



UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN
ESCUELA DE POSGRADO

TESIS

**MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS - SUNARP PARA CONTRARRESTAR
LA VULNERACIÓN AL DERECHO
CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO
DE MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

Autor:

Bach. Castro Navarro David Ricardo
orcid.org/0000-0002-3770-8921

Asesora:

Dra. Cabrera Cabrera Xiomara
orcid.org/0000-0002-4783-0277

Línea de Investigación:
Ciencias Jurídicas

Pimentel – Perú

2021



UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN

ESCUELA DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

**MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS -
SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL
DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE**

AUTOR

Bach. David Ricardo Castro Navarro

PIMENTEL – PERÚ

2021

MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA
CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA
PROPIEDAD INMUEBLE

APROBACIÓN DE LA TESIS



Dra. XIOMARA CABRERA CABRERA
ASESORA METODOLÓGICA



Dr. GOMEZ MATOS MATEO HILDEBRANDO
PRESIDENTE DEL JURADO DE TESIS



Mg. CUEVA RUESTA WILMER CESAR ENRIQUE
SECRETARIO DEL JURADO DE TESIS



Dra. CABRERA CABRERA XIOMARA
VOCAL DEL JURADO DE TESIS

Dedicatorias

A Dios: Por brindarme salud, en este largo camino en mi desarrollo como profesional y darme la fuerza necesaria para no desistir de mis objetivos.

Esta tesis se la dedico a mis padres por su apoyo incondicional e inculcarme cada día a ser mejor persona.

Agradecimientos

Agradezco a los docentes y colegas que compartieron conmigo sus conocimientos a lo largo del desarrollo de mi tesis, permitiéndome culminar mi investigación de manera exitosa.

Agradezco a mi familia, por su amor incondicional y ser siempre mi fortaleza.

Resumen

La presente investigación esta titulada “Mecanismos de protección de Registros Públicos SUNARP, para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad inmueble”, el objetivo general consiste en proponer una investigación de naturaleza registral y constitucional en la cual se justifique una modificación técnica – normativa de los mecanismos de protección a la propiedad, para así contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad, identificando las causas que generan esta situación. La Pregunta problematizadora se plantea ¿Qué modificación técnica – normativa de los mecanismos a la propiedad, pueden contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad? Metodológicamente la investigación propuesta es de tipo aplicada, ya que busca que los conocimientos que se adquieren se apliquen o utilicen en la práctica. De acuerdo a los fenómenos estudiados que han sido observados y analizados se puede decir que, también que es una investigación cualitativa. Complementariamente la investigación será de tipo descriptiva. Las Técnicas e instrumentos de recolección de datos se centrará a un estudio teórico – práctico, en el cual se utilizará información bibliográfica, análisis de casos prácticos, guía de entrevista a través de Método exegético, deductivo y triangulación de información.

Palabras Clave: Derecho constitucional, propiedad, buena fe registral

Abstract

This research is entitled "The constitutional right to property, compared to the apparent third party in good faith registration", the general objective is to develop an investigation of a registry and constitutional nature in which a technical - normative modification of the mechanisms of registration is justified. protection of property, in order to counteract the violation of the constitutional right to property, identifying the causes that generate this situation. The problematizing question is posed: Faced with this situation described, what reforms should be carried out to effectively guarantee the protection of real property? Methodologically, the proposed research is of an applied type, since it seeks that the knowledge acquired is applied or used in practice. According to the studied phenomena that have been observed and analyzed, it can be said that it is also a qualitative investigation. Complementarily, the investigation will be descriptive. The Techniques and instruments for data collection will focus on a theoretical - practical study, in which bibliographic information, analysis of practical cases, interview guide through exegetical, deductive and triangulation of information will be used.

Keywords: Constitutional law, property, good faith registry

Índice

I.	INTRODUCCIÓN.....	09
1.1.	Realidad Problemática.	09
1.2.	Trabajos Previos (Problema)	11
1.3.	Teorías relacionadas al tema. (Marco Teórico)	15
1.3.1.	Teorías relacionadas al tema. (Objeto y campo)	15
1.3.2.	Marco Conceptual.....	20
1.4.	Formulación del Problema.	22
1.5.	Justificación e importancia del estudio.	22
1.6.	Hipótesis.....	23
1.6.1.	Hipótesis.....	23
1.6.2.	Variables, Operacionalización.	24
1.7.	Objetivos	25
1.7.1.	Objetivos General.....	25
1.7.2.	Objetivos Específicos.....	25
II.	MATERIAL Y MÉTODO	30
2.1.	Tipo y Diseño de Investigación.	30
2.2.	Población y muestra.....	30
2.3.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.....	31
2.4.	Procedimientos de análisis de datos.	32
2.5.	Criterios éticos	33
2.6.	Criterios de Rigor científico.	33
III.	RESULTADOS	34
3.1.	Resultados en Tablas y Figuras.....	34
3.2.	Discusión de resultados.....	50
3.3.	Aporte práctico	55
3.3.	Fundamentación del aporte práctico.	55
3.3.2.	Construcción del aporte práctico	55
3.4.	Valoración y corroboración de los Resultados	60
3.4.1.	Valoración de los resultados mediante criterio de expertos o especialistas	60
IV.	CONCLUSIONES.....	61
V.	RECOMENDACIONES.....	63
VI.	REFERENCIAS.....	64
VII.	ANEXOS.....	67

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad Problemática.

En estos últimos años las transferencias inmobiliarias han ido en aumento, esto debido al crecimiento económico en nuestro país, por lo que nuestro Sistema Jurídico se ha visto obligado a establecer e implementar especialmente en el ámbito Notarial y Registral mecanismos que no solamente dinamicen este tipo de transferencias, sino también que garanticen la protección del derecho de propiedad inmobiliaria objeto de intercambio.

Lovett (2018) señala que, dentro de los parámetros del derecho de propiedad en Louisiana, un propietario de una cosa corpórea experimenta una pérdida de derechos de propiedad en alguna forma u otra. En el caso de edificios invasores, la finca sirviente propietario puede verse obligado a renunciar a una servidumbre predial sobre su inmueble propiedad si el propietario del edificio invasor es de buena fe.

Para, Massa (2019) es vital darse cuenta de que el derecho de propiedad en sí mismo no existe. Como cualquier derecho, es simplemente un conjunto de citas (arreglos) que ordenan a las personas cómo deben comportarse. El derecho de propiedad consiste en reglas de comportamiento con respecto a una cosa mueble o inmueble. Estas reglas indican lo que el propietario de un derecho de propiedad puede y no puede hacer con la cosa a la que está vinculado su derecho y cómo los demás deben comportarse también con respecto a esa cosa. También especifica cómo el propietario puede defenderse de otros que usen o dañen su cosa sin su permiso.

Según, Narváez et al. (2020) , El Perú se encuentra en el contexto de un auge inmobiliario por su altísima rentabilidad en el comercio. Los ciudadanos afirman que esto motiva la privación de los propietarios de diferentes maneras, incluyendo, por supuesto, la falsificación de la propiedad o la malversación de la identidad del propietario legítimo.

Sin embargo, a pesar de que se han creado medidas que buscan brindar seguridad en el Sistema Jurídico de Transferencia Inmobiliaria, gente inescrupulosa se ha dado maña para transgredir estas barreras de protección, específicamente al derecho constitucional a la propiedad, a través de actos ilícitos como: a) Falsificación de documentos; b) Transferencias de titularidades de propiedad

sucesivas y con una celeridad en un margen de tiempo mínimo; c) Interpretación distorsionada sobre el principio de la “buena fe registral”; d) Aparente “tercero de buena fe registral”, para apropiarse de manera ilícita de un inmueble ajeno.

Esta realidad problemática se precisa desde la propia observación del investigador que se corroboran con diferentes técnicas empleadas. Lamentablemente los mecanismos de protección adoptados ya sean en sede Notarial, pero sobre todo en el ámbito Registral: Alerta Registral, Inmovilización de Partidas, Bloqueo por supuesta adulteración de documentación, son infringidos por actos ilícitos e incluso a través de la norma mediante una interpretación errónea y distorsionada; no siendo suficientes para detener y sobre todo evitar que aquella persona que adquirió con mucho esfuerzo su casa vea como su derecho se le es vulnerado.

Esta situación se agudiza aún más ya que algunos miembros del notariado y del registro que se supone que velan por impedir estos tipos de fraude pertenecen a estas organizaciones delictivas, poniendo en un estado de vulnerabilidad del sistema de transferencia de inmobiliaria, generando una verdadera inestabilidad e incertidumbre ya que el propietario no sabe cuándo estas organizaciones delictivas de un momento a otro pueden despojarlo de su casa en la que en muchos es producto de años de esfuerzo.

Al delimitar la línea de investigación, sobre el contexto mencionado en el punto anterior, se considera que, el problema de investigación se centra en los deficientes mecanismos de protección del Estado para proteger la propiedad inmueble, además esta situación se ve agudizada muchas veces por la complicidad de algunos notarios y registradores, que facilitan la vulneración del derecho a la propiedad, en la cual lo que publicita registros no concuerda con la realidad, beneficiando así a cierto grupos de personas que buscan apropiarse de los bienes inmuebles ajenos.

El Sistema de Tráfico Inmobiliario se encuentra afectado como se explica ya que en gran parte la Publicidad que ofrece los registros no concuerda muchas veces con la realidad, dejando de lado un elemento esencial como es la posesión del bien. Por lo tanto, genera en la sociedad una situación de incertidumbre en la cual la propiedad ha perdido aquella protección jurídica que se le proporciona.

Por lo tanto, la investigación se centrará en el periodo 2017 – 2020, de los casos realizados en el país permitiendo analizar y evaluar “la seguridad jurídica respecto a los bienes inmuebles”, seguridad la cual no viene cumpliendo su objetivo el cual es asegurar la protección de la propiedad, sino que al contrario esta viene siendo

vulnerada generando un estado de incertidumbre a nuestra sociedad respecto a esta situación.

Constitucionalmente el Estado es quien tiene la obligación de brindar y garantizar una Seguridad Jurídica Registral Inmobiliaria, mediante sus entes bases de transferencia (Notariado y Registros Públicos) estos con negligencia, o descuido (muchas veces de manera dolosa) ocasionan esta situación de inseguridad, siendo el legítimo propietario (agraviado) quien tiene que indemnizar al supuesto “tercero de buena fe” que se fijó solo y exclusivamente en lo publicitado por Registros Públicos.

En este sentido, a partir de la realidad del problema en los registros públicos-SUNARP, a través de la observación y aplicación de técnicas e instrumentos, se han aclarado las siguientes **manifestaciones del problema:**

-Deficientes mecanismos de protección del Estado para proteger la propiedad inmueble.

- Inexistencia de lineamientos de Protección de Registros Públicos - SUNARP vulneran el derecho a la propiedad.

Por lo que el **objeto de estudio** es el derecho constitucional a la propiedad inmueble en los mecanismos de protección de la SUNARP.

1.2.Trabajos Previos (Problema)

Internacional

Barea (2015) En su artículo de investigación titulado: *“La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria”* sobre, el artículo 1545 del Código Civil determina el derecho de prelación al registrar la propiedad. A partir de su interpretación, la cuestión es determinar si la “buena fe” del registro de terceros es necesaria para las preferencias mencionadas o, por el contrario, su registro es suficiente. En este sentido, considerando la naturaleza y sus fines especiales de protección, este artículo sostiene que los registros de terceros deben tener "buena fe" para poder beneficiarse de las preferencias establecidas.

Báez, González y Páez (2019) En su artículo de investigación titulado *"Alcance del control de legalidad de los registradores de instrumentos públicos respecto de las licencias urbanísticas"*, su finalidad es determinar el alcance del control

legal del registro de documentos públicos en el permiso urbanístico. Las calificaciones para sus respectivos comportamientos registrales, especialmente el control de legalidad del permiso urbanístico, tienen todas las características de sus comportamientos administrativos, especialmente la presunción de legalidad. La metodología es interpretativa-hermeneutica. La conclusión es que después de tomar una posición sobre las opiniones presentadas, se expondrán algunas consecuencias prácticas y legales del control legal sobre la forma y el fondo de la conducta.

Ruiz (2018) en su artículo titulado: *“La propiedad en Chile y sus dilemas”* El objetivo general fue es explicar que no existe un concepto único de propiedad privada a nivel constitucional de Chile, sino un dilema y múltiples formas de supuestos. Los métodos metodológicos incluyen la aplicación de métodos doctrinales jurídicos a materiales normativos relacionados con costumbres, doctrinas y precedentes que son fuente de la Constitución chilena. La conclusión es que existen diferencias muy obvias en las doctrinas y precedentes de Chile sobre la propiedad privada a nivel constitucional.

Nacional

Albarrin (2019) plantea en su tesis de Maestría titulada: *“La inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmuebles”* La defensa constitucional sobre los derechos patrimoniales frente al fraude inmobiliario cuya situación ha sido amparada favorablemente por el tercero adquirente en detrimento de los derechos patrimoniales del verdadero titular. La investigación también tiene como objetivo determinar si es necesario un cambio en el procedimiento de transmisión de propiedad para prevenir el intercambio ilícito de bienes raíces. Se aplicó el método "Descriptivo-Explicativo"; descriptivo. De carácter explicativo. En el progreso de la indagación se utilizaron procedimientos interpretativos sistemáticos de la normativa. La perspectiva es dogmática, el estudio de la normativa y conceptos legales con fundamento en la doctrina nacional y extranjera para obtener conclusiones.

Rojas (2017) en su tesis de grado titulada; ***“El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario”*** desarrollado de acuerdo con la realidad actual y las brechas observadas en los registros del sistema y la adecuada apreciación de la norma. Mediante la entrevista y el análisis documental, se analiza los distintos entornos que comprende la encuesta con el fin de determinar de forma precisa y verdadera, cuál es la función que juega el tercero actuando de buena fe en el registro. fraude, esto se basa en una orientación cualitativo básico. Tras obtener distintos resultados, se intentó constatar que el tercero de buena fe en el registro tiene una función importante en la comisión de fraude inmobiliario y, además, que se puede encontrar la resolución a la problemática del presente estudio.

Quispe y Torres (2019) plantea en su tesis de pregrado titulada: ***“Mejor derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o buena fe pública registral del último adquirente”*** Como deducción primordial, se destaca que se ha determinado que el mejor derecho de propiedad se otorga a quien ejerce su derecho de posesión y adquiere la propiedad por prescripción de adquisición de propiedad, pero que todavía se declara judicialmente y quien adquiera el mismo bien obtenido no se concede del titular del registro anterior.

Local

Tuyume (2016) en su tesis de pregrado titulada ***“La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registra”*** cuyo principal propósito fue localizar pautas concluyentes así como una forma jurídica que contribuyan a la protección del derecho a la propiedad en uno de sus apariencias fundamentales, como es la posesión, ante determinados casos de doble venta. Concluyendo que para una apropiada seguridad, es necesario incorporar la posesión como una pieza complementaria adicional del artículo 2014 del Código Civil, especialmente cuando este artículo se considera un pilar fundamental en los contratos inmobiliarios.

Hernández (2019) en tesis de grado titulada: ***“El derecho de propiedad del usucapiente extraordinario frente a la garantía real de hipoteca”*** Sugirió que la investigación de los resultados más beneficiosos al derecho de propiedad del usucapiente, que se fundamenta en la producción de capital mediante el aprovechamiento económica del activo, resultados que garanticen certeza legal

en la adquisición original de la propiedad a través de la usucaptación extraordinaria. En la investigación se informa el aumento de las competencias de un juez que resolverá un caso de prescripción adquisitiva y que se acompaña de una solicitud accesoria de cancelación de la inscripción en el registro hipotecario; por lo que, en el texto normativo, igualmente incluye aquella potestad y resuelve de forma positiva esta solicitud accesoria, siempre y cuando se establezca y se pruebe que la usucapión ha sido consumida con anterioridad a la inscripción de la hipoteca.

Glenda (2018) en su tesis de pregrado titulada: ***“Relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad jurídica privada en el Perú”*** el principal problema fue: ¿En qué medida el papel que juega el notario en el trámite de transmisiones de bienes inmuebles contribuye al establecimiento de un sistema constitutivo de transmisión de bienes inmuebles que garantice la seguridad jurídica en el Perú? Considerando que, en nuestro actual sistema de registro declarativo de transmisiones de bienes raíces, no se encuentra una condición adicional para transferir la propiedad que no sea el permiso dado por las partes que intervienen.

1.3. Teorías Relacionadas al Tema

1.3.1 Fundamentación teorica y doctrinaria del derecho constitucional a la propiedad inmueble.

Actividad Notarial

La actividad notarial en el Perú no es más que una función que un notario debe realizar en su quehacer diario, esta actividad en el Perú es parte de la Unión Internacional de Notarios Latinos (UINL), que a su vez aglutina a los países que se adueñan del sistema latino de desempeñando funciones notariales, la gran mayoría en todo el mundo.

Otra actividad notarial en el Perú, es que el notario de certeza de que los actos y contratos que se celebran son legales; así como revisar cualquier documento para así cumplir con el. El notario además, debe conservar los documentos originales a ser procesados en Superintendencia Nacional de los Registros Públicos peruano.

Cabe señalar que la actividad notarial peruana está establecida en el derecho notarial, es una rama del derecho público que estudia la actividad del notario público en los diversos sistemas notariales, por lo que es claro que no se limita al estudio del protocolo notarial y escritura pública.

1.3.1.1. El Protocolo Notarial

Un protocolo notarial en el Perú, es la aceptación por parte del notario de una orden estatutaria, el motivo del respaldo legal y la firma, un documento notarial que autoriza el documento del notario para registrarse bajo la ley, y un aviso de un año; Además, la acción pública es la de un testigo escribiendo o escribiendo a un nivel, frente a los testigos, la disposición de su mente, para dejar constancia. Como es sabido, el protocolo notarial peruano, establece que los notarios deben mantener ordenado el informe de protocolización, el motivo de la legalización de las firmas, la transcripción de la escritura notarial de concesión de la propiedad. También establece que los documentos de propiedad deben registrarse de acuerdo con la ley, en volúmenes por un año.

Según Ampuero (2017), el vocablo protocolo deriva del latín protocolum, que denota la primera hoja a pegar o pegar. Escriche cree que el protocolo se deriva de la voz griega protoss, cuyo significado es lo que está en su línea, y la voz latina collium o collatio, que significa comparación.

También se debe decir, que el protocolo notarial, es un libro de récords numerados, sellados o firmados por notario o notario. Acerca del protocolo notarial es la recopilación sistematizada de registros en igual cuestión, en la que el notario amplía, permite la vigilancia de los 3´ herramientas de protocolo público según dos formalidades legales de cada país.

1.3.1.2. Registros Notariales

Los registros notariales del Perú, cuenta con los sistemas más destacados internacionalmente, entre los que resaltan los sistemas alemán, francés y torrens o australiano, para regular la validez de los registros públicos en nuestro país. Esto significa que no podemos hablar del sistema peruano como tal, ya que no tenemos instituciones ni leyes que generen este problema. También influimos en el sistema de registro español, ya que estos estándares se adoptan en la mayor parte de los Estados Unidos.

Basándose en lo anterior, existen sistemas que permiten la transcripción, es decir, aquellos en los que los títulos que reciben registro se reescriben literalmente en archivos de registro, sin abreviaturas ni omisiones. Por otro lado, en los sistemas de registro, los elementos esenciales se separan de los títulos que requieren registro, para que se inscriban en dichos registros.

Es importante decir que los registros notariales mantienen la colección ordenada de registros sobre el mismo asunto en que el notario extiende los registros públicos en virtud de la ley, incluyendo las transferencias de bienes muebles registrables a su respectivo registro. Para el registro notarial de materias no contenciosas, las escrituras públicas, registros y registros se llevan de manera ordenada de acuerdo con la Ley de Competencia Notarial en Materia Voluntaria No. 26662 en Asuntos No Contenciosos .

1.3.1.3. Registro de Escrituras Pública

En el artículo 50 de la Ley del Notariado de Perú, Vemos que el registro de actos públicos extenderá los actos, protocolos y actos que determine la Ley. Y el artículo 51 de la misma ley dice que el documento público es cualquier documento matricial incluido al protocolo notarial, acreditado por un notario, que comprende unidad o variedad de actos jurídicos.

Ahora en los registros de escrituras públicas se inscribe lo relacionado con la propiedad inmobiliaria, quien se encarga de la inscripción y publicación de escrituras, hechos y contratos sobre la propiedad inmobiliaria de los peruanos, esto incluye el registro de propiedades, naves, embarcaciones de pesca, aviones y derechos mineros. También se registra la documentación de las personas naturales, entre estos actos de mandatos y facultades, sucesiones intestadas, registros personales y mercantiles.

1.3.1.4. Principales Mecanismos de Protección de Derechos Públicos

1.3.1.4.1. El Derecho Constitucional a la Propiedad

Es preciso decir, que el artículo antes mencionado, va en correspondencia con el artículo 2° Numeral 16 de la misma Constitución en lo referido a la propiedad y a la herencia; sin embargo, no se ha previsto qué sucede en los casos de menoscabo al patrimonio público.

1.3.1.4.2. Fe Registral

Si bien la base del registro suele ser el registro legal, esto no significa que los fundamentos universales de otras órbitas del derecho no extiendan su alcance más allá de su área profesional a otras e inclusive regular todo la estructura.

Respecto a la fe registral, según Blanco (2015), es una manifestación de la presunción de veracidad y legitimidad del registro. Según la creencia generalizada del registro, el registro siempre se considera correcto en términos de contenido en sus publicaciones y, por lo tanto, está absolutamente protegido cuando se compra.

1.3.1.4.3. Derecho Constitucional a la Propiedad Inmueble

La protección de la propiedad en la constitución está más relacionada con el hecho de que el Estado no puede privar a las personas a menos que lo haga mediante la expropiación.

Esto es en doctrina, y también se deduce del hecho de que luego del registro de inviolabilidad, la expropiación ocurre casi de manera inmediata.

Por tanto, es el Estado el que primero debe respetar la propiedad privada. No poder tocarlo y mucho menos el que garantiza su protección.

1.3.1.4.4. La propiedad Aparente

La propiedad aparente se configura cuando se considera públicamente que una persona es propietaria de algo. En cierto sentido, tiene estatus de propiedad.

Debemos tener en cuenta que la posesión produce una apariencia de propiedad, que se deriva del ejercicio del derecho.

Para, Marcel (1999) asegurar las relaciones jurídicas, es proteger la apariencia mediante su protección, es decir a aquellas que confiaron en esta apariencia, ya que no es posible exigir a todos en cada caso que realicen una investigación exhaustiva de los derechos de la persona con la que están tratando, también es porque en algunos casos, ni siquiera con una investigación se conoce la verdad.

1.3.1.4.5. Adquisición de la Propiedad

La propiedad inmueble es adquirida de diferentes modalidades, todas ellas de manera lícita.

En primer término, la clasificación de la adquisición se da a título universal el adquirente está obligado por las deudas y obligaciones del titular en el patrimonio de otro, mientras que la transmisión a título particular el adquirente no está obligado por las deudas.

Una segunda clasificación es que se divide en adquisición derivada, en la cual el propietario de forma voluntariamente deja de serlo con la finalidad de que otro lo reemplaze, mientras que la adquisición originaria se realiza de manera voluntaria, estas nacen sin tener como causa un titular anterior.

De acuerdo a lo señalado solo se podrá adquirir la propiedad mediante modalidades legales que no transgredan la propiedad del legítimo titular.

1.3.1.4.6. Tercero Civil

Desde el enfoque del derecho civil, el tercero es aquel que no forma parte de un contrato y, por ello, no le es oponible. Empero, este tercero puede ser en términos absolutos, es decir que puede ser totalmente ajeno al contrato o, por el contrario, puede ser un tercero que posteriormente entrará en contacto con las partes.

1.3.1.4.7. Publicidad Registral

La Publicidad de Registro es aquel sistema encargado de la difusión de estalecidas situaciones legales para salvaguardar los derechos y la protección de transferencia.

Este servicio prestado por el Estado a través de los Registros Públicos tiene como objetivo reemplazar la publicidad posesoria cuando ya no sea suficiente para satisfacer la necesidad de seguridad en la firma de contratos y brindarle seguridad jurídica, en lo que respecta a determinadas tipologías.

En este sentido, cabe señalar que la publicidad registral que se produce por el menester de certeza de contratación y otorgamiento de certeza jurídica a

mediante de un registro, siendo especialmente sobresaliente el contenido de la publicidad registral en el tráfico inmobiliario.

1.3.1.4.8. Proceso Aplicado por la Superintendencia Nacional de los Registros

1.3.1.4.8.1. Libros de Reclamaciones

El 19 de febrero del año 2011, fue publicado en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Supremo No. 11-2011-PCM, que aprueba el Reglamento del Libro de Reclamaciones (en adelante, el Reglamento).

Especifica, entre otras cosas, las personas obligadas a poseer el libro mencionado, sus características y la información que el consumidor puede registrar.

Con todo y lo anterior, el libro de reclamaciones facilitará al consumidor la objeción y, con suerte, permitirá a los proveedores tomar medidas correctivas para cumplir con las perspectivas de los usuarios. Por tanto, es un instrumento que permitirá la resolución independiente de conflictos en el contexto de las relaciones con los consumidores; sin embargo, este no es un mecanismo que en sí mismo proporcione más derechos de los que se reconocían previamente en nuestra legislación de protección al consumidor.

1.3.1.4.8.2 Seguimiento de Trámites

El seguimiento de los trámites legales se define como el proceso que permite a cualquier adquirente conocer el estatus de alguna solicitud, en el caso particular de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en Perú, ha creado un portal web que adjunta información sobre cualquier reclamo administrativo, recursos de revisión y procedimientos coactivos, con el fin de que el usuario descargue cualquier documentación agregado a cada etapa o fase del trámite administrativo.

En un caso específico, la Oficina Nacional de Registros Públicos define estrategias que permiten agilizar y acortar trámites, conociendo el cronograma de trámites para la descarga de documentos de los compradores

y una plataforma digital para el seguimiento de trámites específicos realizados por los compradores.

1.3.2. Marco Conceptual

Buena fe: Buena intención (Real Academia Española, 2020)

Código civil: es un documento en las jurisdicciones de derecho civil que pretende ser un compendio de la ley aplicable en lo que respecta al ciudadano (Real Academia Española, 2020).

Notario: Funcionario autorizado para certificar contratos, testamentos y demás actos extrajudiciales de conformidad con la ley. (Real Academia Española, 2020)

Propiedad: A lo largo de los años se ha generado controversias sobre el origen y sobre todo la legitimidad respecto a la propiedad, en la cual han ido surgiendo con mayor intensidad en los tiempos modernos esto debido a los constantes cambios socio- económicos sobre esta Institución del Derecho Civil, las definiciones se han ido renovando y cambiando generando que estas se vuelvan relativamente frágiles.

La propiedad, según Gonzales (2015) Es un derecho subjetivo, lo que denota la identificación de la norma, del interés de una sustancia, entretanto que los terceros se hallan en una posición totalmente ajena, al no poseer una obligación específica hacia el titular del derecho, tomando entonces esta definición la protección de la propiedad es proteger el aprovechamiento del titular legítimo.

El derecho a la propiedad es protegido constitucionalmente al indicar en su artículo 70 indica que la propiedad es inviolable, esto quiere decir que nadie la puede afectar, que el propietario no puede ser privado de su derecho. En la que la propiedad no puede ser violada por un particular ni mucho menos por el Estado, siendo este por el contrario el encargado de garantizar que la propiedad se respete, aunque no se establezca de acuerdo a este ámbito una definición exacta.

Para el profesor Marcel (1999) la propiedad presenta un carácter esencial que es la exclusividad, En otras palabras, reside en la facultad del disfrute de un bien a una determinada persona, con descarte de los demás; teniendo como definición que propiedad es: *“El derecho en el que una cosa se ubica sujeta de una forma total y sólo a la acción y voluntad del sujeto.”*

De lo antes mencionado podemos decir entonces que la propiedad es aquel derecho que goza una persona de manera absoluta y exclusiva sobre la cosa teniendo este un carácter subjetivo el cual le genere un interés normativo exclusivo respecto a terceros.

Ordenamiento jurídico: Grupo de normas, principios y valores que rigen la estructura del poder, el trato con los individuos y el resguardo de derechos y las correlaciones entre ellos, así también el orden de las políticas públicas en favor del interés general (Real Academia Española, 2020)

Registro: Título dónde se vinculan determinados eventos o cosas; fundamentalmente los que deben estar registrados oficialmente de manera permanente. (Real Academia Española, 2020)

Registro público: un registro realizado por un funcionario público o una agencia gubernamental en el curso del desempeño de un deber (Real Academia Española, 2020).

1.4. Formulación del Problema

Negligencia por los diferentes mecanismos de protección del Estado para proteger la propiedad inmueble, lo cual permite que se vulnere el Derecho Constitucional a la Propiedad.

1.5. Justificación e importancia del estudio.

Se considera que la propuesta de investigación se justifica en los siguientes puntos:

- a) **Justificación social:** le dará respuesta a los usuarios de los registro acerca de la Seguridad Jurídica Registral que le brinda el Estado respecto a la propiedad de los bienes inmuebles.
- b) **Justificación practica:** le brindara al público en general el conocimiento acerca de los mecanismos de protección para brindar seguridad jurídica

establecidos en sede Notarial y Registral garantizando el derecho a la propiedad, así como el valor frente a una buena fe del tercero registral

- c) **Justificación teórica;** el estudio de las variables de investigación: derecho constitucional a la propiedad y Fe Registral, brindaran un aporte teórico y conceptual de las mismas, configurándose como antecedentes para futuras investigaciones.

El presente estudio es importante ya que, aborda la doctrina moderna la cual se ha pronunciado sobre la problemática de estudio, aunque no existe una sola directriz de criterios, e incluso los medios de comunicación han hecho eco a esta situación; por lo que se considera que la investigación contribuirá en la búsqueda de protección a la propiedad en la que nuestro Sistema Jurídico debe adecuarse a una realidad objetiva y no a una apariencia registral, por lo que nuestra sociedad se verá beneficiada.

1.6. Hipótesis

1.6.1. Hipótesis

El empleo de una propuesta de lineamientos internos que modifique o reestructure los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos garantiza la buena fe registral de los terceros. La elaboración de una propuesta de lineamientos internos que modifique o reestructure los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos no garantiza la buena fe registral de los terceros.

1.6.2. Operacionalización de la Variable

1.6.2.4. Variable Dependiente: Mecanismos de Protección

Definición Conceptual: Gonzales (2015) es un Derecho de carácter Subjetivo, lo que conlleva a la indentificación normativa de la inclinación de un sujeto, en tanto que los terceros se encuentran en calidad de extraño, por o que no presentan una obligación específica hacia el titular del derecho, tomando entonces esta definición la protección de la propiedad es proteger el aprovechamiento del titular legítimo.

Definición Operacional: La variable posicionamiento se medirá a través de la aplicación de un cuestionario, escala Likert (cuestionario) con 15 preguntas, de las cuales 10 corresponden a la variable posicionamiento. Dado los criterios: 1. Totalmente desacuerdo; 2. Desacuerdo; 3. Indiferente; 4. Acuerdo y 5. Total, acuerdo.

1.6.2.5. Variable Independiente: Vulneración al Derecho Constitucional a la Propiedad Inmueble

Definición Conceptual: El artículo 2014 del Código Civil expresa que, El principio de fe registral protege a la persona que registra su título de compra oneroso, incluso si el título anterior se cancela, disuelve o termina posteriormente. (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2014)

Definición Operacional: La variable posicionamiento se medirá a través de la aplicación de un cuestionario, escala Likert (cuestionario) con 18 preguntas, de las cuales 10 corresponden a la variable posicionamiento. Dado los criterios: 1. Totalmente desacuerdo; 2. Desacuerdo; 3. Indiferente; 4. Acuerdo y 5. Total, acuerdo.

1.7. Objetivos General

1.7.1. Elaborar una propuesta de lineamientos internos de modificación técnica-normativa de los mecanismos de protección a la propiedad, para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad.

1.7.2. Objetivos Específicos

1. Fundamentar la teoría en doctrina del derecho constitucional a la propiedad inmueble.
2. Describir los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos
3. Diagnosticar el estado real sobre la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad.
4. Elaborar una propuesta de lineamientos internos de modificación o reestructuración de los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos.
5. Corroborar mediante consulta de experto la propuesta.

2. MATERIAL Y MÉTODO

2.1. Tipo y Diseño de Investigación

La indagación propuesta es aplicada, Descriptiva – Explicativa con una proyección práctica, ya que la búsqueda de los conocimientos que se adquieren se apliquen o utilicen en la práctica en relación al derecho constitucional a la propiedad y la buena fe registral a través de una propuesta de modificación técnica – normativa de los mecanismos de protección a la propiedad, para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad.

De acuerdo a los fenómenos estudiados que han sido observados y analizados se puede decir también que se ejecutara una investigación cualitativa.

La investigación tiene un diseño descriptivo - transversal en la cual se desarrollarán efectos de la transmisibilidad de la propiedad inmueble en función a sus principios en el ámbito: registral, civil y constitucional.

2.2. Población y Muestra

La investigación se circunscribe a un estudio teórico – práctico, en la cual se realizará el respectivo análisis de casos prácticos y se entrevistarán a Registradores, Notarios y Abogados especialistas en materia Registral y Notarial.

MUESTRA

- El Muestreo que se realiza es No probabilístico Intencional al intervenir el investigador directamente en la selección de la muestra. La misma es **REPRESENTATIVA**.

Tabla 1. Registro de Participantes

Población	Muestra
Notarios	4
Registradores	3
Abogados	5
TOTAL	12

Fuente: Propia del investigador

Para poder establecer la muestra se utilizó los sucesivos razonamientos de introducción:

Criterios de inclusión:

- Se ha tomado en cuenta Notarios y Registradores, porque son especialistas en la materia.

Criterios de exclusión

- A todos los que no son especialista en materia Registral, porque no me pueden fundamentar la materia en sí.

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección de validez, datos y confiabilidad.

El método de recopilación se realizará a través de encuesta, utilizando como instrumento un cuestionario con 33 preguntas de las cuales serán 10 preguntas en función de la variable mecanismos de protección y 23 para la variable vulneración al derecho constitucional a la propiedad inmueble; el instrumento será de escala ordinal, tipo Likert, con los siguientes criterios:

Tabla 2. Categorías de Escala Likert

Puntuación	Denominación	Inicial
1	Nunca	N
2	Casi Nunca	CS
3	A VECES	AV
4	CASI SIEMPRE	CS
5	SIEMPRE	S

Fuente: Elaboración Propia

El instrumento será aplicado a 12 personas (Notarios, Registradores y Abogados). El instrumento será validado por 05 expertos, 02 en la órbita del método del estudio y 03 en el área de conocimiento.

Además de la utilización de la encuesta, es conveniente resaltar que, se utilizarán técnicas de recolección de datos bibliográficas, consultando origen de datos como: revistas, libros, páginas de Internet, entre otras, para construir los antecedentes de la investigación y la base teórica (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014).

2.4. Procedimientos de análisis de datos

Métodos jurídicos

La investigación se centrará a un estudio teórico – práctico, en la cual se utilizarán información bibliográfica y el estudio de sucesos experimentales, así como también la técnica de la entrevista, el fichaje a través de fichas bibliográficas, guía de observación, guía de entrevista y casos prácticos en relación al tema.

Jurídico Histórico: se refiere a la supervisión histórica de una institución jurídica.

Jurídico comparativo: consiste en comparar el derecho de un país con el de otro.

Jurídico descriptivo: consiste en describir las características más resaltantes del fenómeno u objeto de estudio.

Jurídico proyectivo: se establece para realizar una predicción acerca de las situaciones que pueden ocurrir con el fenómeno u objeto de estudio en el futuro inmediato.

Jurídico propositivo: se fundamenta en la evaluación de las deficiencias y fallas de un sistema jurídico, en este caso los mecanismos de protección, para lo cual se brindará una propuesta de solución.

Exegético – analítico: consiste en el estudio e interpretación de las leyes y reglamentos (textos jurídicos) para dar respuesta la problemática planteada (Clavijo, Guerra, & Yáñez, 2014)

a. Método exegético

Por cuanto se efectuará una revisión de normas de carácter constitucional, civil y registral, que determinan la protección y transmisibilidad de la propiedad.

b. Método inductivo- deductivo

Principalmente en el análisis de ponderación entre la normativa civil y registral frente al problema.

c. Método de triangulación y comparación

Se realizará la triangulación de información teórica, de la normativa registral y de la experiencia del investigador para la construcción de una propuesta teórica – práctica.

2.5.. Criterios éticos

- **Respeto por las personas:** La información confidencial de la institución no debe utilizarse para obtener ninguna ventaja personal o en beneficio de un tercero. Tampoco se debe divulgar información confidencial que afecte a los intereses de la institución.
- **Beneficencia:** Se debe practicar el bien y ayudar a las personas más necesitadas sin pedir nada a cambio, se refiere a demás a que los actos legales deben estar destinados a producir un beneficio para la persona sobre la que se realiza el acto.
- **Justicia:** Partiendo de este criterio se puede evaluar si está presente el comportamiento moral sobre la perspectiva jurídica, para contactar que tan equitativa y eficiente se presenta.

2.6. Criterios de rigor científicos

- **Credibilidad.** Método de veracidad y legitimidad de la búsqueda. Este método se cumple cuando los resultados son identificado como "correctos" o "auténticos" por las personas que colaboraron de la investigación, por quienes han actuado como informantes importantes y por otros profesionales sensibles al tema estudiado.
- **Adecuación teórica - epistemológica.** Este criterio da cuenta de la forma en que el investigador visibiliza sus referentes teóricos a lo largo del proceso de búsqueda.
- **Transferibilidad.** La probabilidad de transmitir la información a otros entornos con particularidades parecidas, que se pueden aplicar y utilizar como información de referencia.
- **Fiabilidad.** Esta pauta garantiza que el producto representa algo cierto y verídico, y que los resultados por los participantes son autónomos de las eventualidades de la indagación.
- **Aplicabilidad.** Oportunidades para aplicar la contribución práctica.
- **Relevancia.** Permite valorar la consecución de los propósitos marcados en el proyecto y muestra si se ha obtenido un destacado entendimiento de la situación o si ha habido un impacto positivo en el entorno, teniendo como, estudiando una alteración en la actividad realizada fuera sobre acciones de los individuos integrante.

III Resultados

3.1. Resultados en Tablas y Figuras

Se aplica el instrumento que mide la percepción de los notarios del departamento de Tumbes encuestados sobre la problemática actual respecto al sistema registral peruano, cotejando las respuestas dadas con criterios de puntuación objetivos y predeterminados en el instrumento aplicado.

El instrumento fue validado por un experto en la materia, el que certificó la validez del instrumento.

3.1.1. VARIABLE MECANISMOS DE PROTECCIÓN

3.1.1.1. Respuesta al primer objetivo específico

Identificar la situación actual sobre la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad en el Perú.

Para dar respuesta a esta pregunta, que corresponde a la variable mecanismos de protección, se utilizaran una dimensión.

3.1.1.1.1. Dimensión: Actividad Notarial

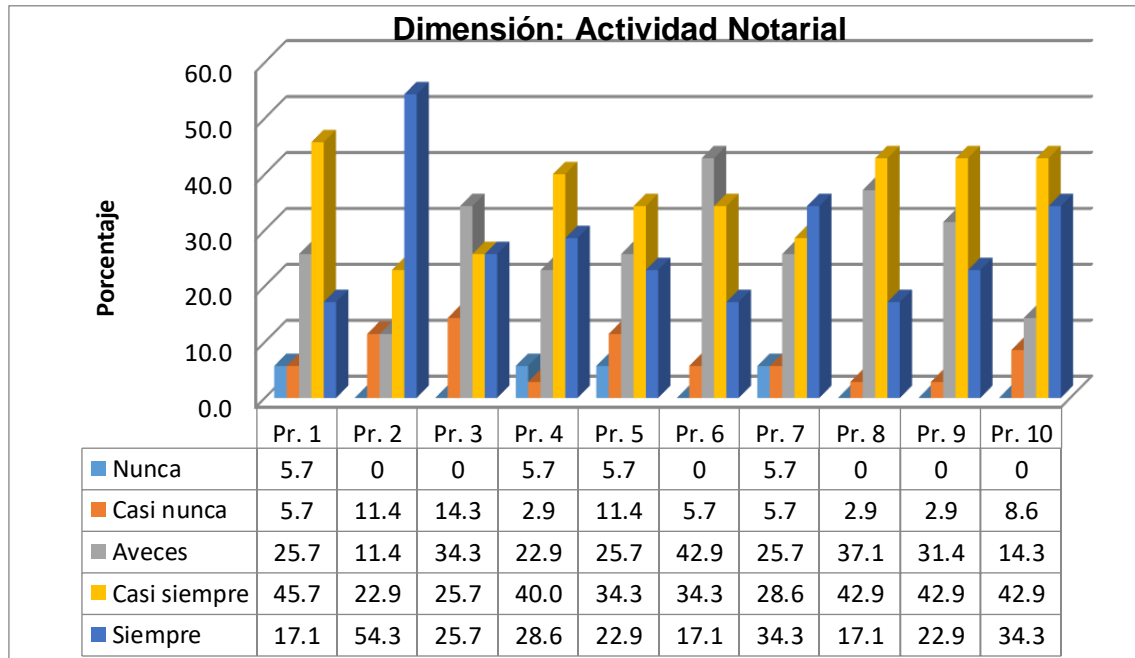
Tabla 3. Dimensión: Actividad Notarial

VARIABLE 1: MECANISMOS DE PROTECCIÓN										
Dimensión: Actividad Notarial										
Usuarios	Pr. 1	Pr. 2	Pr. 3	Pr. 4	Pr. 5	Pr. 6	Pr. 7	Pr. 8	Pr. 9	Pr. 10
Usuario 1	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4
Usuario 2	3	5	4	5	3	3	3	3	4	5
Usuario 3	4	5	3	3	3	3	4	4	5	5
Usuario 4	3	5	4	4	3	4	4	3	4	4
Usuario 5	4	5	2	4	2	2	5	3	5	5
Usuario 6	3	5	2	3	4	3	5	4	4	5
Usuario 7	2	2	2	1	2	3	2	3	2	2
Usuario 8	3	4	3	4	4	4	3	3	3	4
Usuario 9	4	5	3	3	4	3	4	3	4	4
Usuario 10	4	3	4	5	3	3	3	4	4	4
Usuario 11	3	2	2	4	1	3	1	3	3	2
Usuario 12	4	5	3	4	3	4	5	4	3	5
Usuario 13	4	5	4	4	4	4	5	4	4	5
Usuario 14	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4
Usuario 15	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5

Usuario 16	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
Usuario 17	4	5	4	4	4	3	3	4	4	4
Usuario 18	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Usuario 19	4	2	5	3	4	4	2	4	3	4
Usuario 20	4	4	4	5	5	4	5	5	3	3
Usuario 21	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Usuario 22	4	4	3	4	3	4	4	3	4	4
Usuario 23	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4
Usuario 24	4	4	5	4	4	4	4	4	4	5
Usuario 25	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Usuario 26	1	4	3	1	1	2	1	2	3	2
Usuario 27	3	5	3	5	5	3	3	3	3	5
Usuario 28	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Usuario 29	5	5	5	5	3	3	5	3	3	3
Usuario 30	3	2	3	3	4	3	3	3	3	3
Usuario 31	5	5	3	3	2	3	4	4	4	4
Usuario 32	1	5	5	4	5	5	5	5	5	4
Usuario 33	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Usuario 34	2	3	3	3	3	3	3	3	4	3
Usuario 35	3	3	3	2	2	3	3	4	3	4

Fuente: Elaboración Propia

Figura N°1 Dimensión: Actividad Notarial



Fuente: Elaboración Propia

La dimensión actividad notarial se refiere básicamente a las diversas actividades y/o servicios que el notario y sus ayudante prestan a la colectividad y el Estado

debe garantizar que dichas actividades traducidas en actos y contratos son legales, en vista de ello, se realizó una encuesta como parte fundamental de la investigación a los abogados que ejercen su actividades diarias en hacer uso de esos servicio para legalizar documentos ante dichos funcionarios, al indagar en los entrevistados sobre una serie de preguntas, con el fin de conocer la situación actual de dichos servicios, se obtuvieron una serie de respuestas que sustentan la investigación.

De la figura número 1, que corresponde a la síntesis de la contestación transmitida por parte de los entrevistados, se puede observar que, en las tres primeras preguntas que correspondes al indicador Protocolo Notarial, las respuestas giraron en torno a siempre y casi siempre, en pocas palabras la visión que tienen los encuestados al preguntarles de si usted da certeza de que los actos y contratos que se celebran son legales, las respuestas fueron un 17,1 por ciento declaro que siempre, un 45,7% casi siempre, un 25,7% a veces y el resto casi nunca y nunca, se puede decir que a pesar que solo un 17,1% respondió que siempre, también se aprecia que un 45,7% respondieron casi siempre, con una clara tendencia hacia la opción siempre que se podrían sumar a la opción siempre consolidando un 62.8% de respaldo hacia la gestión de la oficina, excepto en algunas excepciones.

Así mismo cuando se les pregunto sobre el segundo indicador que corresponde a El Protocolo Notarial (preguntas 4 y 5), de si en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, se llevan los registros de conformidad con la ley y si las actas entre otros documentos públicos y privados, se mantienen ordenadas de acuerdo a sus categorías y rangos, se observa que las respuestas con relación a la opción siempre, fueron de 28.6% y 22.,9% respectivamente, frente a la opción casi siempre que fueron de 40% y 34,3%, con una tendencia no muy clara hacia la opción siempre, se puede inferir que en opinión de los encuestados es que se cumple a medias la organización de la documentación en dicho registro.

Con relación al tercer indicador de esta dimensión que corresponde a el tratamiento que se le da a los Registro de Escrituras en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, (preguntas de la 6 a la 10), preguntándoles que si ¿es llevada la compilación exacta de inscripciones respecto a igual asunto? Si ¿ las actas y protocolizaciones que dispone la Ley de

Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos N° 26662, se llevan en orden, con respuestas de 17,1 siempre y casi siempre entre 34,3% y 42,9%, lo que indica que la mística al trabajo no siempre prevalece entre los funcionarios del registro.

Por otro lado en la misma dimensión, se indago sobre los Registro de Escrituras Públicas, respecto se les pregunto sobre el fiel cumplimiento del artículo 50 y 52 de la Ley del Notariado (preguntas 9 y 10), las respuestas para la primera fueron 22,9% siempre, 42,9% casi siempre, 31,4% a veces y un 2,9% casi nunca, así como a la última, las respuestas fueron 34,3% siempre, 42,9% casi siempre, 14,3% a veces y un 8,6% casi nunca, notándose un cumplimiento a media en cuanto a si la transcripción de las escrituras públicas abarca tres segmentaciones básicas que la ley dispone: a) Introducción; b) Cuerpo; y, c) Conclusión, ya que apenas un 22,9% y 34,3% opinan que siempre se cumplen estos artículos.

3.1.1.2. Respuesta al segundo objetivo específico

Describir el derecho constitucional a la propiedad inmueble como mecanismo de protección de derechos públicos implementados por la SUNARP.

Para dar respuesta a esta pregunta, que corresponde a la variable mecanismos de protección, se utilizarán una dimensión

3.1.1.2.1. Dimensión: Principales Mecanismos de Protección de Derechos Públicos

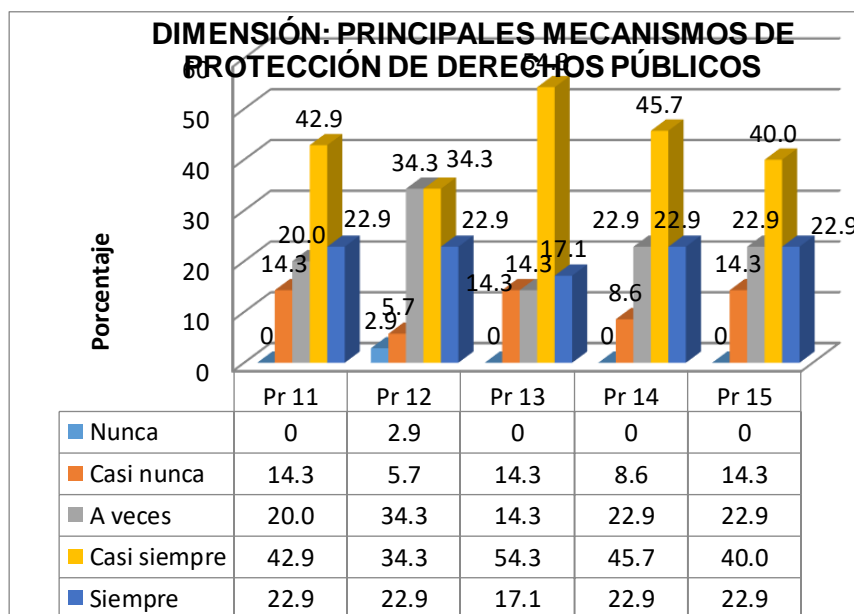
Tabla 4. DIMENSIÓN: PRINCIPALES MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE DERECHOS PÚBLICOS

VARIABLE 1: MECANISMOS DE PROTECCIÓN					
DIMENSIÓN: PRINCIPALES MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE DERECHOS PÚBLICOS					
Usuarios	Pr. 11	Pr. 12	Pr. 13	Pr. 14	Pr. 15
Usuario 1	4	3	4	2	2
Usuario 2	5	4	4	5	4
Usuario 3	5	5	4	4	3
Usuario 4	4	4	4	5	4
Usuario 5	5	5	5	5	4
Usuario 6	4	4	3	4	4
Usuario 7	2	1	2	3	3
Usuario 8	4	3	4	4	3

Usuario 9	3	3	4	4	3
Usuario 10	3	3	4	2	2
Usuario 11	2	3	2	3	2
Usuario 12	4	3	4	3	5
Usuario 13	4	4	4	4	4
Usuario 14	5	5	4	4	5
Usuario 15	4	5	5	5	5
Usuario 16	2	2	3	4	2
Usuario 17	4	4	4	4	4
Usuario 18	5	5	5	5	5
Usuario 19	4	4	4	4	3
Usuario 20	3	4	4	4	4
Usuario 21	4	4	4	4	4
Usuario 22	4	4	4	3	4
Usuario 23	4	4	4	4	4
Usuario 24	4	4	4	4	5
Usuario 25	5	5	5	5	5
Usuario 26	2	2	2	3	2
Usuario 27	2	3	3	5	3
Usuario 28	4	4	4	4	4
Usuario 29	3	3	3	3	3
Usuario 30	3	3	3	3	4
Usuario 31	4	3	4	4	4
Usuario 32	5	5	5	4	5
Usuario 33	5	5	5	5	5
Usuario 34	3	3	2	2	3
Usuario 35	3	3	2	3	4

Fuente: Elaboración Propia

Figura N°2. DIMENSIÓN: PRINCIPALES MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE DERECHOS PÚBLICOS



Fuente: Elaboración Propia

La dimensión "Principales Mecanismos de Protección de Derechos Públicos" corresponde a las directrices emanadas de la SUNARP, como ente rector a nivel nacional en materia registral y las cuales están basadas en la Constitución y las leyes del Perú, para el caso de la investigación, se consultó a los entrevistados sobre el primer indicador, el cual se refiere al derecho Constitucional a la Propiedad (preguntas 11 y 12), al respecto en la figura número 2, se pueden apreciar los resultados de las opiniones expresadas por los abogados usuarios de este servicio en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, para la pregunta número 11, un 22,9% siempre, 42,9% casi siempre, 20% a veces y un 14,3% casi nunca, respuestas muy parecidas se dieron en la pregunta número 12, cuyas respuestas fueron, un 22,9% siempre, 34,3% casi siempre, 34,3% a veces y un 14,3% casi nunca, notándose según las opiniones de los encuestados el bajo compromiso que existe hacia los usuarios y sus clientes de parte de los funcionarios registrales, ya que el hecho de que las opiniones de los encuestados giren en torno a la opción siempre solo con un 22,9%, indica que algo está fallando, debido a que solo un 22,9% de los usuarios considera que en dicha oficina, siempre se respeta el principio constitucional que establece que el derecho constitucional es un derecho inviolable.

Continuando con la investigación, se llegó al último indicador de esta dimensión, el cual es un punto de alta relevancia, como es la fe registrar, en la figura número 2, se reflejan los resultados de las encuestas de las preguntas 13, 14 y 15, al respecto se les consultó de si en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, al respecto la pregunta 13 pretende indagar sobre la protección a las adquisiciones que efectúan terceros adquirentes que hayan ganado confianza en el contenido del registro obteniéndose un conjunto de respuestas que no favorecen a la imagen del registro, ya que un 17,1% siempre, 54,3% casi siempre, 14,3% a veces y un 14,3% casi nunca, así mismo se le consultó su opinión sobre el uso de la partida registrar las respuestas fueron un 22,9% siempre, 45,7% casi siempre, 22,9% a veces y un 8,6% casi nunca, para finalizar se le consultó sobre si ¿existe imparcialidad al momento de realizar cualquier proceso en este registro?, las respuestas fueron parecidas a la anterior que un 22,9% siempre, 40% casi siempre, 22,9% a veces y un 14,3% casi nunca,

estas respuestas, denotan que para los usuarios de los servicios que presta dicha oficina los procesos no todos son confiables.

Para cerrar el análisis de esta dimensión, se construyó la tabla de Baremos, para así visualizar mejor las tendencias de las respuestas en cuanto a los niveles bajo, medio y alto

Cuadro 3. Baremos

Baremos	
Nivel	Intervalo
Bajo	31-45
Medio	46-60
Alto	61-75

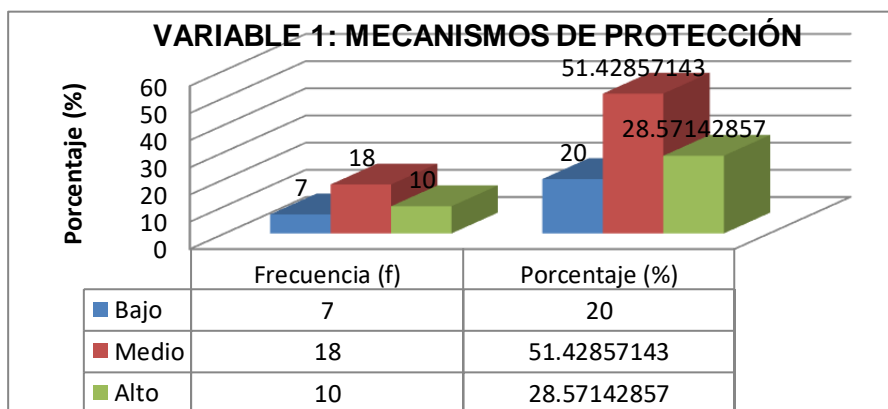
Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 4. VARIABLE 1: MECANISMOS DE PROTECCIÓN

VARIABLE 1: MECANISMOS DE PROTECCIÓN		
Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)
Bajo	7	20
Medio	18	51,4285714
Alto	10	28,5714286
Total	35	100

Fuente: Elaboración Propia

Figura N°3 BAREMOS DE LA VARIABLE 1: MECANISMOS DE PROTECCIÓN



Fuente: Elaboración Propia

De los resultados de la tabla de baremos y comparando con los resultados de porcentajes y frecuencias, se puede observar que la distribución ubica las respuestas expresadas por los entrevistados, en un 28,57% en nivel alto, mientras que un 51,42% en un nivel medio con tendencia a subir al nivel alto y un 20% en un nivel bajo. En pocas palabras las tendencias de las respuestas señalan que sólo un 28,57% de los encuestados, tienen una opinión favorable hacia la gestión de los funcionarios en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, mientras que un grueso número de encuestados de 51,42%, se ubican en un nivel medio, lo cual es señal de que en algunas ocasiones su opinión favorables a dicha gestión, pero en otras no, debido a que aprecian que en algunas ocasiones hacen bien su trabajo, pero en otras algunos funcionarios no hacen bien su trabajo, es por eso que la tendencia de las respuestas es a subir al nivel alto si se mejoran algunas condiciones en la oficina registrar.

Por último se observa con preocupación que en el nivel bajo se ubican el 20% de las respuestas, lo cual es indicativo de que se debe tomar en consideración este sector que puede aportar opiniones que se utilicen para mejorar los servicios que presta dicha oficina registrar.

3.1.2. VARIABLE VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE

3.1.2.1. Respuesta al tercer objetivo específico

Identificar qué derecho a la propiedad inmueble es vulnerado por la SUNARP.

3.1.2.1.1. DIMENSIÓN 3 Derecho Constitucional a la Propiedad Inmueble

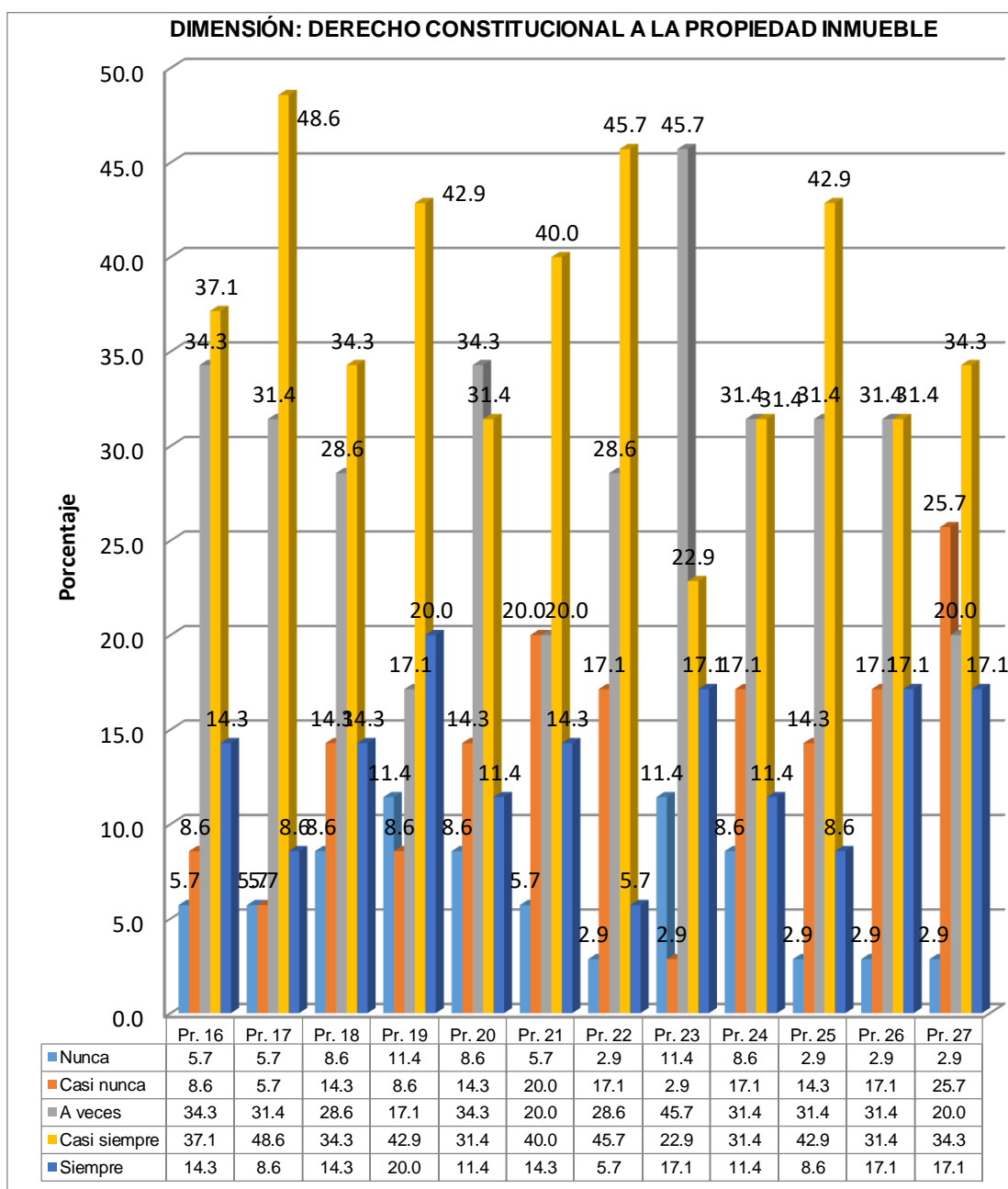
Tabla 5. DIMENSIÓN: DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE
VARIABLE: VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE
DIMENSIÓN: DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE

Usuarios	Pr. 16	Pr. 17	Pr. 18	Pr. 19	Pr. 20	Pr. 21	Pr. 22	Pr. 23	Pr. 24	Pr. 25	Pr. 26	Pr. 27
Usuario 1	3	4	4	4	3	2	3	3	2	4	4	2
Usuario 2	3	4	5	4	3	4	4	5	4	2	2	2
Usuario 3	5	4	3	4	2	5	4	3	3	4	3	3
Usuario 4	4	3	4	2	3	4	4	3	4	4	3	4
Usuario 5	4	3	2	5	5	4	4	3	3	3	4	2
Usuario 6	3	3	2	5	2	3	4	5	3	3	2	3
Usuario 7	2	2	1	3	2	2	3	3	3	2	2	2
Usuario 8	3	3	2	3	3	2	3	3	3	2	2	2

Usuario 9	2	3	3	4	4	3	4	3	4	3	4	5
Usuario 10	3	3	3	4	3	2	3	3	3	4	3	2
Usuario 11	2	1	3	1	1	2	2	5	2	3	3	2
Usuario 12	3	4	4	5	4	3	3	3	5	3	5	4
Usuario 13	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4
Usuario 14	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Usuario 15	4	4	4	4	4	5	4	5	4	4	4	5
Usuario 16	3	4	2	2	2	3	1	1	1	3	3	3
Usuario 17	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Usuario 18	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Usuario 19	5	3	2	4	3	4	3	4	4	4	3	4
Usuario 20	4	5	5	4	4	4	4	4	5	4	5	4
Usuario 21	4	4	3	2	2	2	2	1	2	2	2	2
Usuario 22	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4
Usuario 23	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Usuario 24	4	4	4	3	3	3	3	3	3	4	3	4
Usuario 25	4	4	3	5	4	5	4	3	2	5	5	5
Usuario 26	1	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1
Usuario 27	1	3	1	1	3	1	2	1	1	2	2	2
Usuario 28	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Usuario 29	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	5	5
Usuario 30	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3
Usuario 31	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	4	4
Usuario 32	4	4	4	4	3	4	4	2	2	4	3	3
Usuario 33	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4
Usuario 34	3	3	3	1	1	1	2	3	2	4	3	3
Usuario 35	3	1	3	3	3	4	2	4	3	3	3	3

Fuente: Elaboración Propia

Figura N°4 DIMENSIÓN: DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE



Fuente: Elaboración Propia

Con relación a la dimensión derecho constitucional a la propiedad, este consta de 4 indicadores con 3 preguntas cada uno, que buscan indagar sobre como es el cumplimiento de las leyes en el registro Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, al estudiar el indicador propiedad aparente (preguntas 16, 17 y 18) en el mismo se intentó indagar de si los funcionarios en dicho despachos ¿Están claro que la posesión produce una apariencia de

propiedad, la cual resulta del ejercicio del derecho?, ¿Ponen de manifiesta las relaciones jurídicas? y si ¿Realizan en cada caso una investigación profunda sobre los derechos de aquel con quien se tratan?, en la figura número 4, se aprecian las respuestas, en donde para la pregunta número 16, solo un 14,3% respondió que siempre los funcionarios demuestran estar claro en las leyes que rigen la propiedad aparente y se lo hacen saber a los usuarios del servicio y propietarios, mientras que un 37,1% casi siempre, 34,3 % a veces, un 8,6% casi nunca y un 5,7 nunca. El mismo escenario se observa en las otras dos preguntas, se aprecia que solo un 14,3 % considera que se realiza una verdadera experticia en cada caso, mientras un 34,3 % casi siempre se realizan sumando ambos un 48,6% que se podría decir que tienen una opinión favorable hacia el comportamiento de los funcionarios, pero con un 51,4% que opina totalmente lo contrario, esto señala una falta de interés más que no de conocimiento en querer ayudar a las personas que acuden a dicha oficina tanto presencial como vía web. De la misma forma se aborda el indicador Adquisición de la Propiedad (preguntas 19, 20 y 21) al respecto se les pregunto si los funcionarios ¿Dejan ver bien claro a los adquirentes, que para la adquisición de la propiedad están obligado por las deudas y obligaciones del titular en el patrimonio de otro?, además ¿que la adquisición de la propiedad se divide en adquisición derivada (TRADICION), en la cual el titular propietario deja de serlo voluntariamente a fin de que otro la adquiera en su reemplazo? y ¿Qué solo se podrá adquirir la propiedad mediante modalidades legales que no transgredan la propiedad del legítimo titular?, las tendencias de las respuestas son hacia una visión negativa de la actitud de los funcionarios en cuanto a educar a los usuarios para que estén claros sobre los tramites que están procesando ante dicha oficina, ya que en cada respuesta se observa de la figura numero 4, la opción siempre y casi siempre con valores muy bajo, tal es así que la pregunta 19 la opción siempre se informa a los adquirentes su obligación para con las deudas con apenas un 20 %, casi siempre 42,9%, 17,1% a veces, un 8,6% casi nunca y un 11,4 nunca, para las otras dos preguntas se observa un resultado parecido, que pone en evidencia la falta de interés en querer servir a las personas que acuden a dicho despacho.

Al indagar en el Indicador Tercero Civil (preguntas 22, 23 y 24), y consultarles a los abogados si Cuándo existen casos de tercero civil en el registro, los funcionarios dejan ver que aun cuando no ha sido parte en un contrato, este

proceso no le es oponible? ¿ Han presentado algún caso en el registro Público de tercero civil que deberán responder civilmente y solidariamente para el pago de la reparación civil? y ¿ Cuándo presentan un caso de tercero civil ante en el registro Público, dejan ver que él se convierte en un tercero que posteriormente entrará en relación con los contratantes? Las respuestas se pueden apreciar en la figura 4, en la cual se observa que solo un 5,7% respondió que siempre se le informa a la persona natural y/o jurídica su responsabilidad ante las leyes como tercero, casi siempre 45,7 %, a veces 28,6% casi nunca 17,1 y un 2,9 nunca. Es evidente que en una materia tan delicada no se les dé el debido tratamiento e información a las personas que actúen como tercero civil, El mismo escenario se observa en las respuestas de las otras dos preguntas, situación está que puede generar problemas a los clientes de las prestaciones que da el registro.

Al continua indagando sobre los derechos constitucionales a la propiedad inmueble que ofrece el Estado y si estos son respetados en el registro, se procede a investigar la opinión de los entrevistados sobre la Publicidad Registral, al respecto se les consulto (pregunta 25, 26 y 27), si en su opinión, en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo ¿Realizan el proceso publicitario encaminado a hacer detectables determinadas situaciones legales para la protección de derechos y seguridad vial? ¿Será sustituida por publicidad registral y publicidad inmobiliaria cuando ya no sea suficiente para satisfacer la necesidad de seguridad en la contratación y el otorgamiento de certeza jurídica en relación con determinados tipos de bienes? ¿Se informa a los compradores de una notificación de registro que resulta de la necesidad de seguridad en la contratación y ofrece seguridad jurídica a través de un registro? En la figura 4 se aprecian los resultados, en los cuales se observa que solo un 8,6% respondió que siempre se garantiza el derecho a la Publicidad Registral, casi siempre 42,9 %, a veces 31,4% casi nunca 14,3 y un 2,9 nunca, si se observa la figura 4, se puede apreciar que el resto de las respuestas son parecidas, dando a entender, que en opinión de los entrevistados, no hay un buen uso de la publicidad registral, que les permita a los involucrados en el acto registral, informarse a tiempo y actual en consecuencia.

3.1.2.2. Respuesta al cuarto objetivo específico

Definir de qué forma el proceso aplicado por la SUNARP, vulnera los derechos constitucionales.

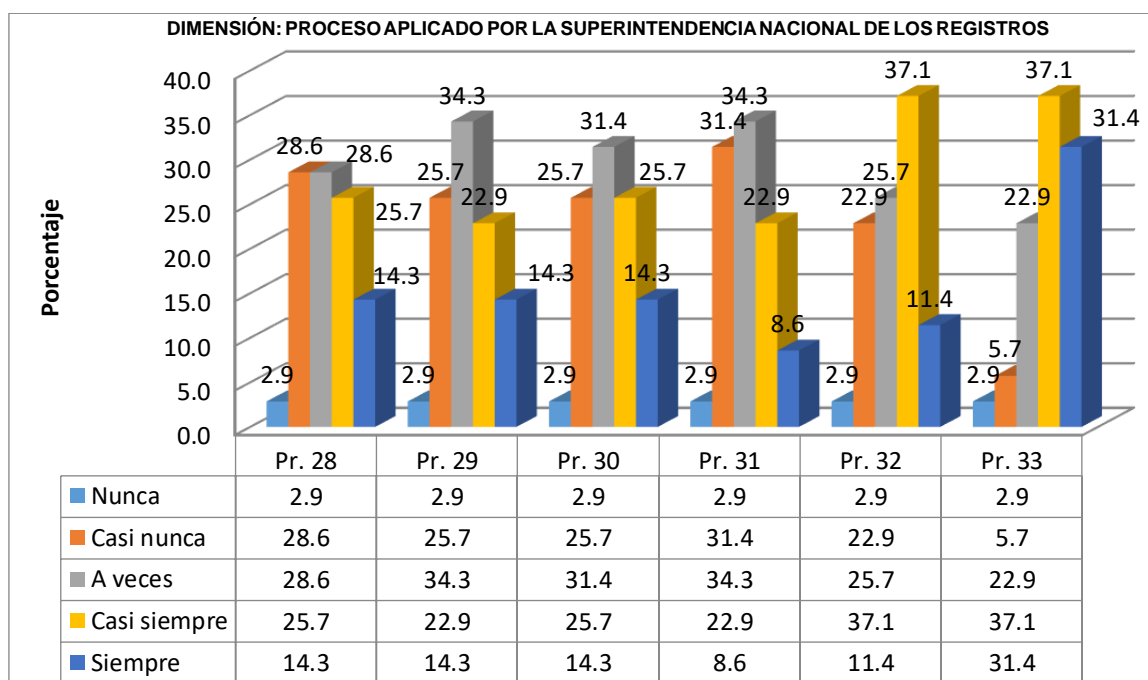
3.1.2.2.1. DIMENSIÓN 4 Proceso Aplicado por la SUNARP.

Tabla 6. DIMENSIÓN: PROCESO APLICADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS

VARIABLE: VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE						
DIMENSIÓN: PROCESO APLICADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS						
Usuarios	Pr. 28	Pr. 29	Pr. 30	Pr. 31	Pr. 32	Pr. 33
Usuario 1	2	3	4	4	4	3
Usuario 2	2	2	2	3	2	3
Usuario 3	3	3	2	2	4	5
Usuario 4	3	3	3	3	3	4
Usuario 5	2	2	2	2	4	4
Usuario 6	3	4	5	5	4	5
Usuario 7	2	3	3	3	2	1
Usuario 8	2	3	2	3	4	3
Usuario 9	3	3	3	2	3	2
Usuario 10	2	2	2	3	2	2
Usuario 11	2	2	3	2	2	3
Usuario 12	2	2	3	2	5	4
Usuario 13	5	4	5	3	3	5
Usuario 14	5	5	5	5	5	5
Usuario 15	4	3	3	3	4	4
Usuario 16	2	2	2	2	3	3
Usuario 17	3	5	3	3	3	4
Usuario 18	5	5	5	5	5	5
Usuario 19	3	4	3	3	3	4
Usuario 20	4	5	5	4	4	5
Usuario 21	3	2	2	2	2	4
Usuario 22	4	4	4	3	4	5
Usuario 23	4	4	4	4	4	4
Usuario 24	4	4	4	4	4	5
Usuario 25	5	5	4	4	5	5
Usuario 26	2	2	2	2	2	5
Usuario 27	1	1	1	1	1	5
Usuario 28	5	3	3	3	4	4
Usuario 29	4	3	4	4	3	3
Usuario 30	3	3	4	4	3	3
Usuario 31	4	4	4	3	4	4
Usuario 32	3	2	2	2	2	4
Usuario 33	4	4	4	4	4	4
Usuario 34	3	3	3	2	3	4
Usuario 35	4	3	3	2	2	3

Fuente: Elaboración Propia

Figura N°5 DIMENSIÓN: PROCESO APLICADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS



Fuente: Elaboración Propia

Como parte de la investigación se consultó a los entrevistados sobre si se implementa correctamente el fin para el cual fueron creados los libros de reclamos (preguntas 28, 29, 30 y 31) en el registro Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, al respecto se les pregunto de si ¿Se pone a disposición el libro de reclamaciones, con el fin de implementar un procedimiento que permita a la ciudadanía en general presentar quejas, solicitudes y sugerencias? y si ¿Se garantiza a los adquirentes la presentación del libro de reclamaciones a través de medios electrónicos y de manera física?. En la figura 5 se observa que las cuatro preguntas que corresponden a este indicador, poseen respuestas parecidas, al respecto se observa que para la pregunta número 28, en donde se indaga de si se dispone del libro de reclamos, las respuestas es que solo un 14,3% respondió que siempre se dispone del libro de acta, con la finalidad de realizar reclamos, consultas y sugerencias, pero en contraste con esta minoría, un 25,7% manifiesta que casi siempre, un 28,6 %, a veces, un 28,6% casi nunca y un 2,9 nunca. De la misma forma se le pregunto de si se disponen del libro de reclamos tanto físico como digital y las tendencias de las respuestas es negativa con un siempre de 14,3% y casi siempre 25,7 para

el libro en medios electrónicos y un siempre de 8,6% y casi siempre 22,9 para el libro en medios físicos, en pocas palabra en dicho despacho, no se le da cabida a las opiniones de los usuarios, con la implementación de los libros de reclamos. Para cerrar con la investigación, se escudriño en los consultados sobre su opinión en cuanto al Seguimiento de los Trámites (preguntas 32 y 33), en el registro Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, al respecto se les pregunto que si ¿Se establece algún calendario de trámites para cargar la documentación de los adquirientes? y si ¿Se cuenta con alguna plataforma digital para el seguimiento de los trámites realizados por los adquirientes?, sobre la primera pregunta, las respuestas fueron que solo un 11,4% manifiesta que siempre se publican calendarios de trámites, un 37,1% casi siempre se publican, un 25,7 % a veces, un 22,9% casi nunca y un 2,9 nunca, lo cual indica el poco interés en los funcionarios en mantener informados al público sobre los proceso en dicho despacho.

Así mismo las respuestas para la última pregunta donde se consulta si existen plataformas digitales en el registro, para el seguimiento de los tramites, un 31,4% manifiesta que siempre, un 37,1% casi siempre, un 22,9 % a veces, un 5,7% casi nunca y un 2,9 nunca. En esta última pregunta, se observa una clara tendencia hacia la visión positiva de la gestión de los funcionarios, en cuanto al manejo de la información vía web, ya que si se suman las opciones siempre y casi siempre, se obtiene un 68,5% que se podría señalar como una actitud positiva de los funcionarios a mejorar el servicio vía web. Para cerrar el análisis de esta dimensión, se construyó la tabla de Baremos, para así visualizar mejor las tendencias de las respuestas en cuanto a los niveles bajo, medio y alto.

Cuadro 5. VARIABLE

BAREMOS: VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE	
Nivel	Intervalo
Bajo	30-50
Medio	51-70
Alto	71-90

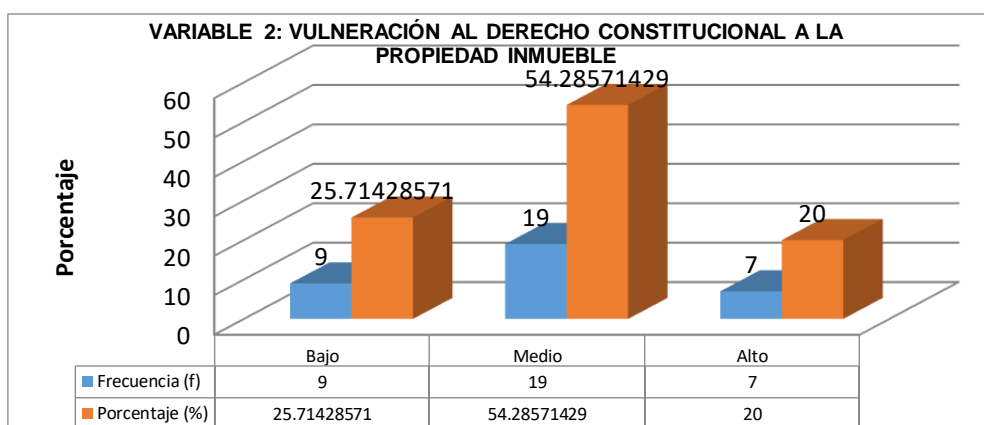
Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 6. VARIABLE

VARIABLE 2: VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE		
Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)
Bajo	9	25,71428571
Medio	19	54,28571429
Alto	7	20
Total	35	100

Fuente: Elaboración Propia

Figura N°6 VARIABLE 2: VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE



Fuente: Elaboración Propia

Sobre la conclusión de la tabla de baremos y comparando con los resultados de porcentajes y frecuencias, se puede observar que la distribución ubica las respuestas expresadas por los entrevistados mayoritariamente en el nivel medio, con un contundente 54,28% que ve la gestión de los funcionarios no muy bien, en el sentido de que no realizan su trabajo con mística y compromiso que se traducen en satisfacción a las personas que a diario acuden bien sea vía web o personal al despacho a realizar trámites legales sobre bienes e inmuebles, así mismo se observa en la figura 6, que la distribución según el baremos ubica en el nivel alto a un 20% de las respuestas de los consultados, lo cual indica que solo un 20% de los encuestados opina que la actividad de los registradores que trabajan en el Registro Público - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo realizan bien su trabajo, pero de la figura 6 también se observa que la distribución según el baremos, ubica en el nivel bajo a un 25,7% que no ve con buenos ojos el desempeño de los funcionarios en dicho registro.

3.2. Discusión de los Resultados

Serán respecto de los objetivos específicos que le dan sustento a la investigación

El objetivo Específico 01

Fundamentar la teórica en doctrina del derecho constitucional a la propiedad inmueble.

Sobre el producto conseguido en la sección anterior, se observó una clara tendencia de las respuestas de los encuestados, a que la actividad notarial en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo es lenta, con evidentes signos de poco compromiso de los funcionarios que atienden a los usuarios de los servicios notariales que en dicha institución se prestan al público en general, sin embargo en el primer indicador que mide el grado de legalidad de los actos notariales en el despacho, desde la perspectiva de los usuarios, se observó que a pesar de que solo un 17,1% respondió que siempre los actos se realizan según la ley, se pudo observar que un 45,7% respondió que casi siempre estos actos están revestidos de legalidad, esta respuesta posee una clara tendencia a considerar que siempre estos actos son legales, al respecto se sumarían un 62,8% de opiniones a favor en lo que a la legalidad de dichos actos en el registro. Al respecto Mori, A (2017) en su tesis titulada “Calidad de servicio en los trámites de documentos de los usuarios en la Sunarp 2016”, el propósito frecuente es precisar la condición de prestación de los trámites documentales para los usuarios en Sunarp 2016. La indagación fue descriptiva-comparativa, con una orientación cuantitativa básica. La muestra estuvo conformada por 384 usuarios de Sunarp 2016, utilizaron la técnica de encuesta y el instrumento fue el cuestionario. Para valorar la muestra, contamos con instrumentos graduados en la escala Likert, se hizo un estudio descriptivo comparativo sobre las formas de apreciación y perspectiva de la variable calidad de servicio en el proceso de documentación para usuarios del registro de servicio en el procesamiento de documentos de usuario en Sunarp 2016.

El objetivo Específico 02

Describir los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos.

Para dar respuesta a esta pregunta, se elaboraron una serie de preguntas en el instrumento de recolección de datos relacionadas con los mecanismos de protección de derecho público, con la intención de que los legítimos dueños de una propiedad no sean despojados de los mismos con estrategias que vulneren sus derechos, al respecto se le consultó a los entrevistados de si en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, se respetan los derechos constitucionales a la propiedad como un derecho inviolable y que a nadie puede privarse de su propiedad además se consultó sobre la imparcialidad de los funcionarios, las respuestas giraron en torno al 22,9%, es decir solo el 22,9% consideran que se respetan los derechos constitucionales en dicho despacho, situación que se presta para que ocurran situaciones de despojo de propiedades a las personas, al respecto Dextre & Roldán (2021) en su tesis de grado titulada “Vulneración del derecho propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021”, la finalidad fue describir de qué forma el fraude inmobiliario vulnera la propiedad. La compilación de los datos se empleó el método de entrevista y el instrumento fue la guía entrevista. De dicha investigación concluyeron que, se ve afectado el derecho de propiedad a causa del Fraude inmobiliario, se señala además que se tuvo en cuenta errores de las instituciones jurídicas que no actuaron diligentemente y dejaron desprotegido al propietario.

El objetivo Específico 03

Diagnosticar el estado real sobre la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad.

En realidad de acuerdo a lo resultado de la investigación reflejados en la figura número 4 se aprecia que son varios los derechos que se violan o simplemente no se respetan en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, ya que del gráfico a simple vista se observa que en cuanto a La propiedad Aparente el universo de las respuestas que respondieron siempre, presentan un promedio de un 12,4%, que dista mucho en cuanto a la calidad de

este servicio, ya que solo un 12,4% en promedio de los encuestados consideran que siempre se Realizan en cada caso una investigación profunda sobre los derechos de aquel con quien se tratan.

De la misma forma se observa de los resultados, que el indicador que evalúa el derecho a la Adquisición de la Propiedad, el universo de las respuestas giran en promedio de 15,2 % para la opción siempre, es decir que solo el 15,2 % en promedio, considera que recibe de parte de los funcionarios la debida información y asesoramiento sobre la naturaleza de los trámites, el mismo tratamiento se le da a los casos de tercero en lo civil con 11,4% en promedio, es decir solo el 11,4% de las respuestas de los encuestados, señalan que siempre reciben el debido tratamiento jurídico y asesoramiento por parte de los funcionarios, lo mismo sucede con el derecho a la Publicidad Registral, con un 17,1 % para cada una de las respuestas, es decir solo el 17,1 % de las respuestas de los encuestados certifican que en la oficina del registro, la publicidad registral es idónea y garantiza los derechos de los involucrados en cada tramite que se realiza.

A raíz del estudio del resultado, se permite destacar que las actuaciones de los funcionarios, no contribuye mucho a la buena imagen que ante la colectividad deberían tener y la fe pública que como funcionario poseen, al respecto Huamán , R (2021) en su tesis de grado, titulada: El principio de fe de registro público y su impacto en la ley de propiedad del Distrito de La Victoria, 2020, la intención de la indagación fue precisar cómo el principio de fe de registro público afecta la ley de propiedad en el Distrito de La Victoria, 2020, para su investigación, se utilizó un criterio cualitativo enfoque y una tipología básica, nivel descriptivo, como mecanismo de recopilación de información se utilizó la entrevista y el estudio documental, utilizando los datos obtenidos, para realizar el análisis y la comparación. Dentro de sus resultados, la calidad de incidencia de las variables en estudio, de manera similar a Cosavalente R (2020), en su tesis de grado titulada Registro de publicidad y fraude inmobiliario en la Inspección Nacional de Registros Públicos de Zona III Moyobamba - San Martín, 2018, el objetivo de la investigación es fijar la correlación entre la información catastral y fraude inmobiliario en la Inspección Nacional de Registros Públicos de Zona III, con sede en Moyobamba, 2018 Con indagación no experimental y diseño descriptivo correlativo. La población estuvo conformada por 10,389 usuarios de los

servicios de la SUNARP. La lista de verificación se utilizó como instrumento de encuesta, que concluyó que no hubo conexión entre las variantes, ya que el nivel de importancia doble es mayor a 0.05 ($0.558 > 0.05$).

Con relación a los libros de reclamo, del universo de las respuestas obtenidas en las encuestas, se vislumbra a raíz de los resultados expresados en la figura número 5, el poco uso que se le da a este importante documento para la buena gestión del despacho tal es así que en promedio las respuestas de que siempre se utilizan estos libros es apenas un 12,8% y casi siempre en promedio el universo de las repuestas se ubica en un 24,3%, en pocas palabras esta herramienta que se utiliza como punto de mejora en donde los usuarios ponen sus quejas, solicitudes y sugerencias con el fin de que el despacho las corrija, para mejorar la atención y las funciones de los funcionarios, prácticamente no se le da mucha importancia en dicha oficina de registros.

Con relación al seguimiento de los trámites, de las respuestas, se observa que solo el 11,4% de las respuestas, coinciden en que siempre publican un calendario de trámites que se cumple fielmente y que les permite organizarse internamente para atender a los usuarios, pero un 11,4% no representa al resto de los usuarios que emitieron respuestas contrarias, al respecto se puede observar que un 37,1% de las respuestas se ubican en la opción casi siempre que se podría sumar de alguna manera a la opción siempre y se obtendría un 48,5% de las respuestas favorables a la gestión de los funcionarios dejando en claro que es casi siempre, de la misma forma si se le suma la opción a veces con un 25,7%, se obtendría un 74,2% se opinión a favor de la gestión de los funcionarios de dicha oficina pero solo en algunas ocasiones, pero no es el deber ser ya que ese 74,2% y más, debería ser siempre si se implementan correctamente las directrices que esa materia se dictan desde el ente a nivel nacional.

De la misma forma se podría realizar un análisis y proyecciones parecidas a las respuestas obtenidas en la última pregunta, donde se indaga sobre el uso de los medios electrónicos y digitales para la atención de los usuarios en SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, en relaciona a este tema, en la figura 5, se puede observar una visión distinta en cuanto a las respuestas expresadas por los usuarios, debido a que un 31,4% de las respuestas, se agrupan en la opción siempre y un 37,1% casi siempre, al respecto ese 37,1% tiende hacia una visión positiva sobre el tema de estudio, ya que el hecho de que se agrupen en

este renglón, puede ser por problemas de conexión, deficiencia en algunos equipos y/o empleado que no se quieren integrar al trabajo en equipo dentro de despacho, que eventualmente generan problemas, lo cual repercute en el servicio y por ello estas respuestas, es por eso que si se suman estas dos respuestas se tendría un 68,5% de respuestas que evalúan la gestión de los funcionarios como positiva en la mayoría de los casos, excepto en algunas ocasiones producto de algunas de las fallas mencionadas u otras. Si adicional a lo anterior, se evalúa la tendencia que encierra la opción a veces para este renglón, la connotación de la misma respuesta sugiere que un 22,9% de las respuestas agrupadas señalan, que a veces el servicio que prestan los funcionarios con el uso de las plataformas digitales es buena, estaríamos afirmando que a veces el grado de aceptación aumentaría en un 22,9% adicional al 68,5%, lo cual indica que se podría mejorar el servicio al solucionar los problemas técnico o de otra índole que evitan que el servicio sea óptimo. A si mismo ante un problema parecido, Vera , J (2019), en su tesis de grado titulada “Cumplimiento de la función notarial y la seguridad jurídica en las contrataciones dentro de notaria publica en la ciudad de Chiclayo durante el año 2019” el objetivo del estudio es establecer pautas que establezcan un servicio seguro. La herramienta de recopilación de información empleada fue la encuestas cuyos resultados se procesaron y se determinó las razones y se estableció los criterios que posibilite desarrollar el perfeccionamiento que logre generar confianza legal en la prestaciones realizada por la notaría. Como conclusión se obtuvo la corroboración de las hipótesis en dirección de que es indispensable una preparación correcta a los trabajadores de la notaría Macedo, de la misma manera se hace necesaria la implementación de una legislación específica que reglamente las actuaciones de los trabajadores de las notarías en el país, que incluya la producción de los ordenamiento interior, así como el debido control.

3.3. Aporte práctico

3.3.1. Fundamentación del aporte práctico:

Con la modificación de los artículos 2014 (Fe publica registral) y 2022 (Inscripción declarativa) a través de una coherente aplicación de los principios registrales, se podría mejorar la calidad de protección sobre los bienes inmuebles teniendo como criterio la realidad objetiva generando además predictibilidad de las decisiones sin que se produzcan interpretaciones maliciosas debido a ambigüedades.

Estructura del Proyecto Ley.

Con los resultados obtenidos, se proponen unos lineamientos internos en las oficinas de SUNARP, Zona Registral Nro. II, sede Chiclayo para el mejorar el funcionamiento a la institución.

FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA SOBRE LOS LINEAMIENTOS INTERNOS PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, ZONA REGISTRAL NRO. II, SEDE CHICLAYO PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE

El bachiller Castro Navarro David Ricardo, estudiante de la maestría de Derecho Notarial y Registral de la Escuela de Posgrado de la Universidad Señor de Sipán, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en el artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la Republica, presenta la siguiente propuesta legislativa:

3.3.2. Construcción del aporte práctico

PROPUESTA DE LINEAMIENTOS INTERNOS PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2014 Y 2022 DEL CODIGO CIVIL REFERENTE A LOS MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO - SUNARP, ZONA REGISTRAL NRO. II, SEDE CHICLAYO PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE

I Exposición de motivos

Después de haber fundamentado la teoría de la doctrina del derecho constitucional a la propiedad inmueble; de haber descrito los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registro Público y diagnosticado el

estado real sobre la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad, se procede a la elaboración de la propuesta de lineamientos internos de modificación o reestructuración de los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por el Registro Público, para luego ser corroborado mediante consulta por los expertos.

Exposición de motivo

Los registros tienen un papel fundamental en cuanto a los contratos de bienes raíces. Dentro de su rol permiten publicidad abierta a los actos ejecutados por los ciudadanos. Es así, que de esta manera se resguardan todos aquellos actos llevados a cabo por estas instituciones. Siendo estos de conocimiento público y, por ende, derechos reales resultan oponibles frente a todos. Mediante este resguardo que ofrece el registro se respalda en la confianza de que lo inscrito debe armonizar con la realidad. Es decir, la realidad registral y la realidad extra registral van de la mano y que en ningún momento se oponen.

La SUNARP, como órgano rector del sistema de registro peruano, genera e implementa ciertas estrategias para contrarrestar las presuntas conductas indebidas por actos ilícitos e incluso a través de la norma a mediante malas interpretaciones; no basta con detenerse y, sobre todo, evitar que esta persona, que ha adquirido su vivienda con gran esfuerzo, vea cómo se está vulnerando su derecho. Este contexto empeora cuando algunos de los funcionarios del notariado y del registro se ven implicados en estos hechos vandálicos, poniendo en entela de juicio el sistema de transferencia de inmobiliaria, creando así al propietario un estado de inseguridad y desconfianza, al sentirse amenazado con la pérdida o despojo de su bien (vivienda) esfuerzo de muchos años de trabajo. Teniendo en cuenta los resultados obtenidos gracias al instrumento de recogida de datos analizado en este capítulo, así como la normativa señaladas por la SUNARP, se establecen los lineamientos internos, los cuales tienen como objeto brindar a la institución SUNARP, Zona Registral Nro. II, sede Chiclayo; una guía para la modificación de los medios para proteger a la propiedad inmobiliaria por la SUNARP.

Estructura

Estos Lineamientos internos recopilan aspectos relevantes para la modificación de los dispositivos de defensa a la propiedad inmueble, que se utilizará como herramienta de apoyo, teniendo en cuenta la información contenida en la misma, con el fin de lograr la efectiva implementación de las disposiciones contenidas en este, para contribuir al perfecto desempeño de las actividades de los empleados involucrados, su implementación será un soporte y asesoramiento que permita sostener el concepto de compromiso, unión e imparcialidad. De la misma forma, ayuda a reducir y contrarrestar la vulneración del derecho constitucional a la propiedad inmobiliaria. Además, ayudan a reducir el problema en el ámbito de la protección patrimonial, provocado por la inadecuada aplicación de las normas legales por parte de determinados notarios y responsables del tratamiento, para asegurar la correcta aplicación de la normativa y crear un clima de confianza, credibilidad en los usuarios.

Objetivo general

Contribuir a la modificación de los Mecanismos de Protección a la Propiedad Inmueble por la SUNARP, Zona Registral Nro. II, sede Chiclayo.

Objetivos Específicos

Sensibilizar al personal involucrado del proceso modificación de los Mecanismos de Protección a la Propiedad Inmueble por la SUNARP, Zona Registral Nro. II, sede Chiclayo sobre la importancia la seguridad jurídica respecto a los bienes inmuebles.

Preparar al trabajadores comprometidos en el proceso de protección a la propiedad inmueble con el fin de dar a conocer la importancia de este factor dentro de la y del registro.

Factibilidad de los lineamientos internos

Para esta investigación el elemento esencial es establecer lineamientos internos para la modificación de los dispositivos de seguridad a la propiedad inmueble por la SUNARP, Para ello, se debe tomar en cuenta la viabilidad social,

económica, técnica, institucional y legal disponible para implementar la propuesta.

Viabilidad social: la implementación de lineamientos internos que estén fundamentalmente enfocados a mejorar el comportamiento de los funcionarios de la institución SUNARP, Zona Registral No II, Sede Chiclayo en estudio. Por simple que parezca esta idea, tiene importantes consecuencias para el desarrollo y la administración del estado. Dicho esto, El gran desafío ahora es cambiar el comportamiento de los trabajadores de cuello blanco en una operación que se da para cumplir con sus obligaciones de manera óptima.

Viabilidad técnica: hoy en día, la tecnología y los recursos humanos son más que nunca factores diferenciadores que pueden determinar la utilidad del departamento y son el soporte para la publicación de pautas internas.

Viabilidad institucional: en este aspecto, la receptividad y apoyo que tendrán en cuenta los funcionarios involucrados en esta institución. En ese sentido, se puede decir que tienen interés en lo que se propone y confirman que están dispuestos a colaborar para implementar las pautas internas elaboradas por el investigador.

Viabilidad legal: para realizar este trabajo, también debe ver la parte legal de la Constitución Política de 1993, Ley del Notariado de Lima, Decreto Supremo No. 11-2011-PCM.

Lineamientos Generales

- Estas pautas generales para optimizar los mecanismos de protección a la propiedad inmueble por la SUNARP de la Zona Registral Nro. II, sede Chiclayo en pro del mejoramiento y optimización de las actividades ejecutadas en la institución con el fin de crear un clima de confianza y credibilidad hacia o usuarios.
- Capacitar al personal encargado de la institución sobre los mecanismos de protección a la propiedad inmueble.
- Organizar con antelación toda la documentación necesaria para realizar los trámites.
- Crear planes de trabajo para comprobar la ejecución de los contenidos del lineamiento interno.
- Alentar a los equipos de trabajo a hacer cumplir las regulaciones de manera efectiva.

- Aplicación uniforme de las políticas establecidas en las directivas internas.
- Seguir las reformas contenidas en la normativa.

3.4 Valoración y corroboración de los Resultados

3.4.1. Valoración de los resultados mediante criterio de expertos o especialistas

Se eligieron 3 expertos:

La referida selección se realizó considerando algunas pautas como la destreza profesional en derecho registral, notarial y civil.

Se presentó a los especialistas el FORMULARIO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS y el proyecto de modificación planteado para la respectiva evaluación y sugerencias de mejoramiento.

Sobre el estudio de la evaluación del criterio de expertos, se tomo en cuenta lo siguiente:

1. **Deficiente** (si menos del 30% de los ítems cumplen con el indicador).
2. **Regular** (si entre el 31% y 70% de los ítems cumplen con el indicador).
3. **Bueno** (si más del 70% de los ítems cumplen con el indicador).

Intervalos	Resultados
0.00 – 0.49	Validez nula
0.50 – 0.59	Validez muy baja
0.60 – 0.69	Validez baja
0.70 – 0.79	Validez aceptable
0.80 – 0.89	Validez buena
0.90 – 1.00	Validez muy buena

La calificación de los abogados especialistas dio lugar a los siguientes coeficientes de validez: 0,93, 0,93 y 1 respectivamente para obtener el resultado final: **Validez Muy Buena.**

IV. CONCLUSIONES

- Se fundamenta en doctrina del derecho constitucional a la propiedad inmueble., se concluye que los resultados para la dimensión Actividad Notarial, según la opinión de los encuestados se puede observar que, en las tres primeras preguntas que corresponde al indicador Protocolo Notarial, las respuestas giraron en torno a siempre y casi siempre; además se visualiza el segundo indicador que corresponde al Protocolo Notarial (preguntas 4 y 5), las respuestas se tornaron hacia una tendencia en la opción siempre. Con relación al tercer indicador de esta dimensión que corresponde a el tratamiento que se le da a los Registro de Escrituras Públicas en el Registros Públicos - SUNARP de la Zona Registral N°2 de la sede Chiclayo, (preguntas de la 6 a la 8), las respuestas dieron a siempre y casi siempre, mientras que para las preguntas (9 y 10) de esta misma dimensión se mostraron en siempre, casi siempre y nunca.
- Se describen los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos, se concluyó que los resultados de las opiniones expresadas por los abogados usuarios de este servicio en el mencionado registro, se direccionaron a que el 42,9% de los encuestados dijeron que casi siempre se cumple con el artículo 50 de la Ley Notarial, igualmente se concluye que el 34,3% dijeron que a veces y casi siempre en la SUNARP, Zona Registral Nro. II, Sede Chiclayo, se le priva de su propiedad a las personas; mientras que el 54,3 de los encuestados manifestaron que casi siempre protegen adquisiciones de terceros compradores para transacciones legales. Así mismo el 45,7 manifestaron que casi siempre utilizan la Partida Registral, para la determinada numeración y registro del bien y para finalizar el 40% de los encuestados manifestaron que casi siempre son imparcial al momento realizar cualquier proceso en este registro.
- Fueron aplicadas técnicas e instrumentos que luego de triangular la información sobre la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad., se consideró a la dimensión Derecho Constitucional a la Propiedad Inmueble, concluyendo que existe una falta de interés mas no de conocimiento en querer ayuda a las personas que acuden a dicha oficina tanto presencial como vía web, además se evidenció la falta de interés en querer servir a las personas que acuden a dicho despacho y que no hay un buen uso de la publicidad registral, que

les permita a los involucrados en el acto registral, informarse a tiempo y actuar en consecuencia.

- En cuanto al cuarto objetivo específico, se elaborará una propuesta de lineamientos internos de modificación o reestructuración de los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos.
- Como resultados de la investigación se elaboró una propuesta de los lineamientos internos que modifiquen los Mecanismos de Protección de Registros Públicos-SUNARP, Zona Registral Nro. II, sede Chiclayo para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad inmueble.
- La propuesta fue corroborada por tres especialistas que consideran el aporte práctico con Validez Muy Buena.

V. RECOMENDACIONES

Que en la SUNARP, Zona Registral Nro. II, Sede Chiclayo exista certeza de que los actos y contratos que se celebren sean legales, igualmente se recomienda que al momento de revisar algún documento el notario tome en consideración el protocolo legal y conservar los documentos originales que van a ser procesados en dicha superintendencia. Cabe recomendar además que se mantengan ordenadas tanto las actas de protocolización como la colección de registro. Y muy importante cumplir con el artículo 50 y 52 de la Ley notarial del Perú.

Que en el marco del derecho constitucional a la propiedad privada, ningún ciudadano debe ser despojado de su pertenencia pero, únicamente, por motivos de seguridad nacional o necesidad pública, también se recomienda proteger las adquisiciones realizadas por terceros compradores con fines legales, así como utilizar la Partida Registral, para la determinada numeración y registro de algún bien. Se recomienda también que el trabajador SUNARP, Zona Registral Nro. II, Sede Chiclayo debe tomar en cuenta que la posesión produce una apariencia de propiedad, la cual resulta del ejercicio del derecho, así como dejar ver a los adquirentes que para la adquisición de la propiedad está obligado por las deudas y obligaciones del titular en el patrimonio de otro.

Que se incluya en la disposición el libro de reclamaciones, con el fin de implementar un procedimiento que permita a la ciudadanía en general presentar quejas e implementar cualquier procedimiento y así mantener informado al público sobre los procesos en dicho despacho.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

11-2011-PCM, D. S. (19 de Febrero de 2011). *www.santivanez.com.pe/*. Recuperado el 20 de Julio de 2021, de *www.santivanez.com.pe/*

Albarrin, A. (2019). *La inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmuebles*. Puno - Perú: Universidad Nacional del Altiplano.

Ampuero, S. (2017). *El Protocolo Notarial en el Otorgamiento del Testamento por Escritura Pública*. Tesis de Grado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima.

Baena, G. (2017). *Metdología de la Investigación*. México: Editorial Patria.

Baena, G. (2017). *Metodología de la investigación*. México: Grupo Editorial Patria.

Báez, A., González, M., & Páez, N. (2019). Alcance del control de legalidad de los registradores de instrumentos públicos respecto de las licencias urbanísticas. *Universidad Libre*, 1-22.

Balestrini, M. (2017). *Cómo se Elabora el Proyecto de Investigación*. BL Consultores Asociados.

Barea, E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. *Revista Ciencia y Cultura*, 9-32.

Blanco, M. (2015). *Análisis de Derecho Comparado de los Sistemas Registrales en relación con el Sistema Peruano*. Lima.

Cabezas, E., Andrade, D., & Torres, J. (2018). *Introducción a la metodología de la investigación científica*. Sangolquí, Ecuador: Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE.

- Castro, F. (2003). *El proyecto de investigación y su esquema de elaboración*. Caracas: Editorial Uyapar.
- Clavijo, D., Guerra, D., & Yáñez, D. (2014). *Método, metodología y técnicas de la investigación aplicada al derecho*. Bogotá, D.C. - Colombia: Grupo Editorial Ibáñez.
- Cosavalente, R. (2020). *Publicidad registral y fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la zona III Moyobamba - San Martín, 2018*. Universidad César Vallejo . Universidad César Vallejo.
- Dextre, D., & Roldán, C. (2021). *Vulneración del derecho propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021*. Peru.
- Glenda, C. (2018). *Relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad jurídica privada en el Perú*. Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Gonzales, G. (2015). *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario*. Lima - Perú: Gaceta Jurídica.
- Hernández, C. (2019). *El derecho de propiedad del usucapiente extraordinario frente a la garantía real de hipoteca*. Chiclayo - Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.

- Huamán , R. (2021). *El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad del distrito de La Victoria, 2020*. Universidad César Vallejo . Lima: Universidad César Vallejo.
- Lovett, J. (30 de mayo de 2018). *Buena fe en la ley de propiedad de Louisiana*. Obtenido de <https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=6695&context=lalrev>
- Marcel, G. (1999). *Derecho Civil, Tomo I*. México: Oxford.
- Massa, G. (10 de marzo de 2019). *Los sistemas constitucionales de Holanda y Luxemburgo*. Obtenido de <https://www.ugr.es/~redce/REDCE15/articulos/04GMGallerano.htm>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2014). *Código Civil*. Obtenido de Biblioteca Nacional del Perú N° 2014-11441: <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2015/01/Codigo-Civil-MINJUS-BCP.pdf>
- Mori , A. (2017). *Calidad de servicio en el trámite documentario del usuario en la Sunarp 2016*. Universidad César Vallejo . Lima: Universidad César Vallejo .
- Narváez, L., Costa, C., Canales , M., & Espinosa, S. (20 de marzo de 2020). Caso del Tercero de Buena Fe. *Pleno. Sentencia 207/2020*. Lima, Perú: Tribunal Constitucional.
- Notariado, D. L. (25 de Febrero de 2010). www.minjus.gob.pe. Recuperado el 20 de Julio de 2021, de [p-content/uploads/2017/04/Decreto-Legislativo-Nº-1049.pdf](http://www.minjus.gob.pe/content/uploads/2017/04/Decreto-Legislativo-Nº-1049.pdf)
- Perú, C. d. (14 de Mayo de 2017). <http://www.oas.org/>. Recuperado el 20 de Julio de 2021, de http://www.oas.org/juridico/spanish/per_res17.pdf

- Peruana, L. (26 de Junio de 2008). Ley de Notariado. Lima.
- Quispe, M., & Torres, J. (2019). *Mejor derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o buena fe pública registral del último adquirente*. Huancayo: Universidad Peruana Los Andes.
- Real Academia Española. (enero de 2020). *Ordenamiento Jurídico*. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/ordenamiento-jur%C3%ADdico#:~:text=Const.,en%20beneficio%20del%20inter%C3%A9s%20general>.
- Rojas, F. (2017). *El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario*. Lima - Perú: Universidad César Vallejo.
- Roque, L. (2008). Teoría del acto jurídico y concepto del negocio jurídico. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 55-72.
- Ruiz, P. (2018). La propiedad en Chile y sus dilemas. *Revista de derecho (Valparaíso)*, 199-230.
- Tuyume, B. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registra*. Chiclayo - Lambayeque: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Vera , J. (2019). *Cumplimiento de la función notarial y la seguridad jurídica en las contrataciones dentro de notaria publica en la ciudad de Chiclayo durante el año 2019*. Universidad Señor de Sipán. Chiclayo: Universidad Señor de Sipán.

ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO DE LA TESIS:	MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE
LÍNEA DE INVESTIGACIÓN	CIENCIAS JURÍDICAS
AUTOR(ES):	Castro Navarro David Ricardo

PROBLEMA	OBJETIVOS		HIPÓTESIS	Variables	Dimensiones	POBLACIÓN	TECNICAS	METODOLOGÍA
	Objetivo general	Objetivos específicos						
¿Qué modificación técnica-normativa de los mecanismos a la propiedad, pueden contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad?	Elaborar una propuesta de modificación técnica-normativa de los mecanismos de protección a la propiedad, para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad.	1. Fundamentar la teoría en doctrina del derecho constitucional a la propiedad inmueble.	La aplicación de una propuesta de lineamientos internos que modifique o reestructure los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos garantiza la buena fe registral de los terceros.	Mecanismos de Protección	Actividad Notarial	12	Encuesta 10 Preguntas	Aplicada, Descriptiva-Explicativa Con una Proyección Práctica
		2. Describir los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos			Principales Mecanismos de Protección de Derechos Públicos			
		3. Diagnosticar el estado real sobre la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad.	La elaboración de una propuesta de lineamientos internos que modifique o reestructure los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos no garantiza la buena fe registral de los terceros.	Vulneración al Derecho Constitucional a la Propiedad Inmueble	Derecho Constitucional a la Propiedad Inmueble Proceso Aplicado por la Superintendencia Nacional de los Registros	12	Encuesta 23 Preguntas	Aplicada, Descriptiva-Explicativa Con una Proyección Práctica
		4. Elaborar una propuesta de lineamientos internos de modificación o reestructuración de los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos.						
		5. Corroborar mediante consulta de experto la propuesta.						

ANEXO 2. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Objetivo General: Elaborar una propuesta de modificación técnica-normativa de los mecanismos de protección a la propiedad, para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad.				
Viable	Objetivos Específicos	Dimensiones	Indicadores	ÍTEMS
MECANISMOS DE PROTECCIÓN	Fundamentar la teórica en doctrina del derecho constitucional a la propiedad inmueble.	Actividad Notarial	<ul style="list-style-type: none"> • El Protocolo Notarial • Registros Notariales • Registro de Escrituras Publicas 	1-2-3 4-5 6-7-8 9-10
	Describir los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos	Principales Mecanismos de Protección de Derechos Públicos	<ul style="list-style-type: none"> • El Derecho Constitucional a la Propiedad • Fe Registral 	11-12 13-14-15
VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE	Diagnosticar el estado real sobre la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad.	Derecho Constitucional a la Propiedad Inmueble Proceso Aplicado por la Superintendencia Nacional de los Registros	<ul style="list-style-type: none"> • La propiedad Aparente • Adquisición de la Propiedad • Tercero Civil • Publicidad Registral • Libros de Reclamaciones • Seguimiento de Tramites 	16-17-18 19-20-21 22-23-24 25-26-27 28-29-30-31 32-33
	Elaborar una propuesta de lineamientos internos de modificación o reestructuración de los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos.	De acuerdo a los resultados de los objetivos anteriores		
Corroborar mediante consulta de experto la propuesta				

ANEXO 4. INSTRUMENTOS

CUESTIONARIO

GUIA DE ENTREVISTA APLICADO A LOS ABOGADOS EN MATERIA CIVIL, REGISTRAL Y NOTARIAL

MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE

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

La entrevista es anónima, por lo que se les solicita responder de manera pertinente, siendo totalmente sincero y aplicando sus conocimientos y reflejando su experiencia en derecho registral; así mismo se les agradece por contribuir con el desarrollo de la presente investigación

INSTRUCCIONES: Lea la pregunta y conteste de manera clara y argumentativa las siguientes interrogantes:

Puntuación	Denominación	Inicial
1	Nunca	N
2	Casi Nunca	CS
3	A VECES	AV
4	CASI SIEMPRE	CS
5	SIEMPRE	S

N°	VARIABLE 1: MECANISMOS DE PROTECCIÓN	FRECUENCIAS				
		1 N	2 CS	3 AV	4 CS	5 S
	Dimensión: Actividad Notarial					
1	¿Cómo empleado legal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos da certeza de que los actos y contratos que se celebran son legales?					
2	¿Al momento de revisar un documento usted toma en consideración el protocolo legal?					
3	¿Conserva usted los originales de los documentos que van a ser procesados en Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?					
	Indicador: El Protocolo Notarial					
4	¿Mantiene usted ordenada actas de protocolización, razón de legalización de firmas, transcripción acta notarial de otorgamiento de propiedad?					
5	¿Registra usted de conformidad con la ley, en tomos durante un año los documentos de propiedad?					
	Indicador: Registros Notariales					
6	¿Mantiene usted la colección ordenada de registros sobre la misma materia en los que el notario extiende los instrumentos públicos protocolares con arreglo a ley?					
7	¿En cuanto a las transferencias de bienes muebles registrables, usted lo presenta directamente al registro correspondiente para su respectiva inscripción?					
8	¿Para el registro notarial de asuntos no contenciosos las escrituras públicas, actas y protocolizaciones que dispone la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos N° 26662, se llevan de manera ordenada?					
	Indicador: Registro de Escrituras Publicas					
9	¿Cumple usted con el artículo 50 de Ley del Notariado, al que se refiere En el registro de escrituras públicas se extenderán las escrituras, protocolizaciones y actas que la Ley determina?					
10	¿Según el artículo 52 de Ley del Notariado establece: “La redacción de la escrituras pública comprende tres partes: a) Introducción; b) Cuerpo; y, c) Conclusión”, es considerado por usted este proceso?					
11	DIMENSIÓN: PRINCIPALES MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE DERECHOS PÚBLICOS					
	Indicador: El Derecho Constitucional a la Propiedad					
12	¿Pone usted en práctica como trabajador legal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que el derecho constitucional es un derecho inviolable, es decir que nadie puede atentar válidamente contra él?					

13	¿En su quehacer diario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú, considera que a nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública?					
Indicador: Fe Registral						
14	¿Usted como trabajador legal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos protege las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del registro?					
15	¿Utiliza usted la Partida Registral, para la determinada numeración y registro del bien (Compra Ventas, Donaciones, Hipotecas, Gravámenes)?					
	¿Es usted imparcial al momento realizar cualquier proceso en este registro?					
VARIABLE: VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE						
DIMENSIÓN: DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE						
Indicador: La Propiedad Aparente						
16	¿Usted como trabajador legal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos tiene en cuenta que la posesión produce una apariencia de propiedad, la cual resulta del ejercicio del derecho?					
17	¿En su quehacer diario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú, pone de manifiesta las relaciones jurídicas?					
18	¿Realiza usted en cada caso una investigación profunda sobre los derechos de aquel con quien se trata?					
Indicador: Adquisición de la Propiedad						
19	¿Deja usted ver a los adquirentes que para la adquisición de la propiedad está obligado por las deudas y obligaciones del titular en el patrimonio de otro?					
20	¿Deja usted ver a los adquirentes que la adquisición de la propiedad se divide en adquisición derivada (TRADICION), en la cual el titular propietario deja de serlo voluntariamente a fin de que otro la adquiera en su reemplazo?					
21	¿Deja usted ver a los adquirentes que solo se podrá adquirir la propiedad mediante modalidades legales que no transgredan la propiedad del legítimo titular?					
Indicador: Tercero Civil						
22	¿Cuándo existen casos de tercero civil en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, usted deja ver que aún cuando no ha sido parte en un contrato, este proceso no le es oponible?					
23	¿Cuándo existen casos de tercero civil en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, usted deja ver que él se convierte en un tercero que posteriormente entrará en relación con los contratantes?					
24	¿Se ha presentado algún caso en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de tercero civil que deberá responder civilmente y solidariamente para el pago de la reparación civil?					
Indicador: Publicidad Registral						

25	¿En la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos realizan el proceso de publicidad encaminado a hacer cognoscibles determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico?					
26	¿La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos reemplaza a través de la publicidad registral a la publicidad posesoria cuando está ya no resulta adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica en la misma, en relación a cierto tipo de bienes?					
27	¿Advierte usted a los adquirentes de algún que la publicidad registral que surge por necesidad de la certidumbre de la contratación y otorgar seguridad jurídica a través de un registro					
DIMENSIÓN: PROCESO APLICADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS						
Indicador: Libros de Reclamaciones						
28	¿La Superintendencia Nacional de Registros Públicos del Perú pone a disposición el libro de reclamaciones, con el fin de implementar un procedimiento que permita a la ciudadanía en general presentar quejas?					
29	¿La Superintendencia Nacional de Registros Públicos del Perú pone a disposición el libro de reclamaciones, con el fin de implementar un procedimiento que permita a la ciudadanía en general presentar solicitudes y sugerencias?					
30	¿La Superintendencia Nacional de Registros Públicos garantiza a los adquirentes la presentación del libro de reclamaciones a través de medios electrónicos?					
31	¿La Superintendencia Nacional de Registros Públicos garantiza a los adquirentes la presentación del libro de reclamaciones de manera física?					
Indicador: Seguimiento de Tramites						
22	¿La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, establece algún calendario de trámites para cargar la documentación de los adquirentes?					
33	¿La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, cuenta con alguna plataforma digital para el seguimiento de los tramites realizados por los adquirentes?					

**GUIA DE ENTREVISTA APLICADO A LOS ABOGADOS EN
MATERIA CIVIL, REGISTRAL Y NOTARIAL**

**MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS -
SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL
DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE**

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

La entrevista es anónima, por lo que se les solicita responder de manera pertinente, siendo totalmente sincero y aplicando sus conocimientos y reflejando su experiencia en derecho registral; así mismo se les agradece por contribuir con el desarrollo de la presente investigación

INSTRUCCIONES: Lea la pregunta y conteste de manera clara y argumentativa las siguientes interrogantes:

Fichas textuales o no textuales

Fuente N° 01	Título de la ficha Textual / No textual:	
Referencia abreviada		

ANEXO 5. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS POR JUICIO DE EXPERTOS

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Dr. Dante Roberto Failoc Piscocoya.

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS.

Es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de Posgrado de la Universidad Señor de Sipán - Chiclayo, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título de Magister en Derecho Notarial y Registral.

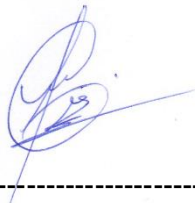
El título del proyecto de investigación es: **MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE** y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de Derecho Registral, Notarial y Civil e investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.
- Protocolo de evaluación del instrumento

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



David Ricardo Castro Navarro
DNI N° 72521760

ANEXO 5. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS POR JUICIO DE EXPERTOS

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señora: Dra. Diana Berlyne Anacleto Silva.

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS.

Es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de Posgrado de la Universidad Señor de Sipán - Chiclayo, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título de Magister en Derecho Notarial y Registral.

El título del proyecto de investigación es: **MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE** y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de Derecho Registral, Notarial y Civil e investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.
- Protocolo de evaluación del instrumento

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



David Ricardo Castro Navarro
DNI N° 72521760

ANEXO 5. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS POR JUICIO DE EXPERTOS

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Jesús Manuel Gonzales Herrera

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS.

Es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de Posgrado de la Universidad Señor de Sipán - Chiclayo, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título de Magister en Derecho Notarial y Registral.

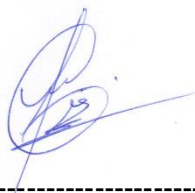
El título del proyecto de investigación es: **MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE** y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de Derecho Registral, Notarial y Civil e investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.
- Protocolo de evaluación del instrumento

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



David Ricardo Castro Navarro
DNI N° 72521760

I. INFORMACION GENERAL

- 1.1. Nombres y apellidos del validador: Dante Roberto Failoc Piscoya.
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Asesor Legal Universidad César Vallejo, Docente Universidad Señor de Sipán (curso Derecho Registral y Notarial)
- 1.3. Nombre del instrumento evaluado: **MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE.**
- 1.4. Autor del instrumento: David Ricardo Castro Navarro.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Revisar cada uno de los ítems del instrumento y marcar con un aspa dentro del recuadro (X), según la calificación que asigne a cada uno de los indicadores.

1. Deficiente (si menos del 30% de los ítems cumplen con el indicador)
2. Regular (si entre el 31% y 70% de los ítems cumplen con el indicador)
3. Buena (si más del 70% de los ítems cumplen con el indicador)

Aspectos de validación del instrumento		3	2	1	Observaciones Sugerencias
Criterios	Indicadores	B	R	D	
FUNDAMENTACIÓN PRÁCTICA	El aporte práctico se ajusta a la realidad que lo motiva.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
PERTINENCIA	El aporte práctico resulta adecuado para solucionar el problema identificado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
COHERENCIA	El aporte práctico se integra de manera armónica al ordenamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
NIVEL DE ARGUMENTACIÓN	El aporte práctico cuenta con una motivación adecuada y suficiente.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CORRESPONDENCIA	El aporte práctico se relaciona con la situación problemática y las manifestaciones del problema.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
POSIBILIDADES DE APLICACIÓN	El aporte práctico puede ser aplicado y su implementación resulta viable.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
OBJETIVIDAD PRACTICA	El aporte práctico persigue un fin útil.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CONTRIBUCIÓN PERTINENTE	El aporte práctico coadyuva a la solución del problema identificado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

NOVEDAD DEL APORTE PRACTICO	El aporte práctico constituye una propuesta original.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SIGNIFICACIÓN PRÁCTICA	El aporte práctico resulta relevante.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CONTEO TOTAL		30			

Coefficiente de validez =

30/30= 1

$\frac{A + B + C}{30}$

Intervalos	Resultados
0.00 –0.49	Validez nula
0.50 –0.59	Validez muy baja
0.60 –0.69	Validez baja
0.70 –0.79	Validez aceptable
0.80 –0.89	Validez buena
0.90 –1.00	Validez muy buena

III.CALIFICACION GLOBAL

Ubicar el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y escriba sobre el espacio el resultado

VALIDEZ MUY BUENA

Evaluador

Firma:


 Dr. Dante R. Taploc Piscocya
 Colegio de Abogados de Lambayeque - 6333
ABOGADO

Investigador:



David Ricardo Castro Navarro
 DNI N° 72521760

**FICHA DE VALIDACIÓN DEL APORTE
PRÁCTICO**
I. INFORMACION GENERAL

- 1.1. Nombres y apellidos del validador: Diana Berlyne Anacleto Silva.
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, Docente de Pregrado.
- 1.3. Nombre del instrumento evaluado: **MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE.**
- 1.4. Autor del instrumento: David Ricardo Castro Navarro.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Revisar cada uno de los ítems del instrumento y marcar con un aspa dentro del recuadro (X), según la calificación que asigne a cada uno de los indicadores.

1. Deficiente (si menos del 30% de los ítems cumplen con el indicador)
2. Regular (si entre el 31% y 70% de los ítems cumplen con el indicador)
3. Buena (si más del 70% de los ítems cumplen con el indicador)

Aspectos de validación del instrumento		3	2	1	Observaciones Sugerencias
Criterios	Indicadores	B	R	D	
FUNDAMENTACIÓN PRÁCTICA	El aporte práctico se ajusta a la realidad que lo motiva.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
PERTINENCIA	El aporte práctico resulta adecuado para solucionar el problema identificado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
COHERENCIA	El aporte práctico se integra de manera armónica al ordenamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
NIVEL DE ARGUMENTACIÓN	El aporte práctico cuenta con una motivación adecuada y suficiente.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CORRESPONDENCIA	El aporte práctico se relaciona con la situación problemática y las manifestaciones del problema.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
POSIBILIDADES DE APLICACIÓN	El aporte práctico puede ser aplicado y su implementación resulta viable.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
OBJETIVIDAD PRACTICA	El aporte práctico persigue un fin útil.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CONTRIBUCIÓN PERTINENTE	El aporte práctico coadyuva a la solución del problema identificado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

NOVEDAD DEL APORTE PRACTICO	El aporte práctico constituye una propuesta original.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SIGNIFICACIÓN PRÁCTICA	El aporte práctico resulta relevante.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CONTEO TOTAL		30			

Coefficiente de validez =

$$29/30 = 0.97$$

$\frac{A + B + C}{30}$

Intervalos	Resultados
0.00 –0.49	Validez nula
0.50 –0.59	Validez muy baja
0.60 –0.69	Validez baja
0.70 –0.79	Validez aceptable
0.80 –0.89	Validez buena
0.90 –1.00	Validez muy buena


III. CALIFICACION GLOBAL

Ubicar el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y escriba sobre el espacio el resultado

VALIDEZ MUY BUENA

Evaluador

Firma:



Investigador:



David Ricardo Castro Navarro
 DNI N° 72521760

I. INFORMACION GENERAL

- 1.1. Nombres y apellidos del validador: Jesús Manuel Gonzales Herrera
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente del curso de Derecho Constitucional Pregrado – Universidad Señor de Sipán.
- 1.3. Nombre del instrumento evaluado: **MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE.**
- 1.4. Autor del instrumento: David Ricardo Castro Navarro.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Revisar cada uno de los ítems del instrumento y marcar con un aspa dentro del recuadro (X), según la calificación que asigne a cada uno de los indicadores.

1. Deficiente (si menos del 30% de los ítems cumplen con el indicador)
2. Regular (si entre el 31% y 70% de los ítems cumplen con el indicador)
3. Buena (si más del 70% de los ítems cumplen con el indicador)

Aspectos de validación del instrumento		3	2	1	Observaciones Sugerencias
Criterios	Indicadores	B	R	D	
FUNDAMENTACIÓN PRÁCTICA	El aporte práctico se ajusta a la realidad que lo motiva.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
PERTINENCIA	El aporte práctico resulta adecuado para solucionar el problema identificado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
COHERENCIA	El aporte práctico se integra de manera armónica al ordenamiento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
NIVEL DE ARGUMENTACIÓN	El aporte práctico cuenta con una motivación adecuada y suficiente.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CORRESPONDENCIA	El aporte práctico se relaciona con la situación problemática y las manifestaciones del problema.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
POSIBILIDADES DE APLICACIÓN	El aporte práctico puede ser aplicado y su implementación resulta viable.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
OBJETIVIDAD PRACTICA	El aporte práctico persigue un fin útil.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CONTRIBUCIÓN PERTINENTE	El aporte práctico coadyuva a la solución del problema identificado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



NOVEDAD DEL APORTE PRACTICO	El aporte práctico constituye una propuesta original.	/	<input type="checkbox"/>		
SIGNIFICACIÓN PRÁCTICA	El aporte práctico resulta relevante.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CONTEO TOTAL		30			

Coefficiente de validez =

30/30= 1

$\frac{A + B + C}{30}$

Intervalos	Resultados
0.00 –0.49	Validez nula
0.50 –0.59	Validez muy baja
0.60 –0.69	Validez baja
0.70 –0.79	Validez aceptable
0.80 –0.89	Validez buena
0.90 –1.00	Validez muy buena

III.CALIFICACION GLOBAL

Ubicar el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y escriba sobre el espacio el resultado

VALIDEZ MUY BUENA

Evaluador

Firma:



Investigador:



David Ricardo Castro Navarro
 DNI N° 72521760

ANEXO 5. CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, **Dante Roberto Failoc Piscoya**, identificado con DNI 16481873, **DECLARO:**

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación: **“MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE”**, así como en que consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respecto a mi intimidad manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podre ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista/Guía de entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación siguientes:

Objetivo General: Elaborar una propuesta de modificación técnica-normativa de los mecanismos de protección a la propiedad, para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad.

Objetivo Específicos:

1. Diagnosticar la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad.
2. Describir los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos
3. Fundamentar teóricamente los mecanismos de protección sobre la propiedad inmueble.
4. Elaborar una propuesta de lineamientos internos de modificación o reestructuración de los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos.

Chiclayo, 27 de Setiembre de 2021.

Firma.


Dr. Dante R. Failoc Piscoya
Colegio de Abogados de Lambayeque - 6333
ABOGADO

ANEXO 5. CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, **Diana Berlyne Anacleto Silva**, identificada con DNI 42087650, **DECLARO:**

Haber sido informada de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación: **“MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE”**, así como en que consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respecto a mi intimidad manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podre ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista/Guía de entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación siguientes:

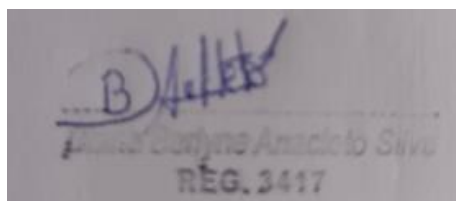
Objetivo General: Elaborar una propuesta de modificación técnica-normativa de los mecanismos de protección a la propiedad, para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad.

Objetivo Específicos:

5. Diagnosticar la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad.
6. Describir los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos
7. Fundamentar teóricamente los mecanismos de protección sobre la propiedad inmueble.
8. Elaborar una propuesta de lineamientos internos de modificación o reestructuración de los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos.

Chiclayo, 27 de Setiembre de 2021.

Firma.



ANEXO 5. CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, Jesús Manuel Gonzales Herrera, identificado con DNI DNI 41826503,
DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación: **“MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP, PARA CONTRARRESTAR LA VULNERACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD INMUEBLE”**, así como en que consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respecto a mi intimidad manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podre ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, seré informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista/Guía de entrevista que permita contribuir con los objetivos de la investigación siguientes:

Objetivo General: Elaborar una propuesta de modificación técnica-normativa de los mecanismos de protección a la propiedad, para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad.

Objetivo Específicos:

9. Diagnosticar la actividad notarial y sus mecanismos al derecho constitucional a la propiedad.
10. Describir los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos
11. Fundamentar teóricamente los mecanismos de protección sobre la propiedad inmueble.
12. Elaborar una propuesta de lineamientos internos de modificación o reestructuración de los mecanismos de protección a la propiedad establecidos por Registros Públicos.

Chiclayo, 27 de Setiembre de 2021.

Firma.

