblaciones de recursos escasos, lo cual está alineado con los principios de la función social de la propiedad. Esto podría reflejarse en medidas específicas dentro del sistema de registro de transferencia de predios destinadas a garantizar este acceso equitativo.

Los hallazgos indican que el sistema de registro de transferencia de predios es crucial para garantizar la efectiva transferencia de propiedad y para proporcionar una base legal sólida. Esto respalda la idea de que el registro efectivo contribuye a la seguridad jurídica y a la protección de los derechos de propiedad.

Los resultados sugieren que un sistema de registro efectivo contribuye a la estabilidad de los derechos de propiedad al proporcionar claridad y seguridad jurídica. Esto, a su vez, promueve la inversión y la eficiencia económica al facilitar el intercambio de bienes raíces en el mercado.

En resumen, se puede sustentar la compensación entre el sistema registral de transferencia de predios y las teorías de la propiedad. El sistema registral facilita la aplicación práctica de las teorías de la propiedad al definir y proteger los derechos de propiedad, promoviendo un entorno legal y económico propicio para el ejercicio de los derechos de propiedad de acuerdo con los principios de las diferentes teorías. Por lo tanto, la correlación positiva media entre el sistema registral y las teorías de la propiedad sugiere que el sistema registral contribuye a la aplicación efectiva de los principios teóricos de la propiedad en la práctica legal y económica.

En ese sentido, tenemos que los resultados de nuestra investigación tienen puntos de incidencia con las conclusiones vertidas por Portuguez (2018), en su tesis “La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano”, en la cual arriba a la conclusión de que el sistema de registro de propiedades en Perú garantiza la protección legal de las transmisiones de propiedad al ofrecer información y seguridad sobre las propiedades registradas, lo que contribuye a la estabilidad y confianza en las transacciones. Añade el autor que este sistema asegura la propiedad de acuerdo con la ley, al proporcionar información esencial para la seguridad jurídica de las propiedades registradas, lo cual el Estado promueve para fomentar la estabilidad y confianza en las transacciones.

En relación a la hipótesis específica 4

Los resultados del presente trabajo de investigación correspondiente a la hipótesis específica 4, cuyo objetivo es establecer si existe una relación significativa entre el sistema registral de transferencia de predios y la informalidad, en el distrito judicial de Lima, periodo 2022; conforme al producto del recuento estadístico de las encuestas, informan de una correlación positiva débil ($r= 0,289$), lo que nos permite evidenciar que existe relación significativa entre ambas variables.

Esto quiere decir que para la muestra objeto de estudio, es posible identificar, -con mediana claridad- que, la posesión informal es un fenómeno extendido a pesar de los esfuerzos estatales de titulación y formalización, lo cual sugiere que las políticas implementadas hasta ahora no han sido completamente efectivas para abordar este problema.

De igual forma, se reconoce que tanto el marco normativo como el institucional son insuficientes y carecen de coordinación, lo que afecta negativamente el proceso de regularización de la posesión informal. También la muestra destaca la falta de una visión pro ciudadano y pro inversión en las políticas relacionadas con la regularización de la posesión informal.

Asimismo, los resultados de la investigación permiten identificar que si bien existe una relación entre el sistema registral de transferencia de predios y las teorías de la propiedad, esta relación no es muy fuerte. Para la muestra esta conexión no es lo suficientemente robusta como para superar los desafíos identificados en el párrafo precedente. En esa medida la muestra considera como posible que el sistema registral de transferencia de predios esté afectado por las deficiencias y desafíos identificados en el marco normativo e institucional para la regularización de la posesión informal.

En cuanto al marco normativo del derecho de propiedad, la muestra evidencia la importancia de una regulación que respete los intereses sociales y la ley, así como la necesidad

de mejorar la regulación para fomentar el desarrollo y garantizar la función social de la propiedad. Sin embargo, se percibe como un obstáculo el que algunas leyes y normativas pueden estar desactualizadas o no adaptadas a las realidades actuales.

Asimismo, en relación con el marco institucional, la muestra identifica problemas de dispersión institucional y falta de coordinación entre diferentes entidades gubernamentales responsables de la regularización de la propiedad. En esa medida los encuestados reconocen que estas falencias se constituyen en obstáculos y retrasos en el proceso de regularización, así como dificultades para los ciudadanos que buscan formalizar su propiedad.

En suma, la relación débil entre las variables de estudios es interpretada por la muestra como evidencia de que subsiste una serie de desafíos prácticos y estructurales en el proceso de regularización de la posesión informal. Para abordar estos desafíos, puede ser necesario revisar y reformar tanto el marco normativo como el marco institucional, con el fin de garantizar una regulación efectiva que promueva el desarrollo económico y social y proteja los derechos de los ciudadanos.

En ese sentido, tenemos que los resultados de nuestra investigación coinciden con los expresados por Fernández (2019), en su tesis: “Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica.”, e Hidalgo (2019) en su tesis: “Los registros públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro país en los últimos diez años”; en tanto el primero reflexiona sobre lo aconsejable establecer regulaciones que incluyan la certificación notarial y registral del sistema catastral, para otorgar garantías legales sólidas para las transferencias de bienes, evitando así disputas legales y o evasiones de acreedores honestos. En tanto el segundo reflexiona sobre como a ausencia de formalidad en el ámbito inmobiliario ha resultado en la devaluación de los bienes raíces y ha tenido diversos efectos en la economía nacional; incidiendo en que la inscripción de negocios en relación al derecho de propiedad

proporciona seguridad jurídica y simplifica la transferencia de derechos a través del registro público.

VI. CONCLUSIONES

- De acuerdo a los resultados indican que, entre el sistema registral de transferencia de predios y el derecho de propiedad existe una correlación positiva media, $r = 0,639$ y un valor de significancia de $p=0,00$ y es menor de $0,05$. Se concluye que el derecho de propiedad como un poder absoluto sobre un objeto y su gestión legal subraya la importancia de contar con un concepto claro de propiedad para asegurar su protección en todas sus manifestaciones. Además, la consideración de los atributos del derecho de propiedad y la necesidad de internalizar los fundamentos de las teorías que lo sustentan destacan la importancia de un marco regulatorio sólido que promueva un uso responsable de la propiedad en beneficio de la sociedad. Asimismo, la preocupación por la informalidad en el derecho de propiedad y la falta de registros catastrales adecuados enfatizan la urgencia de mejorar tanto la precisión y accesibilidad de los registros catastrales como la regulación para reducir los conflictos y disputas legales en las transacciones de bienes inmuebles. En resumen, es imperativo brindar mayor seguridad jurídica en este ámbito para promover el desarrollo y la estabilidad en el sector inmobiliario.
- De acuerdo a los resultados indican que, entre el sistema registral de transferencia de predios y el concepto jurídico existe una correlación positiva débil, $r = 0,322$ y un valor de significancia de $p=0,000$ y es menor de $0,05$. Se concluye que esta falta de vinculación sugiere una percepción generalizada de que el marco legal actual no es completamente eficaz en relación con el sistema registral, aunque resalta la importancia del registro como salvaguarda para la seguridad y eficiencia en las transacciones de propiedad. Se evidencia la necesidad de una actualización normativa que refleje las complejidades de la propiedad en la sociedad contemporánea, así como la importancia de considerar la función social de la propiedad para equilibrar los derechos individuales con el bienestar colectivo.

Por otro lado, los hallazgos resaltan la necesidad de flexibilizar el carácter exclusivo del derecho de propiedad para adaptarse a las nuevas formas de ejercicio de estos derechos, como la cesión temporal a terceros. Esto sugiere una reevaluación del concepto de propiedad en el marco legal, acompañada de una adaptación del sistema de registro de transferencia para reflejar estos cambios. En última instancia, se destaca la importancia de una precisión conceptual que promueva el uso productivo de la propiedad y su contribución al desarrollo económico, respaldada por un marco regulatorio sólido y un sistema de registro eficiente.

- De acuerdo a los resultados indican que, entre el sistema registral de transferencia de predios y atributos existe una correlación positiva media, $r = 0,661$ y un valor de significancia de $p=0,000$ y es menor de $0,05$. Se concluye que en esta asociación se destaca la importancia del registro en la protección y ejercicio de los derechos fundamentales de uso, disfrute, disposición y reivindicación que establece el Código Civil. Los hallazgos revelan un entendimiento generalizado y aceptación de los derechos conferidos a los propietarios, así como la necesidad de que el sistema de registro reconozca y proteja estas facultades. Se destaca la capacidad de utilizar y disponer del bien, así como la acción reivindicatoria como aspectos esenciales del derecho de propiedad, lo que resalta el papel crucial del sistema registral en el mantenimiento de la seguridad jurídica y la confianza en las transacciones inmobiliarias.
- De acuerdo a los resultados indican que, entre el sistema registral de transferencia de predios y las teorías existe una correlación positiva media, $r = 0,636$ y un valor de significancia de $p=0,000$ y es menor de $0,05$. Se concluye que esta asociación refleja una interconexión estrecha entre el registro efectivo y los principios fundamentales de la propiedad, como la función social y económica, así como la equidad y justicia social. La muestra investigada reconoce un cambio en la conceptualización de la propiedad hacia un enfoque más flexible, lo que sugiere una adaptación de las teorías de la propiedad a los cambios sociales y

económicos, y posiblemente una evolución correspondiente en el sistema de registro de transferencia de predios. Los hallazgos respaldan la idea de que un sistema de registro efectivo contribuye a la seguridad jurídica, la protección de los derechos de propiedad y la promoción del acceso equitativo al suelo urbano formal, lo que refuerza la estabilidad de los derechos de propiedad y promueve la inversión y la eficiencia económica. En resumen, la correlación positiva media entre el sistema registral y las teorías de la propiedad sugiere que el sistema registral facilita la aplicación práctica de los principios teóricos de la propiedad en la práctica legal y económica.

- De acuerdo a los resultados indican que, entre el sistema registral de transferencia de predios y la informalidad existe una correlación positiva débil, $r = 0,289$ y un valor de significancia de $p=0,001$ y es menor de $0,05$. Se concluye que en ésta relación a pesar de los esfuerzos estatales de titulación y formalización, la posesión informal persiste como un fenómeno extendido. Se identifica una falta de efectividad en las políticas implementadas hasta ahora, así como deficiencias tanto en el marco normativo como en el institucional. La muestra resalta la necesidad de una regulación que respete los intereses sociales y la ley, así como una mayor coordinación entre las entidades gubernamentales responsables de la regularización de la propiedad. Estos hallazgos subrayan la urgencia de revisar y reformar los marcos normativo e institucional para abordar los desafíos prácticos y estructurales en el proceso de regularización de la posesión informal, con el objetivo de promover el desarrollo económico y social y proteger los derechos de los ciudadanos.

VII. RECOMENDACIONES

- Se recomienda una serie de acciones para abordar las deficiencias identificadas y promover un entorno más eficiente y seguro para las transacciones de bienes inmuebles en el Distrito Judicial de Lima. Primero, se necesita fortalecer el marco legal e institucional del derecho de propiedad, implementando medidas que mejoren la precisión y accesibilidad de los registros catastrales, así como fomentando mecanismos que faciliten la transferencia y gestión de la propiedad de manera transparente y eficiente. Esto incluye promover la formalización y organización del sistema registral, en línea con la función social que debe cumplir la propiedad y con el objetivo de reducir la informalidad en el mercado inmobiliario. Además, es esencial que el marco regulatorio internalice los fundamentos de las teorías del derecho de propiedad, considerando tanto los intereses individuales como los de la sociedad en general, para garantizar que el ejercicio de este derecho se realice en beneficio de la sociedad en su conjunto. Asimismo, se debe abordar la preocupación por la informalidad en el derecho de propiedad, mejorando los registros catastrales y fortaleciendo el marco legal e institucional para reducir la desorganización y el alto grado de informalidad en las propiedades. En resumen, es necesario brindar mayor seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles, lo que requerirá un enfoque integral que combine medidas legales, institucionales y regulatorias.
- Se recomienda replantear normativamente el concepto tradicional del derecho de propiedad, adaptándolo a las nuevas realidades sociales, económicas y legales. Esto implica reconocer las características cambiantes de la propiedad y su relación con el sistema de registro de transferencia de predios.

Además, se requiere reforzar el concepto jurídico del derecho de propiedad, incidiendo en su naturaleza real, para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias bajo un sistema registral eficiente. Es esencial incorporar límites al carácter absoluto del

derecho de propiedad, considerando la función social de la propiedad y buscando un equilibrio entre los derechos individuales y el bienestar colectivo. Además, se debe flexibilizar el carácter exclusivo del derecho de propiedad para permitir la cesión temporal a terceros, adaptando el sistema de registro de transferencia a las formas cambiantes de ejercicio de los derechos de propiedad. En resumen, se requiere una actualización del marco regulatorio que refleje adecuadamente los principios y características del derecho de propiedad para garantizar la eficiencia y seguridad del sistema registral de transferencia de predios en el Perú.

- Se recomienda que las autoridades competentes continúen promoviendo una comprensión clara y amplia de los derechos y facultades conferidos a los propietarios en la legislación vigente. Esto implica una divulgación efectiva de los atributos del derecho de propiedad establecidos en el Código Civil, incluyendo el uso, disfrute, disposición y reivindicación, para garantizar un entendimiento generalizado y aceptación por parte de la población.

Además, se recomienda reforzar la protección y reconocimiento de los atributos esenciales del derecho de propiedad, como el derecho de uso, disposición y reivindicación, dentro del sistema registral de transferencia de predios. Esto podría lograrse mediante la implementación de medidas que aseguren la adecuada protección de estos atributos y faciliten su ejercicio por parte de los propietarios, garantizando así la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Por último, se sugiere que el sistema registral proporcione mecanismos eficaces para que los propietarios puedan reclamar y proteger sus derechos de propiedad contra terceros, especialmente a través de la acción reivindicatoria. Esto contribuiría a fortalecer la confianza en el sistema registral y promovería la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario, facilitando así el desarrollo de transacciones legales y seguras de bienes raíces en el Distrito Judicial de Lima.

- Se recomienda continuar promoviendo un acceso equitativo al suelo urbano formal, especialmente para poblaciones con recursos limitados, en línea con los principios de la función social de la propiedad. Esto podría lograrse mediante la implementación de medidas específicas dentro del sistema de registro de transferencia de predios que garanticen este acceso de manera justa y equitativa.

Además, se debería fomentar una mayor adaptación del sistema de registro de transferencia de predios a las nuevas conceptualizaciones de la propiedad, que reflejen un enfoque más flexible hacia su caracterización tradicional. Esto implicaría revisar y actualizar los procedimientos y regulaciones del sistema registral para asegurar que estén alineados con los cambios sociales y económicos, así como con las teorías contemporáneas de la propiedad.

Asimismo, es fundamental seguir fortaleciendo el sistema registral como una herramienta crucial para garantizar la efectiva transferencia de propiedad y proporcionar una base legal sólida. Esto contribuiría a mejorar la seguridad jurídica y proteger los derechos de propiedad, lo que a su vez promovería la inversión y la eficiencia económica en el mercado inmobiliario.

- Se recomienda que las autoridades pertinentes revisen y reformen tanto el marco normativo como el institucional para mejorar el proceso de regularización de la posesión informal. Esto implica actualizar y adaptar las leyes y normativas a las realidades actuales, garantizando que respeten los intereses sociales y promuevan el desarrollo económico y social.

Además, se recomienda fortalecer la coordinación entre las diferentes entidades gubernamentales responsables de la regularización de la propiedad, con el fin de superar los problemas de dispersión institucional y garantizar un proceso más eficiente y ágil. Esto ayudaría a reducir los obstáculos y retrasos en el proceso de regularización, facilitando así a los ciudadanos que buscan formalizar sus propiedades.

Por último, se sugiere promover una visión pro ciudadano y pro inversión en las políticas relacionadas con la regularización de la posesión informal, reconociendo la importancia de proteger los derechos de los ciudadanos y promover un entorno propicio para la inversión y el desarrollo económico. Esto podría lograrse mediante la implementación de medidas que fomenten la participación ciudadana en el proceso de regularización y que promuevan la inversión en infraestructura y servicios básicos en las zonas afectadas por la informalidad.

VIII. REFERENCIAS

- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/1666>
- Aguila, G. & Capcha, E. (2006). *El ABC del Derecho Civil*. Editorial San Marcos.
- Albaladejo, M. (2004). *Derecho Civil. Derecho de bienes*. Edisofer.
- Álvarez, J. (2006). *Derechos Reales*. Jurista Editores E.I.R.L.
- Ancajima, J. (2015). *Ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad*. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/1D4ED2B9B764DEB3052579B4005E4E48/\\$FILE/articulo_julio.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/1D4ED2B9B764DEB3052579B4005E4E48/$FILE/articulo_julio.pdf)
- Avendaño, J. (2015). *Derecho a la propiedad. Análisis artículo por artículo*. Gaceta Jurídica.
- Ceballos, C. (2016). *Efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural El caso de Leiva, Nariño*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Javeriana]. <https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/21097>
- Chaname, R. (2009). *Comentarios a la Constitución*. Jurista Editores.
- Cívicos, A. y Hernández, M. (2007). Algunas reflexiones y aportaciones en torno a los enfoques teóricos y prácticos de la investigación en trabajo social. *Revista Acciones e investigaciones sociales*, 23, 25-55.
- Cooter, R. y Ullen, T. (2008). *Derecho y Economía*. Fondo de Cultura Económica.
- Cuguá, L. (2018). *Las operaciones registrales en el registro general de la propiedad y la seguridad jurídica*. [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Mariano Gálvez de Guatemala]. <https://glifos.umg.edu.gt/digital/97714.pdf>
- De los Mozos, J. (1993). *El derecho de propiedad*. Editores de Derecho Reunidas.

- Díaz, M. (2019). *El derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la municipalidad provincial de Coronel Portillo-2017*. [Tesis doctoral, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. <https://1library.co/document/qmjw7q-propiedad-formalizacion-posiciones-informales-municipalidad-provincial-coronel-portillo.html>
- Duarte, J. (2018). *Ensayo sobre el derecho de propiedad privada*. [Tesis de pregrado, Universidad Externado de Colombia]. <https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/1625>
- Escobar, F. (2001). Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad. Análisis crítico del artículo 923 del Código Civil. *IUS ET VERITAS*, 11(22), 106-117. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15991>
- Fernández, F. (2019). *Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Piura]. <http://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/2181>
- Gonzales, G. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2005). *La categoría jurídica de los Derechos Reales*. Jurista Editores.
- Guerra, R. (2020). *La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú*. [Tesis doctoral, Universidad San Martín de Porres]. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/7042>
- Guevara, R. (1998). *Derecho Registral*.
- Herrera, H. (2021). *La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán*. [Tesis de maestría, Universidad Michoacana de San Nicolás]. http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB_UMICH/3640
- Hidalgo, P. (2019). *Los registros públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro país en los últimos*

- diez años*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión].
http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf
- Jaime, Y. y Paredes, S. (2015). *La necesidad de establecer los factores que dificultan el acceso al sistema registral inmobiliario en el pueblo joven La Molina, Departamento de Lambayeque*. [Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipán].
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/3602>
- La Puente, M. (1999). Estudios sobre El Contrato de Compraventa. *Revista Gaceta Jurídica*, 23-24.
- Lucas, V. (2017). *Antecedentes y aspectos generales del derecho registral, y análisis jurídico comparativo de normativa registral guatemalteca con normativa registral extranjera*. [Tesis de pregrado, Universidad Rafael Landívar de Guatemala].
<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2017/07/01/Lucas-Victor.pdf>
- Macal, S. (2017). *Los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco*. [Tesis de maestría, Universidad de San Carlos de Guatemala]
- Manzano, A. (1991). *Derecho registral inmobiliario (para iniciación y uso de universitarios*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.
- Palacio, G. (2004). *Manual de Derecho Civil*. Editorial Huallaga.
- Portuguez, G. (2018). *La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano*. [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú].
- Ramírez, T. (1997). *Como hacer un Proyecto de Investigación*.
- Ramírez, E. (2004). *Tratado de Derechos Reales*. Rhodas.
- Ramírez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Rodhas

- Ramírez, D. y Riofrio G. (2006). *Formalización de la propiedad y Mejoramiento de barrios: bien legal, bien material*. Observatorio Urbano – DESCO.
- Ravina, R. (2021). Propuestas para una agenda en materia de derechos de propiedad rumbo al Bicentenario. *Forseti, Revista de Derecho*. 10(14), 45-71.
<https://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/view/1634>
- Sánchez, L. (2016). Registro de la propiedad inmueble. La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 8(10), 339-358. <https://doi.org/10.35292/ropj.v8i10.241>
- Sola, J. (2004). *Constitución y economía*. Abeledo Perrot.
- Soria, M. (1997). *Estudios de Derecho Registral*. Palestra Editores.
- Torres, A. (2002). *Código Civil*. Idemsa.
- Vásquez, A. (2009). *Derechos Reales*. San Marcos.
- Vega, Y. (2001). *Contratos de Consumo*. Grijley.
- Vidal, R. (2021). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Civil Peruano*.
[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO).
- Villegas, Z. (2018). *La desnaturalización de los registros públicos para sanear la propiedad inmueble vulnera la seguridad jurídica para la transferencia de predios, Cajamarca-2018*. [Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipán].
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/6080>
- Zavaleta, W. (2002). *Código Civil*. Rodhas.

IX. ANEXOS

- Matriz de consistencia
- Instrumentos de recolección de datos

Anexo A. Matriz de consistencia

**EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE PREDIOS, EN EL DISTRITO
JUDICIAL DE LIMA, 2022**

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p style="text-align: center;">PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿Cuál es la relación entre el marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad con el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022?</p> <p style="text-align: center;">PROBLEMAS ESPECÍFICO</p> <ol style="list-style-type: none"> ¿De qué manera se relacionan el concepto jurídico del derecho de propiedad y sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022? ¿En qué medida se relacionan los atributos 	<p style="text-align: center;">OBJETIVO GENERAL</p> <p>Establecer cuál es la relación entre el marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad con el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022.</p> <p style="text-align: center;">OBJETIVOS ESPECIFICOS</p> <ol style="list-style-type: none"> Establecer de qué manera se relacionan el concepto jurídico del derecho de propiedad y sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022. Identificar en qué medida se relacionan los atributos del 	<p style="text-align: center;">HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>Describir en qué medida se relacionan la situación de informalidad del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022.</p> <p style="text-align: center;">HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</p> <ol style="list-style-type: none"> El concepto jurídico del derecho de propiedad es esencial para interpretar la transmisión consensual dentro del sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima-2022. 	<p>Variable (X): DERECHO DE PROPIEDAD</p> <p>Variable (Y): SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE PREDIOS.</p>	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN: Básica</p> <p>DISEÑO: Descriptivo Correlacional</p> <p>POBLACIÓN Y MUESTRA: . 40 Registradores . 60 Usuarios . 30 Abogados</p>

<p>del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022?</p> <p>3. ¿Cómo se relacionan las teorías de derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022?</p> <p>4. ¿En qué medida se relacionan la situación de informalidad del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima - 2022?</p>	<p>derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022</p> <p>3. Analizar de qué manera se relacionan las teorías de derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022</p> <p>4. Describir en qué medida se relacionan la situación de informalidad del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022.</p>	<p>2. Los atributos del derecho de propiedad son idóneos para justificar la existencia del registro predial dentro del sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima -2022.</p> <p>3. Las teorías de derecho de propiedad son necesarias para considerar los beneficios que aporta el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022.</p> <p>4. La situación de informalidad del derecho de propiedad es negativa para el sistema registral de transferencia de predios, en el distrito judicial de Lima – 2022.</p>		<p>TÉCNICA E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:</p> <p>Encuesta</p>
---	---	---	--	---

Anexo B. Instrumentos de recolección de datos

ENCUESTA PARA MEDIR LA VARIABLE (X): DERECHO DE PROPIEDAD

Estimado Dr., la presente investigación tienen como finalidad recoger información, acerca de los derechos de propiedad.

Gracias por su colaboración.

I. DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS

1. Sexo 1. () M 2. () F
2. Ud. es:
 - Registradores ()
 - Usuarios ()
 - Abogados ()

II. ENCUESTA: Lea con atención cada pregunta y marque con X la que Ud. elija.

Considere:

4. Totalmente de acuerdo
3. De acuerdo
2. En desacuerdo
1. Totalmente en desacuerdo

N°	ITEMS	ALTERNATIVAS			
		4	3	2	1
	DIMENSIÓN 1: Concepto				
1	¿Está de acuerdo en que el concepto del derecho de propiedad debe replantearse normativamente a partir de las notas que le son características?				
2	¿Considera usted que el carácter real del derecho de propiedad importa un ámbito de poder sobre el bien generado sólo por su ejercicio directo e inmediato?				
3	¿Considera usted correcto que el carácter absoluto del derecho de propiedad como atributivo de facultades				

	irrestringidas sobre el bien se ha tornado relativo y limitado por el interés social y la utilidad pública?				
4	¿Considera usted necesario delimitar que el carácter exclusivo del derecho de propiedad como posibilidad que tiene el titular de servirse y sacar provecho del bien es de naturaleza flexible en tanto puede ser cedido en uso temporal a terceros?				
5	¿Considera usted que el carácter perpetuo del derecho de propiedad sobre el bien no debe extinguirse en la medida que el titular lo mantenga productivo y sea generador de riqueza?				
DIMENSIÓN 2: Atributos					
6	¿Para usted los atributos del derecho de propiedad se encuentran adecuadamente delimitados en la normativa civil vigente?				
7	¿Para usted el uso del bien como un atributo del derecho de propiedad confiere al titular la facultad para servirse de él en todas las formas que pueda prestarse?				
8	¿Considera que el uso de los frutos como atributo del derecho de propiedad faculta al propietario a la utilización tanto directa como indirecta del bien percibiendo sus beneficios?				
9	¿Considera adecuado que la disposición del bien como atributo del derecho de propiedad faculta al propietario a enajenar el bien tanto a título gratuito como oneroso?				
10	¿Considera usted correcto que la acción reivindicatoria como atributo del derecho de propiedad legitima al propietario a ejercitar la protección de dicho derecho de manera imprescriptible?				
DIMENSIÓN 3: Teorías					
11	¿Considera que las teorías en relación al derecho de propiedad han ido cambiando su conceptualización y flexibilizado sus caracteres tradicionales?				
12	¿Considera adecuada afirmar que en el derecho de propiedad, la teoría de la utilización satisfactiva impone una				

	relación moral donde el propietario debe usar el bien para satisfacer una necesidad y los terceros deben respetar dicho derecho?				
13	¿Para usted es correcto aseverar que en el derecho de propiedad la teoría de la función social limita el ejercicio de dicho derecho por razones de interés colectivo y necesidad pública garantizando el acceso al suelo urbano formal a poblaciones de escasos recursos?				
14	¿Considera adecuado que en el derecho de propiedad, la teoría de título y modo resulta insuficiente el consenso contractual para generar la transferencia de propiedad y requiere de un signo de reconocimiento social a efectos de publicitar la adquisición del bien a la colectividad?				
15	¿Está de acuerdo en que en el derecho de propiedad, la teoría de la función económica impone premunir de seguridad jurídica a dicho derecho con una correcta protección y cognoscibilidad del mismo para su óptimo intercambio en el mercado y maximización de beneficios?				
	DIMENSIÓN 4: Posesión Informal				
16	¿Considera usted que en relación al derecho de propiedad que la posesión informal es un fenómeno extendido en nuestra realidad pese a las políticas de titulación y formalización emprendidas por el Estado?				
17	¿Considera usted que el marco normativo del derecho de propiedad es insuficiente para brindar las condiciones adecuadas para la regularización de la posesión informal?				
18	¿Considera usted que respecto al derecho de propiedad, el marco institucional adolece de dispersión y falta de coordinación que ha afectado el proceso de regularización de la posesión informal?				
19	¿Considera usted que respecto al derecho de propiedad la falta de visión pro ciudadano es un problema inmerso en las				

	distintas entidades que tienen competencia vinculada con regularización de la posesión informal?				
20	¿Considera usted que respecto al derecho de propiedad, la falta de visión pro inversión es un problema transversal presente en las políticas de formalización de la posesión informal?				

ENCUESTA PARA MEDIR LA VARIABLE (Y):
SISTEMA REGISTRAL DE TRANSFERENCIA DE PREDIOS

Estimado Dr., la presente investigación tienen como finalidad recoger información, acerca del sistema registral de transferencia de predios.

Gracias por su colaboración.

I. DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS

3. Sexo 1. () M 2. () F

4. Ud. es:

Registradores ()

Usuarios ()

Abogados ()

II. ENCUESTA: Lea con atención cada pregunta y marque con X la que Ud. elija.

Considere:

4. Totalmente de acuerdo

3. De acuerdo

2. En desacuerdo

1. Totalmente en desacuerdo

N°	ITEMS	ALTERNATIVAS			
		4	3	2	1
	DIMENSIÓN 1: transmisión consensual				
1	¿Considera usted que el sistema registral de transferencia de predios, actualmente se sienta sobre las bases de la transmisión consensual de la propiedad como expresión del sistema de unidad de contrato?				
2	¿Considera usted correcto que, en el sistema registral de transferencia de predios, coexista con el sistema de causa única				

	en la transmisión consensual y nacimiento del derecho del nuevo propietario?				
3	¿Considera usted acertado establecer que el sistema registral de transferencia de predios, descansa únicamente en el consentimiento de las partes como expresión de la transmisión consensual para la adquisición y disposición de derechos reales?				
4	¿Considera usted correcto que el sistema registral de transferencia de predios, siga operando bajo la bases de transmisión consensual pero con total prescindencia de la inscripción de la publicidad al acto?				
5	¿Cree usted que en el sistema registral de transferencia de predios, la sola transmisión consensual es suficiente para la producción de efectos reales sobre el bien?				
	DIMENSIÓN 2: Registro predial				
6	¿Considera usted el sistema registral de transferencia tiene en el Registro predial actual una herramienta valiosa que coadyuva al desarrollo económico del titular?				
7	¿Considera usted acertado decir que, en el sistema registral de transferencia, el Registro Predial es un instrumento técnico suficiente para identificar adecuadamente a los propietarios inmobiliarios y proteger sus derechos?				
8	¿Para usted es acertado que en el sistema registral de transferencia, el Registro Predial es un instrumento de integración imperfecta en tanto utiliza un sistema distinto de inscripción?				
9	¿Considera usted adecuado que en el sistema registral de transferencia, el Registro de Predios aplique los principios registrales como parámetros de interpretación de la normatividad vigente en la publicidad de los actos inscribibles?				
10	¿Cree usted acertado que en el sistema registral de transferencia, el Registro Predial emplee la técnica de folio real para agrupar en una sola hoja todos los actos referidos al inmueble y su historial jurídico?				

	DIMENSIÓN 3: Beneficios				
11	¿Considera usted acertado que en el sistema registral de transferencia de predios, el acceso a la propiedad inscrita aporta el beneficio de generar una adecuada oponibilidad de dicho derecho frente a terceros?				
12	¿Considera correcto que en el sistema registral de transferencia de predios, la seguridad jurídica es un beneficio que aporta el acceso a registro para la adecuada determinación y protección de los derechos patrimoniales?				
13	¿Considera usted correcto que el sistema registral de transferencia de predios, aporta como beneficio el fomento a la inversión en la medida que se constituya en una herramienta efectiva de titulación en barrios pobres?				
14	¿Considera usted correcto que el sistema registral de transferencia de predios, aporta como beneficio la creación de mayor oportunidad laboral en la medida que los otrora ocupantes informales luego de la inscripción destinan su tiempo a actividades laborales y de emprendimiento?				
15	¿Considera usted acertado que en el sistema registral de transferencia de predios, un importante beneficio es el acceso a crédito, en la medida que el bien inscrito permite garantizar obligaciones dentro de un sistema financiero formal?				
	DIMENSIÓN 4: Catastro inmobiliario				
16	¿Considera usted que en el sistema registral de transferencia de predios, el catastro inmobiliario otorga precisión a la inscripción de la unidad inmobiliaria?				
17	¿Considera usted que en el sistema registral de transferencia de predios, el principal objetivo del catastro inmobiliario es establecer una base cartográfica de los predios inscritos?				
18	¿Considera correcto que en el sistema registral de transferencia de predios, el catastro inmobiliario ofrece una descripción detallada, completa y ceñida a la consistencia física de la unidad individualizada del predio?				

19	¿Está de acuerdo en que en el sistema registral de transferencia de predios actual el catastro inmobiliario no cumple con su función de medio técnico de apoyo a la labor del Registro a efectos de fijar el dominio?				
20	¿Considera usted que en el sistema registral de transferencia de predios, la publicidad tecnicada del catastro inmobiliario, permitiría detectar y evitar superposición o duplicidad de inscripción así como exceso o falta de áreas?				

Anexo C. Validación de instrumentos

- **Validación:** Se tomó una prueba piloto a 10 registradores obteniendo el siguiente resultado:

ESTADÍSTICOS DE FIABILIDAD

Alfa de Cronbach	Nº de elementos
0.896	20

El resultado refiere que los cuestionarios son confiables en un 89,6 %.

- **Confiabilidad:** Se ha llevado a cabo el análisis de la prueba, RIT CORRELACIÓN ÍTEM ,– TOTAL; sobre el valor mínimo esperado (0.2), siendo los resultados mayores al mínimo esperado, por lo tanto los cuestionarios son válidas y confiables.

Validación y confiabilidad de instrumentos

- **Validación:** Se tomó una prueba piloto a 10 registradores obteniendo el siguiente resultado:

ESTADÍSTICOS DE FIABILIDAD

Alfa de Cronbach	Nº de elementos
0.885	20

El resultado refiere que los cuestionarios son *confiables en un 88,5 %*.

- **Confiabilidad:** Se ha llevado a cabo el análisis de la prueba, RIT CORRELACIÓN ÍTEM ,– TOTAL; sobre el valor mínimo esperado (0.2), siendo los resultados mayores al mínimo esperado, por lo tanto los cuestionarios son válidas y confiables.