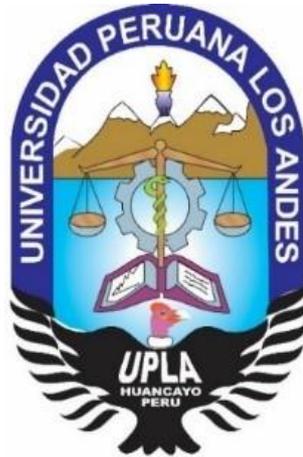


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS

Accesibilidad limitada de servicios notariales registrales y su incidencia en la seguridad jurídica de transferencia predial en San Ramón- 2020

Para Optar : **El Grado Académico de Maestro en Derecho y Ciencias Políticas, Mención: Derecho Civil y Comercial**

Autor : **Bach. LUZ MARIBEL BARRIOS MORALES**

Asesor : **Dr. EDISON PAUL TABRA OCHOA**

Línea de investigación Institucional : **DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS**

Fecha de inicio / término : **ENERO DE 2020 A JULIO DE 2021**

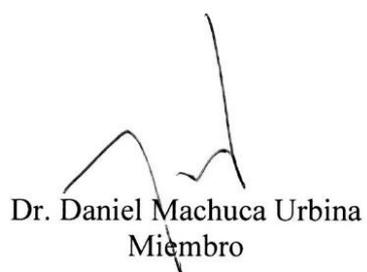
Huancayo – Perú

2021

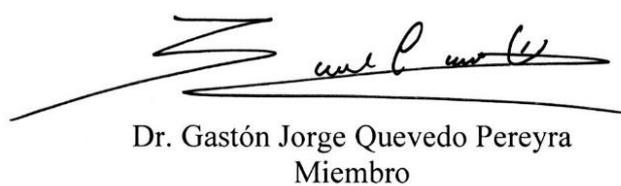
JURADO DE SUSTENTACIÓN DE TESIS



Dr. Moisés Jesús Calle Cáceres
Presidente



Dr. Daniel Machuca Urbina
Miembro



Dr. Gastón Jorge Quevedo Pereyra
Miembro



Mg. Elmer Leoncio Pelinco Quispe
Miembro



Dr. Uldarico Inocencio Aguado Riveros
Secretario Académico

ASESOR

Dr. EDISON PAUL TABRA OCHOA

AGRADECIMIENTO

Al registrador José Palacios Pinto y al Notario Jarol Leveau Acosta por su apoyo para la elaboración de informes y estadística de la tesis, y a mis maestros y asesores de la Universidad Peruana los Andes para llevar a cabo el informe y concluir con el proceso.

CONTENIDO

CARÁTULA	i
JURADOS.....	ii
ASESOR	iii
AGRADECIMIENTO	iv
CONTENIDO	v
CONTENIDO DE TABLAS	viii
CONTENIDO DE FIGURAS	x
RESUMEN.....	xi
ABSTRACT.....	xii
INTRODUCCIÓN	xiii

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática.....	19
1.2 Delimitación del problema.....	24
1.3 Formulación del problema	25
1.3.1 Problema general	25
1.3.2 Problemas específicos.....	25
1.4 Justificación	26
1.4.1 Social	26
1.4.2 Teórica	27
1.4.3 Metodológica	27
1.5 Objetivos	28

1.5.1 Objetivo general	28
1.5.2 Objetivos específicos	28

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de estudio	30
2.2. Bases teóricas	37
2.2.1. Servicios notariales y registrales	37
2.2.2. Seguridad jurídica	43
2.3. Marco conceptual	47

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS

3.1. Hipótesis	50
3.1.1. Hipótesis general	50
3.1.2. Hipótesis específicas	50
3.2. Variable 1	51
3.3. Variable 2	52

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1. Metodología de investigación	54
4.2. Tipo de investigación	54
4.3. Nivel de investigación	54
4.4. Diseño de investigación	55
4.5. Población y muestra	55
4.6. Técnicas e instrumento de recolección de datos	56

4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	57
4.8. Aspectos éticos de la investigación.....	58

CAPÍTULO V

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

5.1 Descripción de los resultados.....	59
5.1.1 Resultados de la Accesibilidad de servicios Notariales registrales.....	59
5.1.2 Resultados de la Seguridad jurídica	64
5.1.3 Relación entre Accesibilidad de los servicios notariales registrales y la seguridad jurídica	68
5.2 CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	73
5.2.1 Hipótesis general	73
5.2.2 Hipótesis específicas.....	75
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	87
CONCLUSIONES	96
RECOMENDACIONES	98
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	100
ANEXOS:	102
1. Matriz de Consistencia	103
2. Matriz de Operacionalización de la variable 1	106
3. Operacionalización de la variable 2	107
4. Matriz de Operacionalización del Instrumento	108
5. Matriz de Operacionalización del Instrumento	109
6. Instrumento de Investigación	110
7. Evidencias fotográficas	127

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1 Niveles de Acceso a los Servicios notariales registrales.....	59
Tabla 2 Niveles de Acceso a los servicios notariales registrales según dimensiones	60
Tabla 3 Niveles de la dimensión Servicios notariales según indicadores	61
Tabla 4 Niveles de la dimensión Servicios registrales según indicadores	62
Tabla 5 Niveles de la Seguridad jurídica	64
Tabla 6 Niveles de Seguridad jurídica según dimensiones	65
Tabla 7 Niveles de la dimensión Valor de uso según indicadores	66
Tabla 8 Niveles de la dimensión Valor de cambio según indicadores.....	67
Tabla 9 Prueba de Kolmogorov-Smirnov de las variables.....	69
Tabla 10 Correlación de los puntajes de los Servicios notariales y registrales y Seguridad jurídica	69
Tabla 11 Correlación de los puntajes de las dimensiones de la Seguridad jurídica y Servicios notariales y registrales.....	70
Tabla 12 Correlación de los puntajes de las dimensiones de la Seguridad jurídica y Servicios notariales y registrales.....	71
Tabla 13 Tabla de contingencia de los niveles de los Servicios notariales y registrales y los niveles de la seguridad jurídica	72
Tabla 14 Prueba de hipótesis general mediante la prueba Rho de Spearman	74
Tabla 15 Valores de la Accesibilidad a los servicios notariales	76
Tabla 16 Prueba de la hipótesis específica 1.....	76
Tabla 17 Valores de la Accesibilidad a los servicios registrales	78
Tabla 18 Prueba de la hipótesis específica 2.....	78
Tabla 19 Niveles del Valor de uso de los servicios notariales.....	80
Tabla 20 Prueba de la hipótesis específica 3.....	80

Tabla 21 Niveles del Valor de cambio de los servicios notariales.....	82
Tabla 22 Prueba de la hipótesis específica 4.....	82
Tabla 23 Prueba de hipótesis específica 5 mediante la prueba Rho de Spearman.....	84

CONTENIDO DE FIGURAS

Figura 1 Niveles de acceso a los servicios notariales registrales	60
Figura 2 Niveles de acceso a los servicios notariales registrales por dimensiones	61
Figura 3 Niveles de acceso a los servicios notariales por indicadores.....	62
Figura 4 Niveles de acceso a los servicios registrales por indicadores.....	64
Figura 5 Niveles de Seguridad jurídica.....	65
Figura 6 Niveles de Seguridad jurídica por dimensiones.....	66
Figura 7 Niveles del valor de uso por indicadores	67
Figura 8 Niveles de la dimensión Valor de cambio por indicadores	68
Figura 9 Diagrama de dispersión de los puntajes de los servicios notariales registrales y la seguridad jurídica.....	70
Figura 10 Niveles de los servicios notariales registrales y la seguridad jurídica...	73

RESUMEN

El plan de investigación nace del problema: ¿De qué manera la accesibilidad de servicios notariales- registrales se relaciona con la seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020? Siendo el objetivo: Determinar la manera la accesibilidad de servicios notariales- registrales se relaciona con la seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020, la investigación fue básica, de nivel correlacional- descriptivo. Para constatar la hipótesis se utilizó los métodos: hipotético deductivo, métodos específicos como el exegetico y sociológico. El diseño fue descriptivo correlacional. La muestra fue probabilística, de forma aleatoria. Para la recolección de información se utilizó la encuesta. Se concluyó que La accesibilidad de servicios notariales y registrales se relaciona significativamente con la seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.

Palabras clave: servicios notariales- registrales y seguridad jurídica

ABSTRACT

The research plan arises from the problem: In what way does the limited accessibility of notarial-registry services affect legal certainty in property transfer in the district of San Ramón 2020? The objective being: Determine the way in which the limited accessibility of services notarial-registry affects legal security in property transfer in the district of San Ramón 2020, the research is located within the basic type, within the correlational level; In order to verify the hypothesis, the following methods will be used: hypothetical deductive, within this we find particular methods such as exegetical and sociological, with a correlational descriptive design, it will contain two samples, the one being simple probabilistic in a random way. For the collection of information, the survey will be used, projecting to conclude that the limitation of notarial registry services to carry out property property transfers damages the legal security of property rights in the district of San Ramón, in Chanchamayo.

Keyword: legal certainty

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo, así como todas las investigaciones parten de un problema social relevante en el sistema jurídico, teniendo en consideración que nuestras normas antes de ser reguladas y legitimadas dentro del Código Civil partieron de un problema social; de ahí viene la motivación de la investigación respecto si las adquisiciones de predios sin formalidad alguna puede o no otorgar certeza del derecho a su adquirente, teniendo en cuenta que ya nuestro código civil plasma claramente en su Art. 949 sobre la transferencia de propiedad predial o inmueble que cita “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contraria ” recogiendo la teoría francesa por el cual el solo consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, pues priva el acuerdo de voluntades “solo consensus” en pocas palabras tal teoría hace referencia que es suficiente con la manifestación de voluntad o acuerdo de ambas partes para la transferencia de dominio de un bien inmueble.

Esta teoría consensualista en sentido estricto en los últimos años ha perjudicado de forma reiterativa a propietarios quienes habían adquirido bienes inmuebles bajo el contexto antes indicado, perjudicándolos respecto a su ejercicio real del derecho, así como limitándolos a realizar actos secundarios productos del derecho de propiedad, por lo cual los adquirentes optaron por una opción más viable de cómo defender y proteger su derecho siendo el primero de ellos la formalización de la manifestación de voluntades, es decir la materialización del acto jurídico que nace de la obligación mediante un instrumento público.

Teniendo como acto primero el instrumento público, la lucha por mantener un derecho de propiedad a salvo de terceros que podrían afectar directamente el ejercicio de su derecho real, se optó seguidamente por la inscripción registral, si bien nuestro código califica la inscripción registral como un acto facultativo porque no es constitutivo de derechos, también podemos decir que en la actualidad la inscripción registral se tiene como un mecanismo de conocimiento general y fe pública registral, donde terceros ajenos al derecho tienen conocimiento del contenido del mismo, también cabe resaltar que el propio cuerpo normativo en su art. 1135 da preferencia al propietario cuyo derecho conste inscrito en el sistema registral ante los otros propietarios que indican tener el derecho respecto al mismo bien “cuando un bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito...”

Como ya se mencionó, el Perú siendo un país consensualista respecto a adquisiciones de bienes inmuebles también prevé la posible situación donde existen pluralidad de propietarios prefiriendo al propietario cuyo derecho conste con una inscripción registral, el cual efectivamente se ha visto reflejado en las cifras de los últimos años en el sistema registral respecto a inscripciones de predios cuyos datos se evidencian más adelante; donde se verifica que progresivamente a aumentado el número de propietarios que inscriben sus derechos ante los Registros Públicos, buscando la publicidad del mismo así como la protección de derechos, donde evidentemente se advierte que se ha perdido la confianza en la sola manifestación de voluntad y prefieren que dicha manifestación tenga una formalidad con el cual acreditan su derecho.

Este último año 2020 y el actual debido a la pandemia que se ha venido viviendo y las restricciones que se ha dado a los servicios de vital importancia para el perfeccionamiento de un acto jurídico, se ha limitado de forma parcial el acceso a los servicios notariales, así como a los servicios registrales, si bien es cierto el servicio registral a fin de garantizar la continuidad de sus funciones a implementado el SID que es el servicio de intermediación digital donde uno de los actos que regula para su inscripción es la de transferencias de bienes, el sistema notarial por requerir la presencia de ambos contratantes aún se encuentra parcialmente limitada por lo que los usuarios no pueden acceder de forma inmediata a este servicio, viéndose afectado la regularización formal de sus adquisiciones el cual se ve reflejado en cuadros identificados en el problema.

Muchos han opinado que la limitación al acceso notarial registral no es un problema ya que el problema se acaba en no comprar el bien, sin embargo, hay que tener en cuenta que para continuar con el tráfico y reactivación económica es necesario continuar con las actividades de transferencia por la misma necesidad de los ofertantes y demandantes, así como del país.

Por lo que ante tal situación la presente investigación se formuló como problema general: ¿Cuál es el tipo de relación que existe entre la accesibilidad limitada de servicios notariales- registrales y seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020?; justificándose teóricamente a que el trabajo contribuye en el nivel teórico toda vez que se incrementará el conocimiento de los perjuicios y beneficios respecto a la forma de adquisición de bienes inmuebles mediante transferencia dentro del distrito de San Ramón, la región Junín y del país mismo, asimismo se podrá realizar modificatorias en el código civil

respecto a adquisiciones de propiedad inmueble. Servirá como antecedente para investigaciones futuras en el ámbito jurídico y ámbito social del derecho de propiedad, adicionalmente cabe señalar que el problema presentado de manera más frecuente en nuestro distrito de San Ramón, es la limitación de servicios notariales con los **instrumentos públicos** y los registrales con **la inscripción registral y protección de derechos**, tomando como base para los problemas específicos que servirán de antecedente de estudio a futuros proyectos con el mismo enfoque social y jurídico. Del mismo modo cabe señalar que la justificación teórica podrá ser utilizado como jurisprudencia y así llenar vacíos que aún están vigentes en nuestra constitución respecto al Art.949 del acto de transferencia de propiedad inmueble.

Asimismo se determinó la justificación social porque la investigación tiene un **beneficio social** en el sentido que los compradores potenciales tendrán conocimiento de la importancia de adquirir predios con la formalidades de una escritura pública y su inscripción registral, así como los beneficios de esta formalidad; del mismo modo el conocimiento de arriesgarse a comprar predios en ofertas sin formalidades de escritura pública pues se identifica los posibles problemas que podrían tener en caso de adquirir bienes por el método tradicional que es la obligación de enajenar, **como son la pluralidad** de propietarios y demandas de mejor derecho de propiedad, asimismo conocerán los perjuicios que tendrán en el sistema financieros puesto que los bancos y cajas se limitan a otorgar préstamos con garantía a predios que no tengan inscripción registral, tanto en nuestro distrito de San Ramón y otros a nivel nacional.

De igual forma identificamos como justificación metodológica la contribución del empleo como método de recolección de datos, la encuesta, el

mismo que fue validado por expertos de forma personal, donde se apreció el balotario de preguntas resueltas por los compradores de predios sin importar su naturaleza, formal o informal, lo cual nos permitió obtener datos y resultados respecto a la relación de las variables.

La investigación tiene la siguiente estructura; cuatro capítulos el cual está de la manera siguiente: en el primer capítulo encontramos al planteamiento del problema, donde constan los antecedentes y las características de la accesibilidad limitada y su incidencia con la seguridad jurídica registral. En el segundo capítulo, encontramos al marco teórico donde no solo se buscaron referencias de trabajos de investigación a fines sino también jurisprudencia y derecho comparado, así como señalamos la diversidad del manejo legal de la figura seguridad jurídica registral dentro del sistema francés y alemán, para luego mencionar ciertas deficiencias que trajo consigo parte de nuestro código civil respecto a la adquisición de bienes inmuebles, y finalmente la definición de términos básicos y conceptuales relaciones con las variables de accesibilidad limitada de servicios registrales y los servicios notariales así como de la seguridad jurídica en su conjunto y dentro del sistema registral, los mismos que son esenciales para el conocimiento general de la presente investigación.

El tercer capítulo, encontramos a la hipótesis, donde se tiene a la hipótesis general donde se determina; que existe una relación directa entre la accesibilidad limitada de servicios notariales registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.

Y por último tenemos al capítulo cuarto, sobre la metodología de la investigación científica, que tiene como método de investigación general el método hipotético deductivo; como métodos específicos encontramos al método al método **correlacional**, el tipo de investigación por su **finalidad** es el **básico**, y el nivel de investigación de la presente tesis es correlacional, el diseño de estudio es descriptivo – correlacional, cuya **población** y muestra recayó en 70 compradores de predios, escogidos mediante muestreo exhaustivo a quienes se les aplicó la técnica de la encuesta.

Asimismo, para finalizar la investigación está referido a los resultados, los mismos que fueron descritos después de la aplicación de los cuestionarios a dichos compradores de bienes inmuebles durante la investigación, en la ciudad de San Ramón.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

Los últimos años hemos identificado como se han venido realizando las transferencias de predios urbanos, debido al problema que ha existido una gran discrepancia con referencia al código Civil que es donde encontramos el **origen** del problema en general, la misma que en el Art. 949 indica que “la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor se hace propietario de él, salvo disposición en contrario”, asimismo diversas jurisprudencias han señalado que las inscripciones ante registros públicos no son actos constitutivos de derechos, en el mismo orden de ideas cualquier formalidad estaría desvirtuada pues en nuestro sistema jurídico la transferencia de inmuebles serían únicamente con el consenso del propietario.

Por otro lado, en nuestro mismo cuerpo normativo, Código Civil art. 1135 cita “cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título haya sido primeramente inscrito o, en su defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Las **características** del problema son, la referencia del Art. 1135 del CC, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”, podemos advertir que en el libro de obligaciones habla de una formalidad para responder respecto a bienes transferidos.

Sin embargo podemos identificar que los síntomas de la investigación es que ante esta disyuntiva la sociedad adquiriente para prever futuros problemas respecto a su derecho de propiedad predial, han preferido la inscripción ante la SUNARP a fin de proteger y publicitar su propiedad inmueble, y como **consecuencia** se ha puede evidenciar de cómo los últimos años se han venido incrementando, mencionaremos en la región Junín que las inscripciones de transferencia de predios han aumento a un 9.18% al pasar de las inscripciones de transferencia del 2018- enero a julio con 2,593 a un total de 2,831 de enero a julio en el año 2019, donde se puede apreciar que cada año la sociedad adquiriente ha preferido formalizar notarialmente y registrar sus predios, para la protección de sus derechos y tener relevancia en la seguridad jurídica, del mismo fue lo relativo al distrito de San Ramón, ya que al contar con un solo notario, y encontrarse la SUNARP en la provincia de esta ciudad, muchos acudían al servicio de notarios provinciales formalizando así el derecho que adquirirían..

Podemos advertir las siguientes cifras de los 3 últimos años a fin de realizar la presente investigación.

Cuadro 1 Inscripciones de transferencias de propiedad inmueble 2017 (SUNARP-estadística)

AÑO 2017												
DEPARTAMENTOS	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17	ago-17	sep-17	oct-17	nov-17	dic-17
AMAZONAS	92	71	71	59	73	65	54	84	70	67	76	73
ANCASH	270	276	303	304	251	230	245	349	300	276	233	275
APURIMAC	84	65	63	56	58	82	80	75	55	98	42	59
AREQUIPA	908	819	965	871	945	892	867	845	820	860	900	834
AYACUCHO	180	145	143	99	163	159	122	149	150	122	89	113
CAJAMARCA	183	172	194	143	165	187	129	179	224	152	208	150
CUSCO	308	239	329	234	321	226	225	281	249	268	232	251
HUANCAVELICA	12	24	24	9	20	16	28	19	24	32	19	14
HUANUCO	95	94	265	154	189	67	77	137	160	217	84	151
ICA	515	545	712	511	614	618	463	616	555	519	512	522
JUNIN	475	439	326	298	331	415	391	469	344	337	418	241
LA LIBERTAD	859	873	635	539	919	831	694	851	880	868	982	729
LAMBAYEQUE	544	548	734	572	729	605	578	718	754	607	745	559
LIMA	9,637	7,986	8,994	7,106	9,424	9,046	7,832	9,318	8,573	8,792	8,078	7,491
LORETO	313	301	345	277	298	317	294	324	396	293	230	229
MADRE DE DIOS	51	78	282	33	36	34	42	53	48	49	58	45
MOQUEGUA	111	89	93	81	97	67	62	72	76	122	88	84
PASCO	0	37	32	16	23	17	31	22	18	18	9	16
PIURA	633	460	501	378	478	451	519	676	587	526	554	526
PUNO	123	107	108	117	110	85	190	180	104	194	122	159
SAN MARTIN	477	411	431	254	434	304	333	458	369	388	413	316
TACNA	216	193	270	214	228	277	245	303	256	286	307	318
TUMBES	26	23	37	31	24	30	26	30	29	22	24	26
UCAYALI	248	255	263	253	264	225	224	282	229	192	184	200
TOTAL	16,360	14,250	16,120	12,609	16,194	15,246	13,751	16,490	15,270	15,305	14,607	13,381

Cuadro 2 Inscripciones de transferencias de propiedad inmueble 2018 (SUNARP-estadística)

AÑO 2018												
DEPARTAMENTOS	ene-18	feb-18	mar-18	abr-18	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18
AMAZONAS	105	91	74	79	111	64	83	81	96	60	72	57
ANCASH	329	352	359	271	300	240	187	297	253	337	312	279
APURIMAC	56	71	55	63	64	107	86	80	96	79	75	63
AREQUIPA	972	963	939	1035	999	978	946	952	942	923	850	870
AYACUCHO	152	109	143	143	178	132	154	171	182	177	135	101
CAJAMARCA	286	218	209	280	169	204	170	199	207	226	223	162
CUSCO	273	420	312	288	239	311	279	406	318	260	271	247
HUANCAVELICA	13	19	23	12	18	11	25	14	32	12	16	12
HUANUCO	215	81	185	225	211	198	166	236	204	214	256	196
ICA	651	581	502	686	602	703	782	536	559	646	585	432
JUNIN	332	450	352	334	366	396	363	366	335	418	370	326
LA LIBERTAD	1,023	836	1,080	810	1,190	920	922	1,090	943	871	804	847
LAMBAYEQUE	821	754	715	769	737	733	690	900	788	783	650	730
LIMA	8,618	8,496	8,325	8,199	9,032	8,087	9,022	6,998	7,535	8,375	7,906	7,484
LORETO	334	227	260	321	168	346	295	1,872	303	319	388	269
MADRE DE DIOS	62	46	56	21	69	62	59	62	50	90	58	39
MOQUEGUA	119	95	88	95	86	82	59	96	71	93	52	67
PASCO	15	15	25	16	20	21	17	16	13	20	21	9
PIURA	551	702	578	624	884	594	804	683	722	777	566	510
PUNO	108	82	279	125	137	111	129	130	117	98	78	100
SAN MARTIN	814	369	352	335	423	354	440	404	402	693	443	352
TACNA	362	256	256	296	292	213	245	334	253	284	258	217
TUMBES	29	30	22	23	40	23	33	26	17	26	28	37
UCAYALI	331	192	228	253	451	212	338	226	285	268	179	213
TOTAL	16,571	15,455	15,417	15,303	16,786	15,102	16,294	16,175	14,723	16,049	14,596	13,619

Cuadro 3 Inscripciones de transferencias de propiedad inmueble 2019 (SUNARP-estadística)

Año 2019												
DEPARTAMENTOS	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
AMAZONAS	120	76	76	87	98	89	23	89	93	119	101	187
ANCASH	496	349	323	330	326	303	117	379	467	360	303	330
APURIMAC	68	104	76	59	116	73	51	60	87	63	50	45
AREQUIPA	938	869	1,059	1013	1130	983	591	941	1084	869	962	972
AYACUCHO	162	184	168	146	155	132	46	163	155	118	148	131
CAJAMARCA	177	190	160	206	185	200	144	165	182	168	206	138
CUSCO	364	263	295	306	287	202	197	272	379	286	280	268
HUANCAVELICA	20	38	19	19	37	15	1	18	24	13	19	22
HUANUCO	251	236	268	255	203	162	176	138	310	263	267	217
ICA	849	465	615	532	710	477	389	464	564	617	774	700
JUNIN	399	418	407	515	432	365	295	476	401	406	414	378
LA LIBERTAD	909	872	915	856	1065	1395	1013	981	888	1005	940	962
LAMBAYEQUE	687	763	734	676	701	546	465	707	624	663	718	762
LIMA	9,685	8,787	9,346	8,597	9,142	8,220	7,494	8,058	8,631	8,862	8,501	8,939
LORETO	339	337	338	289	335	267	128	313	345	319	282	370
MADRE DE DIOS	53	91	47	90	69	44	67	63	52	43	56	71
MOQUEGUA	105	65	86	109	89	78	45	80	83	94	112	174
PASCO	15	13	15	16	28	19	3	24	21	11	19	26
PIURA	636	508	564	583	590	584	678	643	789	585	606	557
PUNO	130	104	108	192	170	157	166	118	141	121	123	131
SAN MARTIN	454	358	452	347	379	416	415	500	497	524	397	366
TACNA	279	281	242	278	284	260	249	203	250	285	259	251
TUMBES	29	28	27	19	19	40	39	29	22	38	21	21
UCAYALI	274	213	219	242	273	201	225	243	296	205	228	140
TOTAL	17,439	15,612	16,559	15,762	16,823	15,228	13,017	15,127	16,385	16,037	15,786	16,158

Sin embargo cabe señalar que los últimos meses se ha observado un problema mayor, que es el crecimiento de las transferencias de predios, pero este crecimiento se ha dado en la sociedad por la misma necesidad de los vendedores que han visto bajando los precios de sus bienes mientras los compradores han aprovechado tal oferta a fin de adquirir predios a su favor, sin embargo dichos predios no cuentan con las formalidades de un instrumento público y mucho menos con las protecciones de la inscripción registral, el cual se puede verificar en el siguiente cuadro como ha bajado las inscripciones de una manera considerable.

*Cuadro 4 Inscripciones de transferencias de propiedad inmueble 2020
(SUNARP-estadística)*

AÑO 2020					
DEPARTAMENTOS	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20
AMAZONAS	99	96	46	0	0
ANCASH	287	323	151	14	6
APURIMAC	66	66	45	0	0
AREQUIPA	922	840	477	0	4
AYACUCHO	107	162	47	0	0
CAJAMARCA	216	166	135	0	1
CUSCO	271	269	133	0	1
HUANCAVELICA	22	19	9	0	0
HUANUCO	294	214	130	0	2
ICA	610	530	284	0	10
JUNIN	436	385	212	0	4
LA LIBERTAD	1,269	989	621	16	0
LAMBAYEQUE	823	899	386	0	0
LIMA	9,107	8,368	4,218	19	112
LORETO	387	351	185	0	0
MADRE DE DIOS	93	76	21	0	0
MOQUEGUA	169	154	63	0	0
PASCO	27	27	17	0	0
PIURA	719	685	366	0	17
PUNO	164	138	66	0	4
SAN MARTIN	435	446	266	6	26
TACNA	270	256	129	0	0
TUMBES	33	50	27	0	0
UCAYALI	385	179	222	0	1
TOTAL	17,211	15,688	8,256	55	188

A consecuencia de ello, la intensión de esta investigación es conocer la decreciente formalidad de adquirir los predios en este tiempo ya que el acceso a notarias y Sistema Registral se han visto limitados por el Covid 19, pandemia que ha obligado en los primeros meses cerrar la atención del público usuario, situación del cual no fue ajena el distrito de San Ramón, puesto que la inmovilización fue nacional, y posteriormente dichos servicios empezaron abrir en horario parcial para la atención de transferencias de predios que es el tema en cuestión, en este orden de ideas hemos podido advertir de como la accesibilidad limitada a dichos servicios más por la necesidad económica

muchos propietarios se han visto obligados vender sus bienes inmuebles, sin embargo ante la baja del precio que requerían y la oportunidad de los compradores para su adquisición han optado por realizar transferencias informales a fin de no perder la oferta del momento, siendo así que se ha visto que las transferencias de bienes inmuebles han ido en aumento pero sin las formalidades debidas, más aún que por la inamovilidad muchos se limitaban al servicio notarial del distrito de San Ramón, el mismo que hasta la fecha se encuentra cerrado, y por solo existir movilidad local, no podían trasladarse a la provincia con el fin de solicitar el antecedente del predio.

En tal sentido esta investigación propone el conocimiento general de como el problema del Covid-19 a limitado muchos trabajos entre ellos la atención del sistema notarial registral y como daño colateral de la limitación de atención de estos sistemas el trafico informal de predios, es decir el aumento de las transferencias, pero sin formalidades el cual perjudica al público puesto que los limitara a ciertos accesos como los titulares registrales, el cual es nuestro deber dar a conocer. Por las razones expuestas, hemos encontrado suficientes razones para realizar la presente investigación sobre la cual formularemos los siguientes problemas.

1.2 Delimitación del problema

1.2.1 Delimitación temporal: La presente investigación se desarrolló entre los meses de enero de 2020 a julio de 2021.

1.2.2 Delimitación espacial: el estudio se realizó en el distrito de San Ramón, aplicando una encuesta a 70 personas que adquirieron predios a fin de determinar con qué grado de formalidad adquirieron sus propiedades.

1.3 Formulación del problema

1.3.1 Problema general

¿De qué manera la accesibilidad de servicios notariales- registrales se relaciona con la seguridad jurídica en transferencia predial a raíz de los problemas sanitarios en el distrito de San Ramón generados en el 2020?

1.3.2 Problemas específicos

- A. ¿Qué características presenta la accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020?
- B. ¿Qué característica presenta la accesibilidad a los servicios registrales en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020?
- C. ¿Qué característica presenta el valor de uso en los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020?
- D. ¿Qué característica presenta el valor de cambio en los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020?

E. ¿De qué manera la accesibilidad de servicios notariales- registrales se relaciona con el valor de uso en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020?

F. ¿De qué manera la accesibilidad de servicios notariales- registrales se relaciona con el valor de cambio en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020?

1.4 Justificación

1.4.1 Social

La presente investigación tiene un **beneficio social** en el sentido que los compradores potenciales tendrán conocimiento de la importancia de adquirir predios con la formalidades de una escritura pública y su inscripción registral, así como los beneficios de esta formalidad; del mismo modo el conocimiento de arriesgarse a comprar predios en ofertas sin formalidades de escritura pública pues se identifica los posibles problemas que podrían tener en caso de adquirir bienes por el método tradicional que es la obligación de enajenar, **como son la pluralidad** de propietarios y demandas de mejor derecho de propiedad, asimismo conocerán los perjuicios que tendrán en el sistema financieros puesto que los bancos y cajas se limitan a otorgar préstamos con garantía a predios que no tengan inscripción registral, tanto en nuestro distrito de San Ramón y otros a Nivel Nacional.

1.4.2 Teórica

El trabajo contribuye en el nivel teórico toda vez que se incrementará el conocimiento de los perjuicios y beneficios respecto a la forma de adquisición de bienes inmuebles mediante transferencia dentro del distrito de San Ramón, la región Junín y del país mismo, asimismo se podrá realizar modificatorias en el código civil respecto a adquisiciones de propiedad inmueble. Servirá como antecedente para investigaciones futuras en el ámbito jurídico y ámbito social del derecho de propiedad, adicionalmente cabe señalar que el problema presentado de manera más frecuente en nuestro distrito de San Ramón, es la limitación de servicios notariales con los **instrumentos públicos** y los registrales con **la inscripción registral y protección de derechos**, tomando como base para los problemas específicos que servirán de antecedente de estudio a futuros proyectos con el mismo enfoque social y jurídico. Del mismo modo cabe señalar que la justificación teórica podrá ser utilizado como jurisprudencia y así llenar vacíos que aún están vigentes en nuestra constitución respecto al Art.949 del acto de transferencia de propiedad inmueble.

1.4.3 Metodológica

Para el desarrollo de la presente investigación hemos empleado como método de recolección de datos, la encuesta, el mismo que estuvo validada por juicio de expertos de forma personalizada, mediante un balotario de preguntas resueltos por los compradores de predios sin

importar su naturaleza, formal o informal, lo cual nos permitió obtener datos y resultados respecto a la relación de las variables.

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivo general

Determinar la manera en que la accesibilidad de servicios notariales- registrales se relaciona con la seguridad jurídica en transferencia predial a raíz de los problemas sanitarios en el distrito de San Ramón generado en el 2020.

1.5.2 Objetivos específicos

- A. Identificar qué características presenta la accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.
- B. Identificar qué características presenta la accesibilidad a los servicios registrales en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.
- C. Identificar qué características presenta el valor de uso en los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.
- D. Identificar qué características presenta el valor de cambio en los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.

- E. Establecer de qué manera la accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona con **el valor de uso** en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.
- F. Establecer de qué manera la accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona con **el valor de cambio** en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de estudio

Para tener una idea clara respecto a la seguridad jurídica y su vulneración dentro de nuestro sistema peruano, debemos partir desde la creación del sistema registral en nuestro país. Por Ley 26366 del 14.10.1994 se crea en el Perú el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP) con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el territorio peruano, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran entre ellos los actos y derechos de titulares que serán publicitados por el sistema registral.

El código civil peruano en su artículo 2013 establece uno de los principios ligados a la misión del SINARP, El Principio de legitimación que cita “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez” como advertimos todos los asientos registrales son ciertos y producen efectos jurídicos, por lo que el titular del derecho deberá gozar de estas atribuciones que le otorga el registro una vez inscrito su derecho, dejando a salvo la rectificación o cuando intervenga el poder judicial para declarar la invalidez de la misma, en sentido contrario al no haber rectificación o intervención del poder

judicial se deberá tener como único titular de derecho al que consta inscrito en el registro público.

Por otro lado, después de tener conocimiento el derecho registral y su nacimiento, así como la visión respecto a seguridad jurídica registral, hemos encontrado algunas investigaciones realizadas a nivel internacional y nacional que guardan similitud con la problemática de nuestro estudio, de ello he elegido a los siguientes autores:

2.1.1 Antecedentes Nacionales

López (2017) sustentó la tesis: *“El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica, en la universidad Andina del Cusco”*, quien concluye que, “el artículo 949 del Código civil peruano, denota un problema en la falta de publicidad para la adquisición del bien inmueble, por tanto, no existe seguridad frente a terceros (potencialmente compradores) que podrían perturbar la propiedad al desconocer el derecho del cual han sido excluidos”.

El problema identificado es el mismo problema que se identifica en la presente tesis el cual es materia de investigación, pues no basta con la sola obligación de enajenar para poder hacer valer un derecho de titularidad de un bien inmueble, hoy en la actualidad al advertir diversos problemas donde concurren muchos compradores, es menester que se imponga como acto formal de una transferencia la formalidad prescrita

es decir la intervención del notario para la escritura pública y su inscripción registral para efectos de oponibilidad frente a terceros.

Chanduvi (2017) sustentó la tesis: “*Consensualismo de los contratos de compra venta de los bienes inmuebles vs seguridad jurídica*”, en la universidad Privada del Norte, quien concluye que, “la seguridad jurídica surge como necesidad de la certeza de la validez por parte de todas las personas que celebren distintos actos jurídicos, es decir requieran contar con seguridad jurídica, a fin e garantizar los derechos adquiridos y los actos jurídicos celebrados, entendida esta como una perduración en el tiempo de los efectos traslativos que se generen”.

Al existir mecanismos los cuales tiene como fin el perfeccionamiento de la transferencia y como la protección de la misma en un posible caso de que terceros puedan perturbar este derecho, la transferencia ya no se ve limitada a lo que establece de forma literal nuestro código civil Art. 949, sino que para la validez de su seguridad jurídica se debe contar con documentos los cuales acrediten la certeza de que el bien le pertenece, que no solo es la obligación del deudor frente al acreedor sino documentos adicionales que permitan ratificar la certeza del derecho.

Sacachipana (2017) sustentó la tesis: *análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*, en la universidad Nacional del Antiplano, quien concluye que, un sistema de transferencia de propiedad inmueble

bajo el simple consenso, implica clandestinidad, desincentivo de inversión económica, inseguridad.

En el distrito de san Ramón que pertenece a la región Junín, se identificó en años anteriores que a fin de tener seguridad respecto al bien adquirido los compradores optaron por las transferencias con intervención notarial y su inscripción registral ya que efectivamente el no contar con esta formalidad significa un peligro en su derecho, así como la limitación frente a entidades bancarias que no le otorgaban créditos por no tener inscripción registral. Lo que entendemos frente a ello es que las inversiones jamás trabajaran con el simple consenso de la adquisición de sus posibles deudores pues esto genera mucha inseguridad.

Paredes (2016) presentó el artículo: *“La transferencia de la propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercera de propiedad”*. Revista de Investigación Jurídica, donde se concluye que, “a pesar de existir una debida regulación de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico, el problema se origina cuando se pretende oponer de manera absoluta un derecho ante la contraposición de otro igual o de distinta naturaleza, en un marco de inexigibilidad de inscripción, transferencias clandestinas, publicidad registral deficiente de una situación jurídica del inmueble discordante con la realidad”.

De la misma forma la presente investigación recurre loa elementos formales para garantizar la seguridad jurídica, sintetizándose la misma

en la formalidad de una transferencia de propiedad inmueble mediante un documento público el cual garantice el acto jurídico bilateral realizado y la inscripción registral el cual brinda el conocimiento general nacional del derecho de propiedad del bien inmueble mediante la publicidad.

Zevallos (2018) presentó el artículo: “*Formalidad de la transferencia de dominio en el registro de predios*”. Artículo académico registral, donde se concluye que, “entendiéndose por título al documento en que se funda inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solo, acredita fehaciente e indubitadamente su existencia”.

Con la adquisición de predios mediante el solo consenso de las partes es un acto que la fecha va perdiendo vigencia por las innumerables demandas de mejor derecho de propiedad, por demandas de otorgamiento de escritura pública de compra venta y otros, por tanto recogemos la posición de que este consenso del cual habla el Art. 949 del CC debe ser acreditado mediante un documento formal donde conste tal derecho de propiedad el mismo que será inscrito en registros públicos el mismo que al constar con un asiento de presentación la seguridad jurídica será fehaciente y la existencia del derecho será de conocimiento nacional.

2.1.2 Antecedentes Internacionales

Pérez (2015) sustentó la tesis: *El régimen jurídico del contrato de permutación en la jurisprudencia*, de la universidad de Chile, quien concluye que, se ha demostrado que el objeto del contrato es el tema que

plantea las mayores dificultades en la jurisprudencia. En el sistema peruano que existe una discrepancia con referencia de contratos si bien es cierto nos exige la formalidad prescrita, por otro lado, el código civil, respecto a transferencia de propiedad inmueble como objeto del contrato únicamente prevé la obligación del propietario con el acreedor o nuevo propietario.

Fortunat (2016) presentó el artículo: *la transferencia de la propiedad en la compra venta de bienes*. Revista chilena de Derecho privado, donde se concluye que la propiedad de los bienes se adquiere y se transfiere por el efecto de las obligaciones. Por lo que en este sentido dicha conclusión ratifica lo estipulado en nuestro código civil, donde indica que obligación de enajenar es suficiente para realizar una transferencia de inmuebles, sin embargo, esto llega a colisionar con la realidad de las formalidades de adquisición de propiedad en derecho de contratos, asimismo como la formalidad para la existencia de un acto jurídico.

Limmer (2015) presentó el artículo: *la traditio*, revista Notarial de Alemania, donde se concluye que, “debido al principio de abstracción, en el Registro de la Propiedad alemán sólo se inscribe la traditio. Los demás elementos del contrato de compraventa del inmueble no son susceptibles de inscripción. Evidentemente lo anterior no se aplica a otros derechos reales como hipotecas, o servidumbres de paso”.

Por lo que según la premisa acepta que se inscribe en derecho de la adquisición del bien inmueble por la traditio, es decir que este acto le genera derechos de titular registral siendo obligatorio, sin embargo, en Perú la inscripción del derecho de adquisición de propiedad inmueble no es obligatorio sino facultativo, debiendo nuestra norma tener una modificación para mayor protección de los derechos registrados y publicitados antes el Sistema Nacional de los registros Públicos.

Benito (2020) presentó el artículo: *La Seguridad Jurídica* Revista de ciencia y cultura- España, donde se concluye que, “el derecho de propiedad sufre una desprotección creciente, derivada de cambios legales y sentencias que exceden los criterios razonables de la unión europea y los acuerdos sobre inversiones transnacionales o que subvierten la propiedad privada”.

De ello determinamos que independientemente de la buena fe, cuando se trate de transferencias donde haya más de dos propietarios (pudiendo ser fraude por parte del vendedor), la buena fe se presume cuando exista inscripción registral, por ende, quedaría desvirtuado lo indicado en el código respecto a “la obligación de enajenar”, pues a la actualidad existen otros mecanismos donde se puede amparar el derecho de adquisición de una propiedad y ello es con la inscripción registral.

Téllez (2016) revista: *Seguridad Jurídica y registro de la Propiedad* España- sistema registral, quien concluye que el sistema registral español es de los más avanzados y perfectos, y que la obra de

los insignes juristas que redactaron la Ley Hipotecaria de 1861, ha merecido como ninguna el reconocimiento unánime de la doctrina y ha contribuido con las sucesivas reformas a prestar seguridad y certidumbre a la propiedad inmueble y el tráfico jurídico inmobiliario.

En el Perú, la formalidad prescrita siempre va a ir de la mano con el conocimiento del comprador, ya que este como último adquirente es quien deberá proteger su derecho adquirido y para ello nada más idóneo que la escritura pública de compra venta ante el sistema notarial y su inscripción registral antes Registros Públicos.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Servicios notariales y registrales

a) Servicios notariales

El Decreto Ley N° 26002- Ley del notariado respecto a servicio notarial determina lo siguiente:

El notario viene a ser el profesional del derecho que está autorizado para darle fe a los actos y contratos que se hayan celebrado ante él. Para ello el notario, formaliza la voluntad de los otorgantes, y redacta los instrumentos a los que confiere autenticidad, conservando así los originales y expide el traslado de las partes correspondientes.

En este orden de ideas teniendo como premisa la presente investigación tenemos que reconocer la importancia de la intervención del notario y la función notarial para actos y contratos que se

celebraran ante su despacho, cuando nos referimos a actos y contratos son efectivamente las de transferencias de propiedades inmuebles donde se manifiesta la voluntad de transferir y se formaliza mediante un documento público protocolar el cual le confiere autenticidad y la seguridad jurídica del acto que se llevó a cabo, otorgándole por ende solemnidad acto realizado, el objetivo es que se conozca la importancia de la función del notario en actos de transferencia puesto que al tener formalidad esta estará garantizada por a la fe pública registral el cual es un medio de como probar que existió una transferencia a favor del comprador, el mismo que tiene garantía de la seguridad del derecho.

b) Servicios registrales

En la ley 26366 en octubre de 1994, dentro del proceso de modernización del Estado, se determinó en primer orden la misión del sistema registral como:

“Inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible”

Inscribir y publicitar actos o derechos, en este caso debemos entender si ya existe un organismo autónomo donde se inscriben actos y derechos adquiridos como el de una propiedad inmueble lo ideal es inscribirlo ante los registros públicos, pues así la certeza del derecho será eficaz, puesto que será de conocimiento de terceros y es el

registro público una entidad representativa del estado quien en su seno tiene la facultad de proteger estos derechos con la seguridad publica registral.

En la revista Emprendedor del año 2018, respecto al sistema registral como la visión de los registros es:

“Otorgar seguridad jurídica al ciudadano a través del registro y publicidad de derechos y determina titularidades, brindando servicios eficientes, transparentes y oportunos”.

Podemos entender que al acceder a la inscripción registral este nos brinda más allá de la confianza de haberla adquirido entre los contratantes, brinda seguridad jurídica respecto a terceros que puedan solicitar derechos similares al adquirido, pues el que inscribió el derecho también como lo indica el Art.1135 es el que tendrá preferencia del derecho.

En la revista “Jurídica” segunda etapa del año 2018 N° 712, respecto al sistema registral y su función social determina que:

“Desde esta perspectiva y ante los retos que le atañen, la SUNARP realiza permanentes esfuerzos para el desarrollo sostenido de un proceso de mejoras del sistema registral, que permita satisfacer las exigencias ciudadanas y coadyuve a la protección del mercado, la prevención de conflictos, el acceso universal a los servicios registrales, haciendo uso de la tecnología, la lucha contra la informalidad y el robustecimiento de la seguridad jurídica” (p. 3)

Lo que se busca en la presente investigación es efectivamente la reducción de la informalidad respecto a transferencias de propiedad inmueble, dando a conocer a la sociedad que para evitar futuros conflictos respecto al derecho de propiedad, deben de realizar estos actos jurídicos con la formalidad establecida para los contratos, es decir con la formalidad de una escritura pública asimismo elevarlo al registro público, a fin de que sea publicitado y terceros tengan conocimiento de tal derechos, formalidades que han venido dando aumento en los últimos años sin embargo, este año la situación se ha agravado puesto que al no tener accesibilidad rápida y directa de los servicios notariales y registrales, los ciudadanos han vuelto a la informalidad por la cantidad de oferta de vienen inmuebles creyendo que así accederán a beneficios de techo propio, sin embargo el mismo programa estableció que los predios deben estar inscritos ante registros públicos, otra vez verificamos que la importancia de la inscripción va más allá de una simple apreciación de mejor derecho sino también a fin de tener accesos financieros y haya dinamismo económico nacional.

c) Dimensiones de Servicios notariales registrales

• ***Instrumento público:*** en el Decreto Legislativo N° 1049 (Art. 23) del 09.07.2008, define al instrumento público como:

“se determina que son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extienda o

autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley” (p.1)

La importancia de un instrumento público recae, en la solemnidad es decir la existencia de un documento que acredite que existió un acto jurídico donde existe la manifestación de voluntad es decir la obligación de los contratantes, el cual no podría ser negado ya que existe un documento firmado por ambos el cual garantizara el acto celebrado, por lo que la existencia de este instrumento es importante cuando hablamos de adquisición de bienes.

• ***Inscripción registral:*** para vega (2017) considera que la inscripción registral es:

“La inscripción Registral es un recurso que brinda seguridad jurídica al titular registral a través de la publicidad registral, lo cual es la publicidad registral que ofrece los registros públicos” (p.24)

En este sentido verificamos la importancia de la inscripción registral en nuestra ciudad, así como en el Perú, pues la inscripción registral nos brinda una seguridad que a la fecha ya con actos de fraude ha quedado en el olvido, sin embargo, el contar con una inscripción si bien es cierto no nos garantiza de forma absoluta, pero nos da una seguridad que el derecho estará a nuestro favor.

d) Principios Registrales

- ***Principio de Fe publica registral:*** para Arata (2017) considera que “es un principio organizador de algunos sistemas registrales, que marca el *quantum* del efecto protector de ese sistema. Es la cuota más alta de protección que han alcanzado los sistemas registrales en el mundo”.

La importancia de las inscripciones registrales, es que estas gozan de una seguridad jurídica, es decir de la protección por parte del sistema registral respecto a sus derechos, el cual nosotros como ciudadanos debemos optar para que nuestro derecho de propiedad sea solemne y público.

- ***Principio de le legitimación registral:*** para Faus (2019) determina que “los efectos sustantivos de este principio, recogidos por la Ley Hipotecaria, son la presunción de exactitud y veracidad de los asientos y la presunción posesoria a favor del titular registral, lo que conlleva a la llamada facultad lo poder de disposición del titular registral”.

La cualidad que se atribuye a la legitimación es que es legítimo, es exacto, existe el derecho y es verídico, por lo que mientras que exista en el Sistema Registral como titular del derecho, este podrá ejercer su poder jurídico respecto al bien asimismo como tendrá las facultades intrínsecas como propietario la de usar, disfrutar, reivindicar y sobre todo disponer del bien, porque para el

derecho, la sociedad, y el sistema registral el propietario y único titular es quien inscribió su derecho en registros públicos.

• ***Principio de publicidad registral:*** Sánchez (2020) sostiene que, “por medio de la publicidad registral es posible dejar establecidos una serie de requisitos o condiciones de operaciones sobre bienes inmuebles. De este modo, y gracias a la existencia de un registro público se da veracidad, legalidad y publicidad a compras, ventas o cambios en las características de una vivienda”.

Se verifica la existencia de un derecho, por el conocimiento público, acceso general de lo que obra inscrito en las partidas registrales respecto al bien inmueble materia de adquisición, conocemos el estado del bien adquirido, el derecho del último propietario, las cargas o gravámenes que pudiera tener el predio y ya con conocimiento del estado el comprador decide si lo adquiere o no, pero es un acto más seguro que solo el consensualismo donde desconocemos la realidad jurídica del predio en sí.

2.2.2. Seguridad jurídica

a) Seguridad jurídica

Según Villegas (2000), puede ser conceptualizada como “el conocimiento que cada uno tiene sobre las consecuencias de cualquier acto realizado, los efectos de una norma o los límites de su esfera de actuación de tal manera que ellos no pueden verse modificados por

hechos o por circunstancias que ignoren o desconozcan; esta seguridad jurídica conjuntamente con la justicia y el bien común, constituye uno de los fines del derecho; sin embargo, el cumplimiento de estos fines solo se explica en tanto el hombre se relaciona con otros individuos, ya que a lo que tiende el derecho es a crear un determinado orden social propiciando dentro de él un cierto tipo de conducta que tienda a satisfacer precisamente aquellos fines perseguidos por el derecho. Decimos que la seguridad solo encuentra sustento en la convivencia social, porque al ser el derecho un hecho social, solo existe en la sociedad y en las relaciones intersubjetivas. Es por ello que la seguridad que debe proporcionar el derecho es una seguridad en convivencia, puesto que es en ella donde aquel se da”.

Como se da la seguridad jurídica en los inmuebles, se dará únicamente cuando exista tráfico de inmobiliarios cuando exista transferencias, inversiones, en función a la adquisición de bienes inmuebles las mismas que serán en forma rápida y segura y sobre todo con la certeza de la existencia del bien adquirido se encuentra protegido; por lo que es de suma importancia en el mercado económico. El tráfico de inmuebles por la inversión y el deseo de poseer el bien, es decir realizar el ejercicio de su derecho real no podrá funcionar sin una certeza de que está segura y que actos ajenos no afectará su derecho, puesto que al adquirirlos uno invierte mucho dinero, convirtiéndose las transferencias de bienes inmuebles como medio de desarrollo económico de una sociedad, pues la seguridad

jurídica en este tipo de actos debe ser garantizado, priorizando siempre la inscripción registral.

b) ***Teoría de la seguridad en la doctrina jurídica***

Bolas (1993). La seguridad jurídica como teoría busca garantizar el disfrute de los bienes, entendido como *“la apropiación por parte del titular del valor del uso y del valor de cambio del recurso económico sobre el que directa o indirectamente recae”*

De ello podemos determinar que la seguridad jurídica de forma subjetiva tendrá dos aspectos, el primero sería de cómo esta seguridad jurídica brinda al usuario del sistema la confianza de que su bien no será amenazado por actos de terceras personas, puesto él es el único que tiene el poder jurídico sobre ello, dotándolo de seguridad y certeza de su derecho y por otro lado le otorga facultades al titular del bien para ejercer ese derecho, pudiendo realizar todo tipo de disposición, como la de administración o transmisión respecto a su derecho, pues tiene el uso, disfrute, disposición y reivindicación, actos inherentes al derecho de propiedad, asimismo también otorga una seguridad al tercero adquirente , puesto que con el principio de publicidad podrá acceder al registro y verificar que el predio le pertenece a quien está dispuesto a venderle, pues toda esa información estará en el registro, asimismo el pago retribuido será un precio justo, sin embargo si el predio no tuviera antecedente registral el comprador podría variar el

precio a su conveniencia puesto que nada le garantizaría de que el bien no vendría con problemas, dichos actos perjudicarían tanto al vendedor como al comprador.

c) Transferencia predial

• ***Transferencia de propiedad inmueble:*** el Código Civil Peruano en su Art. 949 cita respecto a la transferencia de propiedad inmueble que:

“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición en contrario”.

En el caso de la transferencia de inmuebles la inscripción registral no es un acto constitutivo, para nuestro sistema únicamente es declarativo ya que en la realidad la transferencia del derecho ya existe, siendo así en el Perú no se existe la inscripción registral para que existe perfeccionamiento de la transferencia, recogiendo la teoría consensualista del sistema francés, donde indica que el solo consentimiento tiene la facultad de adquirir el bien inmueble el acreedor, sin embargo hemos podido advertir que si bien es cierto existe manifestación de voluntad no habrá modo de probar que esta existió, sino existe una formalidad que así lo ratifique, es por ello que a la fecha es recomendable las transferencias formales.

- **Concepto jurídico de la propiedad:** para López (2017) señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación.

d) **Seguridad jurídica del registro de propiedad:** Téllez (2000) indica que “la protección y la seguridad jurídica que el Registro proporciona deriva de un principio básico “cada finca su derecho” que nace del extraordinario acierto que tuvo el legislador de 1861 al abrir un Registro para cada finca, y así cada finca contiene todo lo que le afecta, cualquiera que sea su propietario. La busca del futuro comprador, o del acreedor, no se hace ya por el sistema de enlazar la escritura de comprador con la del anterior, sino que basta con la persona que es dueña de la finca”.

Una idea innovadora es la de Téllez, donde efectivamente pone como primer lugar al registro, quitándole protagonismo al sistema notarial, dando como alternativa la compra directa del propietario registrado con el nuevo acreedor potencial, realizando tal enlace que constará en el registro donde se publicitará los derechos de este nuevo propietario.

2.3. Marco conceptual

- **Instrumento público:** en el D. Legislativo 1049 (Art. 23) se determina que son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de

la ley o a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley.

- **Escritura pública:** Valdivieso (2019) indica que “el código orgánico de tribunales define la escritura pública como el instrumento público o auténtico otorgado por el notario competente de forma legal e incorporado en su protocolo o registro público”.
- **Principios registrales:** Scheelje (1999) sostiene que los principios registrales son “...el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre inmuebles, ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario”
- **Titular registral:** Real academia española cita que, el titular registral es la persona a cuyo favor figura inscrito un derecho real inmobiliario en el registro de propiedad.
- **Publicidad registral:** Hernández Gil, citado por (Barrón, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, 2002, pág. 57), se puede definir la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico.
- **Propiedad:** para López (2017) señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación.
- **Solemnidad:** para Rozas (1978) indica que la solemnidad implica la existencia de los requisitos formales para la existencia de un acto jurídico,

dentro de ellos la formalidad prescrita, y que la falta de un requisito sería el acto declarado como nulo.

- **Seguridad jurídica:** para Bolas (1993) indica que es la apropiación por parte del titular del valor del uso y del valor de cambio del recurso económico sobre el que directa o indirectamente recae.

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS

3.1. Hipótesis

3.1.1. Hipótesis general

La accesibilidad de servicios notariales y registrales se relaciona significativamente con la seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020, toda vez que a mayor formalidad de los actos de transferencia predial mayor seguridad jurídica del derecho adquirido, por lo que se debería mejorar el acceso general de transferencia predial dentro del sistema registral y su control biométrico de identificación de contratantes.

3.1.2. Hipótesis específicas

- a) La accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada.
- b) La accesibilidad a los servicios registrales en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada.
- c) El valor de uso el servicio notarial en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo.
- d) El valor de cambio el servicio notarial en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo.

- e) Existe relación significativa entre la accesibilidad de servicios notariales- registrales con el valor de uso en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020
- f) La accesibilidad de servicios notariales- registrales se relaciona significativamente con el valor de cambio en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.

3.2. Variable 1

Seguridad Jurídica

a) Definición conceptual:

Es la apropiación por parte del titular del valor del uso y del valor de cambio del recurso económico sobre el que directa o indirectamente recae.

b) Definición operacional:

La seguridad jurídica registral se basa a los derechos que constan inscritos en los registros públicos, los mismos que tiene como principios la publicidad donde se da conocimiento a terceros, y la legitimación del derecho inscrito es decir la exactitud y la veracidad de emite el sistema registral. La variable será medida con base a las dimensiones que corresponden a **seguridad jurídica**, se ha elaborado indicadores y en base a ello los ítems, estos ítems serán dicotómicos es decir tendrán alternativas sí o no y se medirán en base a 11 ítems.

Cuadro 5 Operacionalización de la variable seguridad jurídica

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES
Seguridad Jurídica	Valor de uso	Seguridad del derecho
		Certeza del derecho
		Publicidad
		Legitimidad
		Fe Pública
	Valor de cambio	Oponibilidad

3.3.Variable 2

Servicios Notariales Registrales

a) Definición conceptual

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad y los servicios registrales es para inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuna y predecible.

b) Definición operacional

Los servicios notariales y registrales están entrelazados por la solemnidad que generan sus servicios a favor del público usuario, así como los notarios formalizan los actos mediante instrumentos públicos dando fe de los actos realizados, es el sistema registral quien inscribe y publicita estos documentos

formales, el cual otorga mayor solemnidad y protección con terceros respecto a derechos adquiridos. La variable será medida con base a las dimensiones que corresponden a **servicios notariales y registrales**, se ha elaborado indicadores y en base a ello los ítems, estos ítems serán dicotómicos es decir tendrán alternativas sí o no y se medirán en base a 13 ítems.

Cuadro 6 Operacionalización de la variable servicios registrales

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES
Servicios notariales registrales	Servicios notariales	Instrumento público
		Escritura pública
		Formalidad
		solemnidad
		Inscripción registral
		Legitimidad registral
	Servicios registrales	Publicidad registral

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1. Metodología de investigación

La metodología de la investigación científica tiene como método de investigación general el método hipotético deductivo; como métodos específicos encontramos al método correlacional.

4.2. Tipo de investigación

El tipo de investigación por su **finalidad** es el **básico** puesto que se tiene mejor conocimiento y comprensión de los fenómenos sociales. En la presente investigación se relacionó las variables: servicios notariales-registrales y seguridad jurídica. El tipo de estudio es básico como lo manifiesta Valderrama (2007): "...está destinada a aportar un cuerpo organizado de conocimientos científicos y no produce necesariamente resultados de utilidad práctica inmediata. Se preocupa de recoger información de la realidad para enriquecer el conocimiento teórico científico, orientada al descubrimiento de principios y leyes". (p.28).

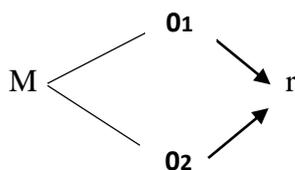
4.3. Nivel de investigación

El nivel de investigación de la presente investigación es correlacional, como afirma Yuni y Urbano (2006) lo señalan: En los estudios correlacionales demostró la relación que existe entre dos o más variables. Se determinó la

existencia de relación entre las variables, se cumplió con el propósito de un estudio de este tipo relacionando la variable servicios notariales-registrales y seguridad jurídica, conociendo el comportamiento de las variables se afirmó la correlación significativa de ambas variables.

4.4. Diseño de investigación

El diseño de estudio fue el descriptivo – correlacional, porque se relacionó los servicios registrales notariales y seguridad jurídica, cuyo esquema fue:



Donde:

O₁ = limitaciones de servicios notariales registrales

M = muestra de estudio acreedores potenciales de adquisición de predios

O₂ = seguridad jurídica

R = Relación entre ambas variables

4.5. Población y muestra

El escenario de estudio fue la población, del distrito de San Ramón de la provincia de Chanchamayo, con una población de 70 compradores de predios en el año 2020, es decir personas que han adquirido mediante compra venta los predios, tanto de manera formal e informal, en confrontación con las

estadísticas de inscripción de transferencias de predios de la SUNARP Selva Central respecto a las compras ventas que llegaron a su inscripción. La muestra fue de tipo probabilístico con muestreo **aleatorio simple con 15 compradores**, pues cada miembro seleccionado tuvo la misma oportunidad para componer nuestra muestra.

Se trabajó con el muestreo simple con la formula siguiente.

$$N = \frac{Z^2 p \cdot q}{E^2} \quad (\text{Formula de Z al cuadrado y E al cuadrado})$$

Z: 1.96 es el percentil de la distribución normal con probabilidad central del 95%

P: aceptación (0.5) proporción estimada de la muestra

q: margen de rechazo (0.5) equivale a 1-p

4.6. Técnicas e instrumento de recolección de datos

La técnica que se utilizó fue la **encuesta**, pues la intención fue obtener la información de la muestra de estudio y recopilación los datos de la investigación dentro de la población identificada, el tipo de preguntas que se utilizaron fueron cerradas **de tipo dicotómica**, puesto que conté con dos alternativas las de SI y NO el cual sirvió para el propósito de la investigación, siendo el más conveniente en la presente investigación.

Validez y confiabilidad

Todo instrumento de recolección de datos debe reunir dos requisitos esenciales: confiabilidad y validez. La confiabilidad de un instrumento para recolectar datos se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce resultados iguales. La Validez, en términos generales se refiere al grado en que un instrumento realmente obtiene los datos que pretende obtener.

Para la **validez** del instrumento de recolección de datos **se realizó** a través de 3 juicios de expertos con docentes de la universidad que cuentan con grado de maestro, quienes verificaron cada ítem o pregunta de la encuesta a fin de determinar que están estén justificadas con las variables y dimensiones de estudio de la presente investigación.

Para la **confiabilidad** del instrumento se realizó una prueba piloto eligiendo 15 acreedores potenciales, con el cual se recabó la información para el procesamiento de datos de los resultados obtenidos.

4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Se utilizó la técnica de análisis de datos, donde se analizó todas las características de los datos, explicando a detalle cada uno de ellos, para abstraer la información con el cual se redactó nuestras conclusiones, el mismo que fue trabajado en un sistema Excel siendo así seguras y fiables.

4.8. Aspectos éticos de la investigación

En la presente investigación se tomó en cuenta todos los lineamientos establecidos en el código de ética que recae en los artículos 4 y 5 y el Reglamento general de investigación según los artículos 27 y 28 de la Universidad Peruana los Andes.

CAPÍTULO V

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

En la presente investigación se estudia la relación entre la accesibilidad a los servicios notariales y registrales y su incidencia en la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón. A continuación, se muestran los resultados obtenidos, con su correspondiente análisis estadístico e interpretación.

5.1 Descripción de los resultados

5.1.1 Resultados de la Accesibilidad de servicios Notariales registrales

Se presentan los resultados de la aplicación de la lista de cotejo sobre el acceso a los servicios notariales y registrales en la muestra de 70 personas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón y que participan en la investigación.

Tabla 1 Niveles de Acceso a los Servicios notariales registrales

Niveles	Baremo	fi	%
Limitado	0 - 5	44	62,86
Extendido	6 - 11	26	37,14
Total		70	100,00

Fuente: Elaboración propia.

Se observa, en la Tabla 01, que la mayoría 62,86% (44) de las personas encuestadas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón tienen un acceso limitado a los servicios notariales

registrales y el 37,14% (26) de los encuestados presentan un nivel extendido de acceso a los servicios notariales registrales.

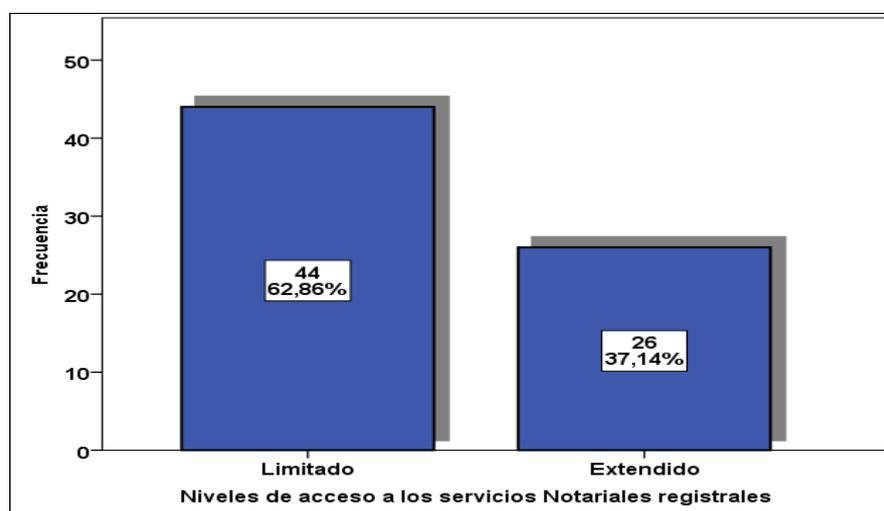


Figura 1 Niveles de acceso a los servicios notariales registrales

Fuente: Base de datos (anexo)

Tabla 2 Niveles de Acceso a los servicios notariales registrales según dimensiones

Niveles	Servicios notariales		Servicios registrales	
	fi	%	fi	%
Limitado	45	64,29	54	77,14
Extendido	25	35,71	16	22,86
Total	70	100,00	70	100,00

Fuente: Elaboración propia.

En la Tabla 02 se observa que, en los servicios notariales la mayoría 64,29% (45) de las personas encuestadas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón tienen un acceso limitado a los servicios y el 35,71% (25) de los encuestados presentan un

nivel extendido de acceso. En los servicios registrales, la mayoría 77,14% (54) de los encuestados que están realizando transferencia de predios en el distrito de San tienen un acceso limitado a los servicios y el 22,86% (16) de los encuestados presentan un nivel extendido de acceso a los servicios registrales.

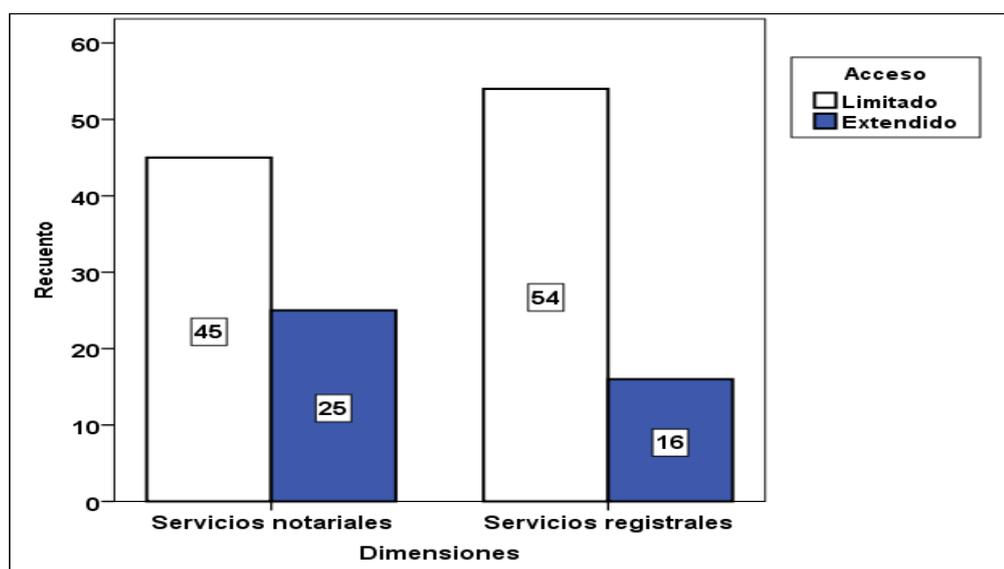


Figura 2 Niveles de acceso a los servicios notariales registrales por dimensiones

Elaboración propia.

Tabla 3 Niveles de la dimensión Servicios notariales según indicadores

Niveles	Indicadores de los servicios notariales							
	Instrumento público		Escritura pública		Formalidad		Solemnidad	
	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
Limitado	39	55,71	55	78,57	30	42,86	46	65,71
Extendido	31	44,29	15	21,43	40	57,14	24	34,29
Total	70	100,00	70	100,00	70	100,00	70	100,00

Fuente: Elaboración propia.

En la Tabla 03 se observa que, en tres indicadores de los servicios notariales la mayoría de las personas encuestadas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón tienen un acceso limitado: Instrumento público 55,71% (39); Escritura pública 78,57% (55) y Solemnidad 65,71% (46), mientras que en el indicador Formalidad la mayoría 57,14% (40) tienen un acceso extendido. Asimismo, se aprecia que un bajo porcentaje de encuestados sostienen que tienen un acceso extendido en tres de los indicadores del acceso a los servicios notariales: Instrumento público 44,29% (31); Escritura pública 21,43% (15) y Solemnidad 34,29% (24).

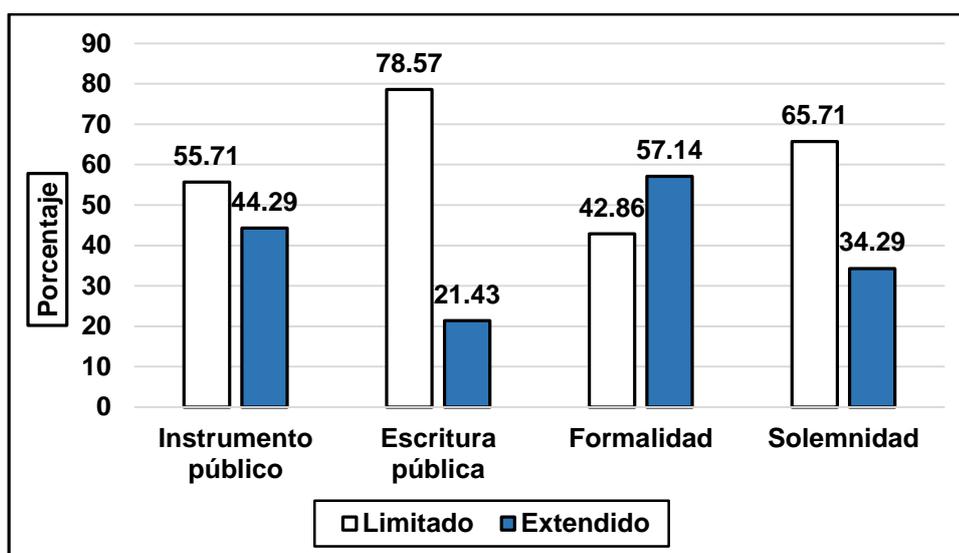


Figura 3 Niveles de acceso a los servicios notariales por indicadores
Elaboración propia.

Tabla 4 Niveles de la dimensión Servicios registrales según indicadores

Niveles	Indicadores de los servicios registrales					
	Inscripción registral		Legitimidad registral		Publicidad registral	
	fi	%	fi	%	fi	%
Limitado	66	94,29	61	87,14	49	70,00
Extendido	4	5,71	9	12,86	21	30,00
Total	70	100,00	70	100,00	70	100,00

Fuente: Elaboración propia.

Se observa, en la Tabla 04 que, en los tres indicadores de los servicios registrales, la mayoría de las personas encuestadas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón tienen un acceso limitado: Inscripción registral 94,29% (66); Legitimidad registral 87,14% (61) y Publicidad registral 70,00% (49). Asimismo, se observa que un porcentaje mínimo de encuestados tienen un acceso extendido en los tres de los indicadores del acceso a los servicios registrales: Inscripción registral 5,71% (4); Legitimidad registral 12,86% (9) y Publicidad registral 30,00% (21).

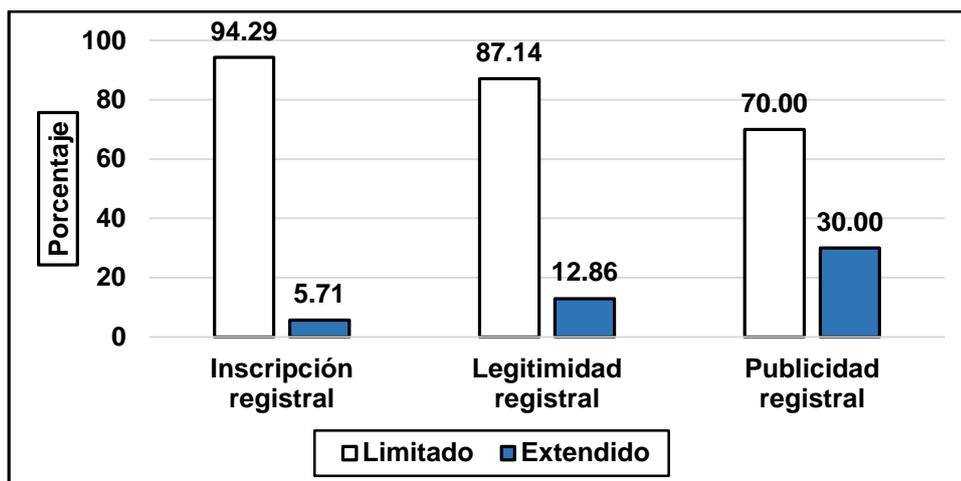


Figura 4 Niveles de acceso a los servicios registrales por indicadores
Elaboración propia.

5.1.2 Resultados de la Seguridad jurídica

A continuación, se presenta los resultados de la aplicación de la lista de cotejo sobre seguridad jurídica en la muestra de 70 personas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón y que participan en la investigación.

Tabla 05.

Tabla 5 Niveles de la Seguridad jurídica

Niveles	Baremo	fi	%
Relativa	0 - 6	55	78,57
Absoluta	7 - 12	15	21,43
Total		70	100,00

Fuente: Elaboración propia.

Se observa, en la Tabla 05, que la mayoría 78,57% (55) de las personas encuestadas que están realizando transferencia de predios en el

distrito de San Ramón tienen una seguridad jurídica relativa y el 21,43% (15) de los encuestados presentan un nivel absoluto de seguridad jurídica.

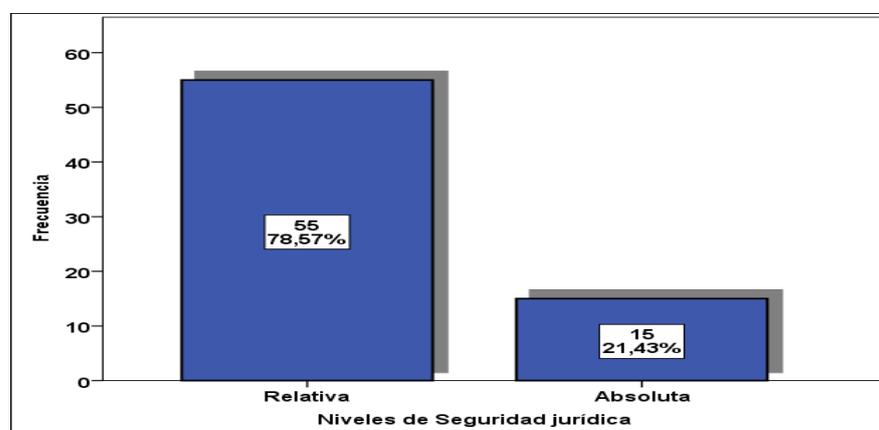


Figura 5 Niveles de Seguridad jurídica
Elaboración propia.

Tabla 6 Niveles de Seguridad jurídica según dimensiones

Niveles	Valor de uso		Valor de cambio	
	fi	%	fi	%
Relativa	46	65,71	59	84,29
Absoluta	24	34,29	11	15,71
Total	70	100,00	70	100,00

Fuente: Elaboración propia.

En la Tabla 06 se observa que, en la dimensión Valor de uso la mayoría 65,71% (46) de las personas encuestadas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón tienen un nivel relativo y el 34,29% (24) de los encuestados presentan un nivel absoluto en el valor de uso. En la dimensión Valor de cambio, la mayoría 84,29% (59) de los encuestados que están realizando transferencia de predios en el distrito de San tienen un nivel relativo y el 15,71% (11) de los encuestados presentan un nivel absoluto en el valor de cambio.

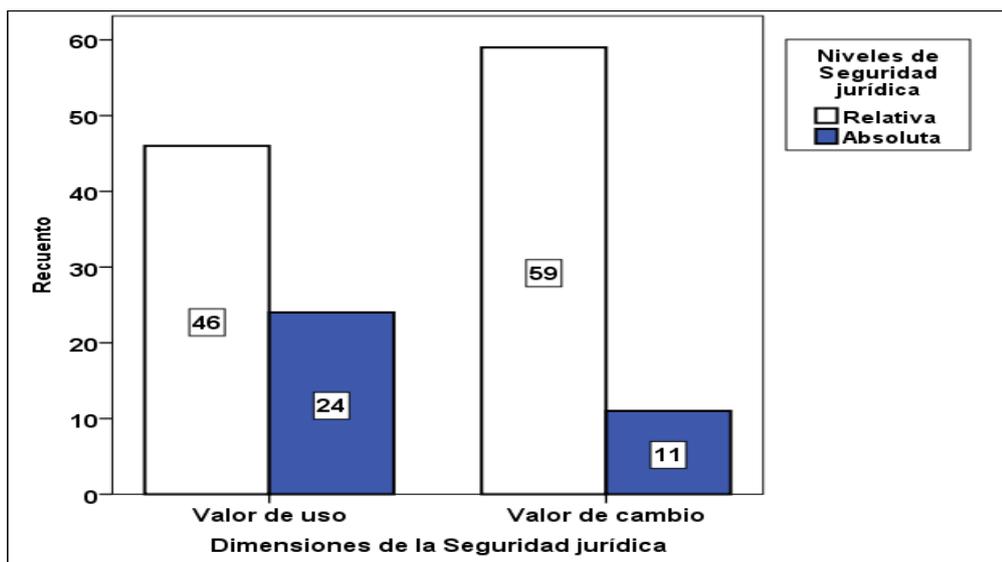


Figura 6 Niveles de Seguridad jurídica por dimensiones
Elaboración propia.

Tabla 7 Niveles de la dimensión Valor de uso según indicadores

Niveles	Indicadores del valor de uso			
	Seguridad del derecho		Certeza del derecho	
	fi	%	fi	%
Relativa	51	72,86	52	74,29
Absoluta	19	27,14	18	25,71
Total	70	100,00	70	100,00

Fuente: Elaboración propia.

En la Tabla 07 se observa que, en los dos indicadores de la dimensión Valor de uso, la mayoría de las personas encuestadas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón tienen un nivel relativo: Seguridad del derecho 72,86% (51) y Certeza del derecho 74,29% (52), mientras que en el indicador Certezas del derecho la mayoría 74,29% (52) tienen un nivel relativo. Asimismo, se aprecia que un bajo porcentaje de encuestados señalan que tienen un nivel absoluto

en los dos indicadores del valor de uso: Seguridad del derecho 27,14% (19) y Certeza del derecho 25,71% (18).

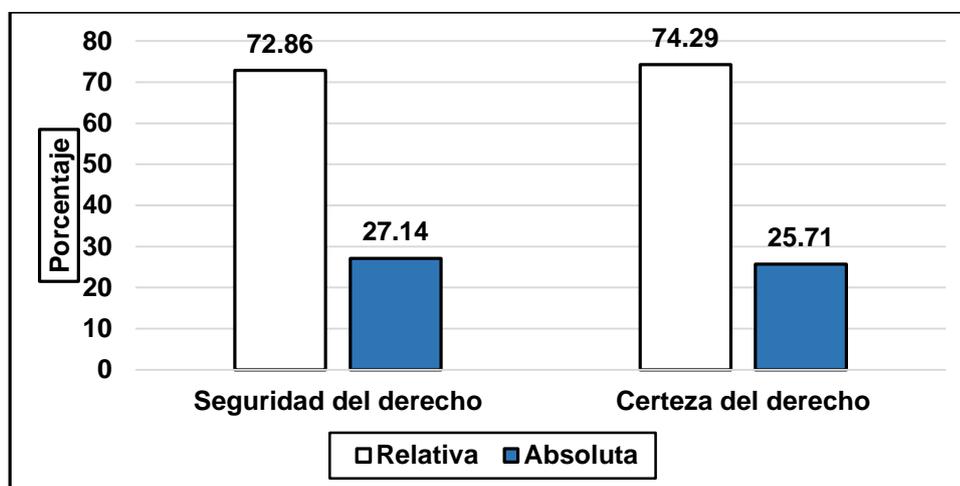


Figura 7 Niveles del valor de uso por indicadores

Elaboración propia.

Tabla 8 Niveles de la dimensión Valor de cambio según indicadores

Niveles	Indicadores del Valor de cambio							
	Publicidad		Legitimidad		Fe pública		Oponibilidad	
	fi	%	fi	%	fi	%	fi	%
Relativa	61	87,14	58	82,86	65	92,86	66	94,26
Absoluta	9	12,86	12	17,14	5	7,14	4	5,71
Total	70	100,00	70	100,00	70	100,00	70	100,00

Fuente: Elaboración propia.

Se observa, en la Tabla 08 que, en los cuatro indicadores de la dimensión Valor de cambio, la mayoría de las personas encuestadas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón tienen un nivel relativo: Publicidad 87,14% (61); Legitimidad 82,86% (58); Fe pública 92,86% (65) y Oponibilidad 94,26% (66). Asimismo, se observa que un porcentaje mínimo de encuestados tienen un nivel

absoluto en los cuatro indicadores: Publicidad 12,86% (9); Legitimidad 17,14% (12); Fe pública 7,14% (5) y Oponibilidad 5,71% (4).

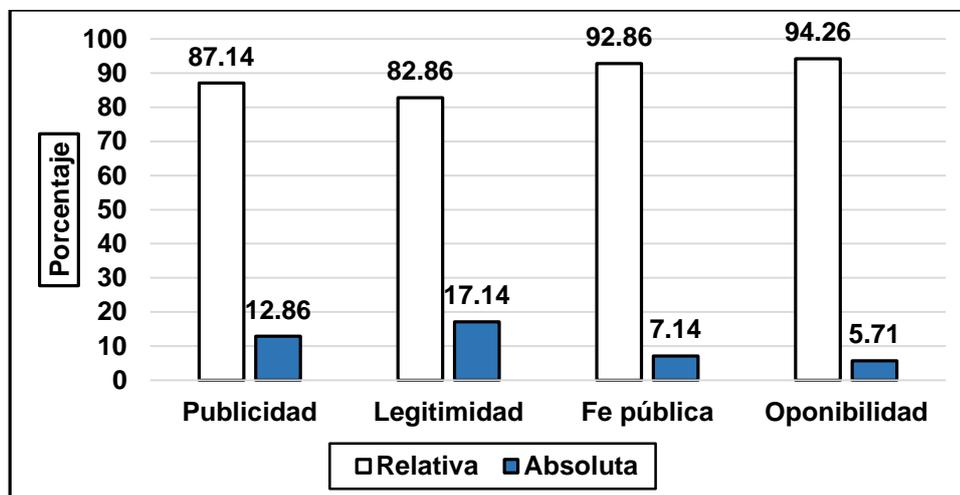


Figura 8 Niveles de la dimensión Valor de cambio por indicadores
Elaboración propia.

5.1.3 Relación entre Accesibilidad de los servicios notariales registrales y la seguridad jurídica

A continuación, se realiza el análisis de la relación que existe entre las dos variables de estudio.

Prueba de normalidad de las variables (Kolmogorov-Smirnov) n=70

Formulación de las hipótesis Nula (H_0) y Alternativa (H_1)

H_0 : La distribución de la variable no difiere de la distribución normal.

H_0 : $p \geq 0,05$

H_1 : La distribución de la variable difiere de la distribución normal.

H_1 : $p < 0,05$

Se halla los valores correspondientes con el SPSS versión 26 y se obtiene la siguiente tabla:

Tabla 9 Prueba de Kolmogorov-Smirnov de las variables

	Kolmogorov-Smirnov (n>50)		
	Estadístico	gl	Sig.
Servicios notariales registrales	0,116	70	0,021
Seguridad jurídica	0,146	70	0,001

Fuente: Elaboración propia

De la Tabla 09, se aprecia que como el nivel de significancia asintótica bilateral obtenido en las dos variables Servicios notariales registrales (0,021) y Seguridad jurídica (0,001) son menores al nivel de significación ($\alpha=0,050$), entonces se acepta la hipótesis alterna (H_1), es decir se acepta que: La distribución de la variable difiere de la distribución normal, es decir no provienen de una distribución normal. De estos resultados se concluye que, en la comprobación de las hipótesis de la investigación, se debe utilizar pruebas no paramétricas, como la prueba r de Spearman.

Tabla 10 Correlación de los puntajes de los Servicios notariales y registrales y Seguridad jurídica

			Seguridad jurídica
Rho de	Servicios	Coefficiente de correlación	0,427**
Spearman	notariales y registrales	Sig. (bilateral)	0,000
		N	70

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

En la tabla 10 se muestra el coeficiente de correlación de Spearman obtenido ($r=0,427$), lo que permite afirmar que entre los puntajes de la escala

de los servicios notariales y registrales y la Seguridad jurídica existe una correlación positiva significativa, para un nivel de significación de $\alpha=0,05$. Este resultado indica que a mayor acceso a los servicios notariales y registrales corresponde mayor seguridad jurídica en la transferencia predial y a menor acceso a los servicios notariales y registrales corresponde menor seguridad jurídica en la transferencia predial en el distrito de San Ramón.

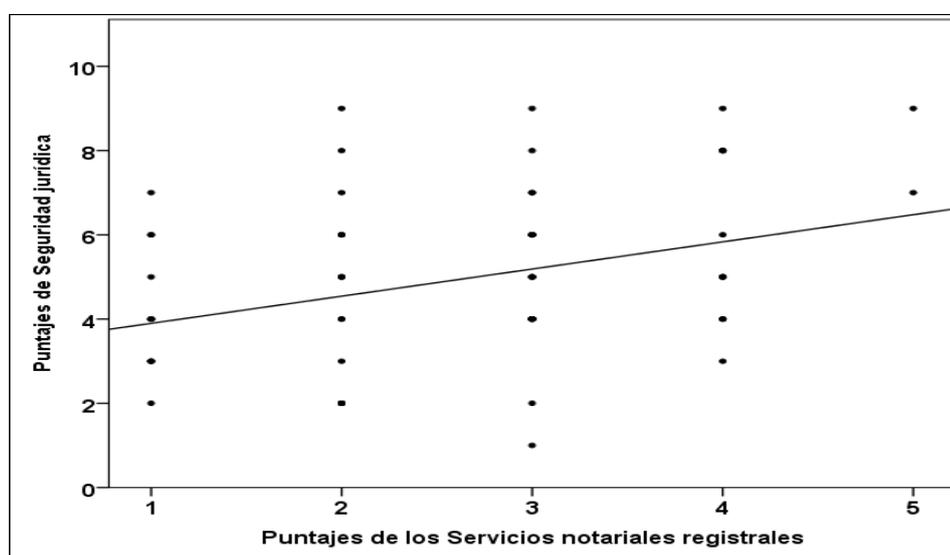


Figura 9 Diagrama de dispersión de los puntajes de los servicios notariales registrales y la seguridad jurídica.

Tabla 11 Correlación de los puntajes de las dimensiones de la Seguridad jurídica y Servicios notariales y registrales

	Dimensiones de la Seguridad jurídica	Servicios notariales y registrales	Sig. bilateral	N
Rho de	Valor de uso	0,244**	0,041	70
Spearman	Valor de cambio	0,369**	0,002	70

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

Se observa, en la tabla 11 los coeficientes de correlación de Spearman entre las dimensiones de la variable Seguridad jurídica y la variable Servicios notariales y registrales, donde las dos correlaciones de Spearman son positivas y significativa, lo que indica que existe una correlación directa y significativa, ya que la significación bilateral obtenida en cada caso es menor al 5% ($\alpha=0,050$). Existe una mayor fuerza de correlación entre la dimensión Valor de cambio (0,369) y los servicios notariales y registrales, asimismo se aprecia una menor fuerza de correlación entre la dimensión Valor de uso (0,244) y los Servicios notariales y registrales.

Tabla 12 Correlación de los puntajes de las dimensiones de la Seguridad jurídica y Servicios notariales y registrales

	Dimensiones de los Servicios notariales y registrales	Seguridad jurídica	Sig. bilateral	N
Rho de	Servicios notariales	0,382**	0,001	70
Spearman	Servicios registrales	0,318**	0,007	70

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

En la tabla 12 se aprecia que, los coeficientes de correlación de Spearman entre las dimensiones de la variable Servicios notariales y registrales y la variable Seguridad jurídica, donde las dos correlaciones de Spearman son positivas y significativa, lo que indica que existe una correlación directa y significativa, ya que la significación bilateral obtenida en cada caso es menor al 5% ($\alpha=0,050$). Existe una mayor fuerza de correlación entre la dimensión Servicios notariales (0,382) y la seguridad jurídica, asimismo se aprecia una

menor fuerza de correlación entre la dimensión Servicios registrales (0,318) y los Seguridad jurídica.

Tabla 13 Tabla de contingencia de los niveles de los Servicios notariales y registrales y los niveles de la seguridad jurídica

		Seguridad jurídica		Total
		Relativa	Absoluta	
Servicios notariales registrales	Limitado	40	4	44
	Extendido	15	11	26
Total		55	15	70

Fuente: Elaboración propia

La tabla 13 muestra la tabla de contingencia de las dos variables de investigación, donde se observa que el 57,14% (40) de las personas encuestadas que están realizando transferencia de predios en el distrito de San Ramón que participan en la investigación tienen un acceso limitado a los servicios notariales registrales y tienen una relativa seguridad jurídica, el 21,43% (15) de los encuestados tienen un acceso extendido en los servicios notariales registrales y tienen una seguridad jurídica relativa, el 15,71% (11) de los encuestados tienen un acceso extendido en los servicios notariales registrales y tienen una seguridad jurídica absoluta y el 5,71% (4) de los encuestados tienen un acceso limitado en los servicios notariales registrales y tienen una seguridad jurídica absoluta.

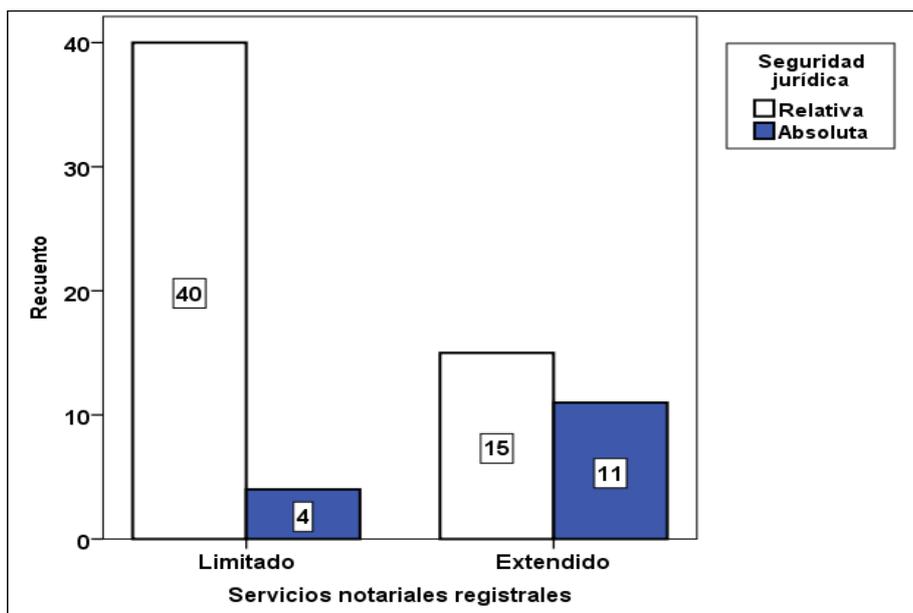


Figura 10 Niveles de los servicios notariales registrales y la seguridad jurídica.

5.2 CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

5.2.1 Hipótesis general

La accesibilidad de servicios notariales y registrales se relaciona significativamente con la seguridad jurídica en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.

Hipótesis a contrastar:

H₀: No existe relación significativa entre los puntajes de la accesibilidad de los servicios notariales y registrales y los puntajes de la seguridad jurídica en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.

H₁: Si existe relación significativa entre los puntajes de la accesibilidad de los servicios notariales y registrales y los puntajes de la seguridad jurídica en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.

Se utiliza la prueba de hipótesis de correlación rho de Spearman ya que las variables no provienen de una distribución normal.

Tabla 14 Prueba de hipótesis general mediante la prueba Rho de Spearman

			Seguridad jurídica
Rho de	Accesibilidad de	Coefficiente de correlación	0,427**
Spearman	servicios notariales y	Sig. (bilateral)	0,000
	registrales	N	70

Fuente: Elaboración propia

Conclusión estadística Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se demuestra que: Si existe relación significativa entre los puntajes de la accesibilidad de los servicios notariales y registrales y los puntajes de la seguridad jurídica en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020, ya que en la tabla 14 se aprecia que el coeficiente de correlación de Spearman entre las variables es significativo ($\rho=0,427$) y el p-valor (0,000) es menor a la significancia $\alpha=0,050$.

Al comprobarse la hipótesis alterna, se demuestra la validez de la hipótesis general de investigación: La accesibilidad de servicios notariales y registrales se relaciona significativamente con la seguridad

jurídica en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza.

5.2.2 Hipótesis específicas

Hipótesis específica 1

La accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada.

a. Planteamiento de H_0 y H_1 :

H_0 : La accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es extendida.

H_1 : La accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es limitada.

b. Nivel de significancia

Se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha=0,05$)

c. Prueba estadística

Se utilizó la prueba Chi cuadrada de bondad de ajuste debido a que la variable es del tipo cualitativo ordinal. La Tabla 15 muestra los valores observados y esperados de la variable Accesibilidad a los servicios notariales para la correspondiente prueba de hipótesis.

Tabla 15 Valores de la Accesibilidad a los servicios notariales

	N observado	N esperada	Residuo
Limitada	45	35,0	10,0
Extendida	25	35,0	-10,0
Total	70		

Fuente: Elaboración propia

d. Regla de decisión

Se rechaza la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es menor al nivel de significancia $\alpha=0,050$. De la tabla 16, se observa el valor de la prueba Chi cuadrada calculada $X_c^2=5,714$ y el p-valor=0,017 de donde se concluye en rechazar la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna (H_1).

e. Valor de la prueba

Tabla 16 Prueba de la hipótesis específica 1

	Accesibilidad a los servicios notariales
Chi-cuadrado	5,714 ^a
gl	1
Sig. asintótica	0,017

Fuente: Elaboración propia

f. Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que: La accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es limitada.

Al comprobarse la hipótesis alterna y como se aprecia mayor frecuencia en el nivel acceso limitado (45), se comprueba la validez de la hipótesis específica 1: La accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza.

Hipótesis específica 2

La accesibilidad a los servicios registrales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada.

a. Planteamiento de H_0 y H_1 :

H_0 : La accesibilidad a los servicios registrales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es extendida.

H_1 : La accesibilidad a los servicios registrales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es limitada.

b. Nivel de significancia

Se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha=0,05$)

c. Prueba estadística

Se utilizó la prueba Chi cuadrada de bondad de ajuste debido a que la variable es del tipo cualitativo ordinal. La Tabla 17 muestra los

valores observados y esperados de la variable Accesibilidad a los servicios registrales para la correspondiente prueba de hipótesis.

Tabla 17 Valores de la Accesibilidad a los servicios registrales

	N observado	N esperada	Residuo
Limitada	54	35,0	19,0
Extendida	16	35,0	-19,0
Total	70		

Fuente: Elaboración propia

d. Regla de decisión

Se rechaza la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es menor al nivel de significancia $\alpha=0,050$. De la tabla 18, se observa el valor de la prueba Chi cuadrada calculada $X_c^2=20,629$ y el p-valor=0,000 de donde se concluye en rechazar la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna (H_1).

e. Valor de la prueba

Tabla 18 Prueba de la hipótesis específica 2

	Accesibilidad a los servicios registrales
Chi-cuadrado	20,629 ^a
gl	1
Sig. asintótica	0,000

Fuente: Elaboración propia

f. Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que: La accesibilidad a los servicios registrales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es limitada

Al comprobarse la hipótesis alterna y como se aprecia mayor frecuencia en el nivel acceso limitado (54), se comprueba la validez de la hipótesis específica 2: La accesibilidad a los servicios registrales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza.

Hipótesis específica 3

El valor de uso de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo.

a. Planteamiento de H_0 y H_1 :

H_0 : El valor de uso de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es absoluto.

H_1 : El valor de uso de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es relativo.

b. Nivel de significancia

Se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha=0,05$)

c. Prueba estadística

Se utilizó la prueba Chi cuadrada de bondad de ajuste debido a que la variable es del tipo cualitativo ordinal. La Tabla 19 muestra los

valores observados y esperados de la variable Accesibilidad a los servicios registrales para la correspondiente prueba de hipótesis.

Tabla 19 Niveles del Valor de uso de los servicios notariales

	N observado	N esperada	Residuo
Relativa	46	35,0	11,0
Absoluta	24	35,0	-11,0
Total	70		

Fuente: Elaboración propia

d. Regla de decisión

Se rechaza la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es menor al nivel de significancia $\alpha=0,050$. De la tabla 20, se observa el valor de la prueba Chi cuadrada calculada $X_c^2=6,914$ y el p-valor=0,009 de donde se concluye en rechazar la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna (H_1).

e. Valor de la prueba

Tabla 20 Prueba de la hipótesis específica 3

	Valor de uso de los servicios notariales
Chi-cuadrado	6,914 ^a
Gl	1
Sig. asintótica	0,009

Fuente: Elaboración propia

f. Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que: El valor de uso de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es relativo.

Al comprobarse la hipótesis alterna y como se aprecia mayor frecuencia en el nivel relativo (46), se comprueba la validez de la hipótesis específica 3: El valor de uso de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza.

Hipótesis específica 4

El valor de cambio de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo.

a. Planteamiento de H_0 y H_1 :

H_0 : El valor de cambio de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es absoluto.

H_1 : El valor de cambio de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es relativo.

b. Nivel de significancia

Se trabajó con un nivel de confianza del 95% y un nivel de significancia o riesgo del 5% ($\alpha=0,05$)

c. Prueba estadística

Se utilizó la prueba Chi cuadrada de bondad de ajuste debido a que la variable es del tipo cualitativo ordinal. La Tabla 21 muestra los

valores observados y esperados de la variable Valor de cambio para la correspondiente prueba de hipótesis.

Tabla 21 Niveles del Valor de cambio de los servicios notariales

	N observado	N esperada	Residuo
Relativa	59	35,0	24,0
Absoluta	11	35,0	-24,0
Total	70		

Fuente: Elaboración propia

d. Regla de decisión

Se rechaza la hipótesis nula (H_0) si el p-valor es menor al nivel de significancia $\alpha=0,050$. De la tabla 22, se observa el valor de la prueba Chi cuadrada calculada $X_c^2=32,914$ y el p-valor=0,000 de donde se concluye en rechazar la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna (H_1).

e. Valor de la prueba

Tabla 22 Prueba de la hipótesis específica 4

	Valor de cambio de los servicios notariales
Chi-cuadrado	32,914 ^a
gl	1
Sig. asintótica	0,000

Fuente: Elaboración propia

f. Conclusión estadística

Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se asevera que: El valor de cambio de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 es relativo.

Al comprobarse la hipótesis alterna y como se aprecia mayor frecuencia en el nivel relativo (59), se comprueba la validez de la hipótesis específica 4: El valor de cambio de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza.

Hipótesis específica 5

Existe relación significativa entre la accesibilidad de servicios notariales- registrales con el valor de uso en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.

Hipótesis a contrastar:

H₀: No existe relación significativa entre los puntajes de la accesibilidad de los servicios notariales-registrales y los puntajes con el valor de uso en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.

H₁: Si existe relación significativa entre los puntajes de la accesibilidad de los servicios notariales-registrales y los puntajes con el valor de uso en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.

Se utiliza la prueba de hipótesis de correlación rho de Spearman ya que las variables no provienen de una distribución normal.

Tabla 23 Prueba de hipótesis específica 5 mediante la prueba Rho de Spearman.

		Valor de uso
Rho de Spearman	Accesibilidad de servicios notariales-registrales	0,244**
	Sig. (bilateral)	0,041
	N	70

Fuente: Elaboración propia

Conclusión estadística Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se demuestra que: Si existe relación significativa entre los puntajes de la accesibilidad de los servicios notariales y registrales y los puntajes del valor de uso en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020, ya que en la tabla 23 se aprecia que el coeficiente de correlación de Spearman entre las variables es significativo ($\rho=0,244$) y el p-valor (0,041) es menor a la significancia $\alpha=0,050$.

Al comprobarse la hipótesis alterna, se demuestra la validez de la hipótesis específica 5: La accesibilidad de servicios notariales y registrales se relaciona significativamente con el valor de uso en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza.

Hipótesis específica 6

La accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona significativamente con el valor de cambio en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.

Hipótesis a contrastar:

H₀: No existe relación significativa entre los puntajes de la accesibilidad de los servicios notariales-registrales y los puntajes con el valor de cambio en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.

H₁: Si existe relación significativa entre los puntajes de la accesibilidad de los servicios notariales-registrales y los puntajes con el valor de cambio en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.

Se utiliza la prueba de hipótesis de correlación rho de Spearman ya que las variables no provienen de una distribución normal.

Tabla 24:

Prueba de hipótesis específica 6 mediante la prueba rho de Spearman.

			Valor de cambio
Rho de Spearman	Accesibilidad de servicios notariales-registrales	Coefficiente de correlación Sig. (bilateral) N	0,369** 0,002 70

Fuente: Elaboración propia

Conclusión estadística Con un nivel de significación de $\alpha=0,05$ se demuestra que: Si existe relación significativa entre los puntajes de la accesibilidad de los servicios notariales y registrales y los puntajes del valor de cambio en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020, ya que en la tabla 24 se aprecia que el coeficiente de correlación

de Spearman entre las variables es significativo ($\rho=0,369$) y el p-valor (0,002) es menor a la significancia $\alpha=0,050$.

Al comprobarse la hipótesis alterna, se demuestra la validez de la hipótesis específica 6: La accesibilidad de servicios notariales y registrales se relaciona significativamente con el valor de cambio en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020, aseveración que se hace para un 95% de nivel de confianza.

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

HIPÓTESIS GENERAL

Cuyo texto es el siguiente: *“La accesibilidad de servicios notariales y registrales se relaciona significativamente con la seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020”*

Efectivamente se ha identificado que existe una relación directa entre la accesibilidad limitada de servicios notariales registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial, pero ¿qué tipo de relación tienen ambas variables? en el cual hemos podido identificar que la relación que existe es perjudicial ya que al limitarse al acceso en sistema notarial que es el primer ente formalizador de actos jurídicos mediante instrumentos públicos, los actos que realizan las personas no están siendo materializados por lo tanto no existiría prueba de haber realizado la adquisición de un bien inmueble, del mismo modo el acceso limitado que se tiene en el Sistema registral, no permite que dichos actos formalizados ante el sistema notarial sean registrados y por tanto publicitados y al no ser publicitados este no sería de conocimiento de terceros por lo que no existiría una total certeza del derecho.

Hay que tener en cuenta que el código civil art. 2012 respecto al principio de publicidad “se presume, sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” artículo que es complementado con los Arts. 1135,2014,2016,2022 y 2034 del mismo cuerpo normativo para que tenga efectos significativos en el hecho público, entonces ahí viene la importancia

de la inscripción registral para la seguridad jurídica en una transferencia de propiedad predial.

¿Cómo podríamos tener certeza del bien predial que adquirimos si no existe un justo título que así lo acredite o un sistema nacional donde constan inscritos los actos y derechos jurídicos?, es difícil precisar si realmente lo que adquieres pertenece al vendedor a quien le estas comprando, ya que no hay un medio o una prueba fehaciente que acredite ese derecho, por tanto, la inseguridad vendría a ser latente, más aun si los medios alternativos donde puedes formalizar dichos actos como es el servicio notarial y registral se encuentran limitados por un determinado tiempo y existe una necesidad de adquisición inmediata, no podríamos decir con precisión de la magnitud de perjuicios que podría acarrear la limitaciones a la accesibilidad de estos dos servicios pero si podemos decir que la inseguridad jurídica aumentaría dentro de nuestra ciudad y todo el país en sí.

PRIMERA HIPÓTESIS ESPECIFICA

Cuyo texto es el siguiente: ***“La accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada”***

El resultado indica que en el año 2020 la accesibilidad de los servicios notariales en transferencia predial fueron limitados , pues más allá de que nuestro sistema civil peruano respecto a la adquisición de bienes inmuebles indica que la sola obligación de enajenar hace a un acreedor propietario del bien y respalda la teoría consensualista, se ha evidenciado como hoy en día también existe la

conurrencia de acreedores el cual es respaldado con el Art. 1135 del código civil, ahora bien si en nuestro contexto de la investigación hablamos de la existencia de un instrumento público para garantizar derechos, que podemos hacer cuando el acceso a estos servicios se ven limitados, más en tiempos de pandemia como lo es en el presente año, lamentablemente esto hecho natural nos limita a una formalidad , por lo que se toma como base la posición de Zevallos (2018) en su artículo la formalidad de transferencia de dominio en el registro de predios, pues atribuye que es parte de la formalidad la existencia de un justo título , pues en este justo título que vendría en este caso ser una instrumento público se funda el derecho el cual reclamamos o el cual te pertenece pues ahí se acredita de forma fehaciente la existencia de un derecho materializado, entonces podemos decir que si bien el consentimiento es importante pero no absoluto ya que existe ciertas formalidades a fin de determinar la existencia de la manifestación de voluntad o la obligación respecto a un acreedor, sin embargo también debemos entender que a pesar de la existencia de este instrumento público o justo título que acredite su derecho de titularidad, no le otorga al propietario la seguridad jurídica absoluta. También podemos manifestar que el notario Iván Rosales (Colombia) en su teoría general del instrumento público, expulsa del derecho notarial toda forma verbal u oral la adquisición de derechos, pues un documento notarial como instrumento público es toda representación material perfecta en el cual se reproduce la manifestación de voluntad donde crean relaciones jurídicas donde se generan derechos a favor del comprador el cual es respaldado por el notario bajo la existencia del instrumento público notarial con formalidades de ley, con el cual efectivamente se probaran hechos y actos constituidos dentro de su sede notarial, también podemos manifestar que Carlos

Pelosi en su obra “El documento notarial” indica que los documentos notariales vienen a ser los instrumentos públicos protocolares con formalidades de ley y autorizados por un notario dentro del ejercicio de sus funciones y los límites de su jurisdicción.

SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECIFICA

Cuyo texto es el siguiente: ***“La accesibilidad a los servicios registrales en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada”***

Efectivamente la limitación al acceso de los servicios registrales suele ser perjudicial para el adquirente de un bien, y lamentablemente en el tiempo que duro nuestra investigación se ha evidenciado claramente la limitación de este servicio esencial para la publicidad de un derecho.

Hay que recalcar que la idea del Registro nace con la finalidad de simplificar y publicitar la prueba que se tiene respecto a un derecho de bienes, de tal forma que con la inscripción registral el propietario exhibe de forma fehaciente su titularidad del bien con el cual existe un alto grado de certeza del derecho y su protección en el ámbito jurídico, posición recogida por la teoría del Dr. Gunter Barrón , pues este bien gozara de inmunidad frente a la interferencia o ataques de terceros , asimismo tendrá mayor facilidad en el tráfico de bienes y su realce económico, por ello indicaba que una buena teoría era la del Derecho Registral como parte del Derecho Civil, donde se basaba al estudio de la publicidad o el fenómeno publicitario como tutela de derechos, cabe resaltar que los Europeos tratan al sistema de la publicidad

dentro de la parte general del Derecho Civil; del mismo modo hay que tener en cuenta que el sistema registral tiene dos planos indicado por el mismo autor de Bases Fundamentales del Derecho Registral, que es el Ser del registro que viene a ser la publicidad como principio que tipifica al registro en su esencia o ser pues lo individualiza y la razón de ser del registro, en base al cumplimiento de funciones, específicamente que el servir de prueba y la conservación de los derechos inscritos, como también la protección de los terceros que podrían intervenir en actos jurídicos de bienes inmuebles con antecedente registral.

TERCERA HIPÓTESIS ESPECIFICA

Cuyo texto es el siguiente: *“El valor de uso el servicio notarial en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo”*

Primero identificamos que la utilidad que le dieron los compradores a los servicios notariales fue relativa, pues aun existiendo limitación al acceso, muchos de ellos teniendo posibilidades a acceder a este servicio no lo hicieron, por lo que el valor de uso recae en ser relativa y no absoluta, el cual efectivamente afecta la seguridad jurídica de los compradores de predios.

Hay que tener en cuenta que para Adam Smit, respecto a la teoría del valor de uso determina que los servicios tienen características principales para satisfacer una determinada necesidad, en el presente caso se observa la satisfacción de este servicio fue relativo, sin embargo también hay que tomar en cuenta la posición de Karl Marx respecto al valor de uso, indicaba que el valor de uso es una realidad material dirigida

a todos los que integramos esta sociedad, donde se busca satisfacer una necesidad social, el cual en el presente caso no se ha cumplido, por las mismas limitaciones del servicio, recayendo en que el valor de uso de los servicios notariales son relativos.

CUARTA HIPÓTESIS ESPECIFICA

Cuyo texto es el siguiente: *“El valor de cambio en el servicio notarial en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo”*

Al referirnos al valor de cambio, nos referimos al valor que tiene el servicio en el mercado, expresado en términos cuantitativos, respecto a los actos de transferencia predial y los servicios notariales es relativo, el cual afecta directamente a los servicios notariales, ya que se realizara transferencias formales en menor proporción que en los años anteriores, recayendo así en un valor de cambio relativo, el cual afecta al comprador en su seguridad jurídica y también a los ingresos económicos que podría tener el sistema notarial en la realización de las transferencias prediales, es decir en la elaboración de sus instrumentos públicos, el cual efectivamente elevaría el valor de cambio a los predios.

QUINTA HIPÓTESIS ESPECIFICA

Cuyo texto es el siguiente: *“Existe relación significativa entre la accesibilidad de servicios notariales- registrales con el valor de uso en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020”*

Se ha identificado que la relación directa que existe entre la accesibilidad limitada de servicios registrales notariales con el valor de uso en transferencia predial es bastante significativa en la protección de su derecho de bien predial, ya que si bien es cierto la inscripción registral se ha demostrado que no protege de forma absoluta el derecho, sin embargo la protección de este y el respaldo por la sociedad y el poder judicial es de un 99% ya que con la inscripción registral se tiene conocimiento de la existencia de un derecho inscrito respecto a un bien registrado, por tanto terceros que quieran realizar actos jurídicos estarán sujetos a los antecedentes registrales, asimismo como el mismo código civil indica en su Art. 1135, se dará preferencia al propietario que tenga inscripción registral es decir cuyo derecho esté inscrito en el sistema registral.

Esta posición también parte de Sacachipana (2017) donde expresa que la seguridad jurídica se va a dar a través de la inscripción registral, pues sin la inscripción registral independientemente de lo que indica el Art.949 del código civil, en la actualidad denota clandestinidad, inseguridad y desincentivo de inversión económica, asimismo tenemos la Cas. N° 1322-2001-Lima donde claramente respalda la inscripción registral como medio de protección jurídica del derecho con el texto siguiente “En materia de derechos de propiedad si bien el registro no cumple una función constitutiva de derechos sino declarativa, la publicidad que brinda permite a terceros ajenos a celebración del acto estén en condiciones de tomar conocimiento de su contenido, constituyéndose así el sistema registral garante de la seguridad jurídica” por lo que si bien es cierto el registro público no cumple una función constitutiva de derecho ya que el derecho en realidad ya existe , este es meramente declarativo y publicitario que permite que

terceros ajenos a la celebración de actos referente a ese predio tengan conocimiento del contenido y del antecedente del predio así como de sus titulares registrales y todo respecto al bien , entonces el registro público si bien no genera una protección absoluta pero si garantiza la existencia de la seguridad jurídica con el acto de publicidad o conocimiento.

Hay que recalcar que la idea del Registro nace con la finalidad de simplificar y publicitar la prueba que se tiene respecto a un derecho de bienes, de tal forma que con la inscripción registral el propietario exhibe de forma fehaciente su titularidad del bien con el cual existe un alto grado de certeza del derecho y su protección en el ámbito jurídico, posición recogida por la teoría del Dr. Gunter Barrón , pues este bien gozara de inmunidad frente a la interferencia o ataques de terceros , asimismo tendrá mayor facilidad en el tráfico de bienes y su realce económico, por ello indicaba que una buena teoría era la del Derecho Registral como parte del Derecho Civil, donde se basaba al estudio de la publicidad o el fenómeno publicitario como tutela de derechos, cabe resaltar que los Europeos tratan al sistema de la publicidad dentro de la parte general del Derecho Civil; del mismo modo hay que tener en cuenta que el sistema registral tiene dos planos indicado por el mismo autor de Bases Fundamentales del Derecho Registral, que es el Ser del registro que viene a ser la publicidad como principio que tipifica al registro en su esencia o ser pues lo individualiza y la razón de ser del registro, en base al cumplimiento de funciones, específicamente que el servir de prueba y la conservación de los derechos inscritos, como también la protección de los terceros que podrían intervenir en actos jurídicos de bienes inmuebles con antecedente registral.

SEXTA HIPÓTESIS ESPECIFICA

Cuyo texto es el siguiente: *“La accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona significativamente con el valor de cambio en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020”*

Tenemos que tener en cuenta que el valor de cambio es parte de la seguridad jurídica, que cuando bien inmueble se encuentra inscrito ante registros públicos, el valor de uso y el valor de cambio será de forma absoluta, sin embargo, en la presente hipótesis se determina que la limitación que se tiene a los servicios notariales y registrales, afecta al valor de cambio del bien predial, afecta por lo tanto la seguridad jurídica y el valor que puede tener en el mercado, ya que los posibles compradores no van a querer adquirir bienes que no cuenten con inscripción registral, del mismo modo el bien predial en cuanto a su valor de cambio será relativo y no podrá exigir mayor valor económico, por el estado del bien al momento de la transferencia, hay que tener en cuenta que Arata (2017) sostiene que el sistema registral ha alcanzado la cuota más alta respecto a protección de su derecho y de conocimiento de terceros, por tanto dándole un mayor valor patrimonial o mayor valor de uso y de cambio del bien materia de transferencia.

CONCLUSIONES

1. La accesibilidad de servicios notariales y registrales se relaciona significativamente con la seguridad jurídica en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020, afirmación que se hace mediante la prueba rho de Spearman ($r=0,427$), para un 95% de nivel de confianza.
2. La accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada, aseveración que se hace mediante la prueba chi cuadrada ($X_c^2= 5,714$), para un 95% de nivel de confianza.
3. La accesibilidad a los servicios registrales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada, aseveración que se hace mediante la prueba chi cuadrada ($X_c^2= 20,629$), para un 95% de nivel de confianza.
4. El valor de uso de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo, aseveración que se hace mediante la prueba chi cuadrada ($X_c^2= 6,914$), para un 95% de nivel de confianza.
5. El valor de cambio de los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo, aseveración que se hace mediante la prueba chi cuadrada ($X_c^2= 32,914$), para un 95% de nivel de confianza.

6. Existe relación significativa entre la accesibilidad de servicios notariales-registrales con el valor de uso en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020, afirmación que se hace mediante la prueba rho de Spearman ($r=0,244$), para un 95% de nivel de confianza.
7. La accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona significativamente con el valor de cambio en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020, aseveración que se hace mediante la prueba rho de Spearman ($r=0,364$), para un nivel de significación $\alpha=0,05$.

RECOMENDACIONES

1. No se busca modificar la norma donde sea obligatorio que en una transferencia predial exista una formalidad e inscripción registral, ya que nuestro código civil es claro respecto a la adquisición mediante voluntades, sin embargo, es necesario tener en cuenta las consecuencias de no hacer uso del sistema registral y notarial en la seguridad jurídica de nuestro bien predial adquirido.
2. Es necesario identificar que la limitación del servicio notarial afecta directamente a los compradores de los predios, ya que no podrán tener documento formal que acredite su derecho y medio con el cual probar que el derecho le pertenece, por lo que se recomienda independientemente de la oferta y demanda, que hagan uso de los servicios notariales, más allá de las limitaciones a su acceso en tiempos de pandemia.
3. Del mismo modo podemos indicar de los servicios registrales que se han visto limitados, sin embargo, la limitación es relativa, no absoluta, el cual les otorga a los compradores la facultad de usar este servicio a pesar de su acceso limitado, a fin de proteger sus derechos adquiridos.
4. Los notarios deberían establecer un sistema digital, donde evite la presencia física de los otorgantes del acto jurídico de transferencia predial, a fin de evitar el contagio y expansión del Covid- 19, esta intermediación digital debe integrar como parte integral del plataforma virtual del sistema de notarios, donde sea el notario quien realice el vínculo directo o convenio con la RENIEC, como parte del servicio notarial, a fin de que los otorgantes puedan identificarse desde su

ubicación mediante la intermediación digital con el sistema de reconocimiento facial integrado al sistema notarial, tal como lo están haciendo algunas universidades reconocidas a fin de identificar a sus postulantes, teniendo en cuenta que el Art. 54 del Dec. Leg. 1049 donde faculta al notario la identificación de los otorgantes por medios ajenos al biométrico, así como exime de responsabilidad en caso de actuación maliciosa de los otorgantes.

5. Los precios a los que están referidos los bienes que cuentan con inscripción registral, son superiores a los que no cuentan con las debidas formalidades, por tanto, un notario no puede realizar escritura pública de transferencia cuando no exista antecedente registral del predio, afectando el valor de cambio del bien y del servicio, es importante dar a conocer los beneficios de realizar una transferencia con escritura pública y con inscripción registral.
6. Los notarios y registradores públicos tienen el deber de dar a conocer los beneficios directos a los propietarios con derecho inscrito, y que si bien es cierto el art. 949 del CC respalda la manifestación de voluntades, hoy existen normas supletorias con el cual se puede proteger aún más un derecho, que es contar con un instrumento público y aun inscripción registral.
7. Los Notarios y registradores, tienen el deber de publicidad de información a ello nos referimos que deberían indicar que un bien con instrumento público e inscripción registral tiene mayor valor de uso y de cambio en nuestra sociedad, pues el valor patrimonial del bien siempre será superior a un bien que no cuente con escritura pública ni con inscripción registral.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alva M. (2001) : El principio de predictibilidad en la función registral del Perú (En línea) 2001. URL http://www.teleley.com/articulos/art_predictividad.pdf
- Barea, E. (2015): La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria – revista de ciencia y Cultura. La Paz- Bolivia.
- Barrón, G. (2015-2016): Bases Fundamentales del Derecho Registral – Anuario Iberoamericano del Derecho Notarial
- Chanduvi, D. (2018): Consensualismo en el contrato de bienes inmuebles vs seguridad jurídica – universidad del Norte
- Fernández, G. (2008) La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en Perú. Lima p-1.
- Fortunant, J. (2016) Transferencia de la propiedad de compra venta en el derecho privado europeo- Chile. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722016000100006>
- Gonzales B. tratado del Derecho Registral Inmobiliario: Lima: Jurista Editores; 2002.
- Limmer, P (2008) Inscripción Registral y sus limitaciones – Artículo Notarial de Alemania

- López, J. (2017). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú.
Lima
- Malaver, R. (2017) La fe pública notarial como garantía de la seguridad jurídica en la legislación peruana - Lima, p-45
- Montero, I (2016) Metodología de la Investigación científica – Huancayo
- Odilia, D. (2014) La vulnerabilidad del comprador en la reserva de dominio de compra venta de bienes inmuebles en Guatemala – Guatemala
- Paredes, C. (2015) Transferencia de propiedad de bienes inmuebles y tercería de la propiedad – revista de Investigación jurídica – p.8
- Pérez, R. (2015) Régimen jurídico en el contrato de permutación en la jurisprudencia, Santiago de Chile- Chile.
- Sacachipana, E. (2017) Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble la seguridad a través de la inscripción _ Lima.
- Tellez, F. (2011) Seguridad Jurídica y registro de la propiedad – Revista registral.
Lima
- Zevallos, G. (2018) Formalidad de la transferencia de dominio en el registro de predios. Blog Académico registral. p-1

ANEXOS:

1. Matriz de Consistencia

“ACCESIBILIDAD LIMITADA DE SERVICIOS NOTARIALES REGISTRALES Y SU INCIDENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DE TRANSFERENCIA PREDIAL EN SAN RAMÓN- 2020”

Problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables	Tipo y diseño investigación	Técnicas e instrumentos de análisis de datos												
<p>Problema general</p> <p>¿De qué manera la accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona con la seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020?</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Determinar la manera la accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona con la seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.</p>	<p>Hipótesis general</p> <p>La accesibilidad de servicios notariales y registrales se relaciona significativamente con la seguridad jurídica en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020, toda vez que a mayor formalidad de los actos de transferencia predial mayor seguridad jurídicas del derecho adquirido, por lo que se debería mejorar el acceso general de transferencias predial dentro del sistema registral y su control biométrico de identificación de contratantes.</p>	<p>V1 Accesibilidad limitada de servicios notariales registrales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servicios notariales - Servicios registrales. 	<p>Tipo de investigación Investigación Básica</p> <p>Nivel de investigación Descriptivo - correlacional</p> <p>Diseño de investigación Correlacional Transversal</p> <p>M1</p> <p>Método de investigación Hipotético – deductivo Lógico–Inductivo- Deductivo Descriptivo</p> <p>Población</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td></td> <td>Total</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>70</td> </tr> </table> <p>Muestra</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td></td> <td>Total</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>15</td> </tr> </table>			Total			70			Total			15	<p>Técnica de Recolección de Datos</p> <p>encuesta</p> <p>Instrumentos: encuesta</p> <p>Validez Validez de constructo Validez de contenido</p> <p>Ficha de validación de expertos.</p> <p>Confiabilidad Confiabilidad KR20</p> <p>Método de análisis de datos Recojo de información. Pruebas estadísticas</p>
		Total															
		70															
		Total															
		15															

					Procesamiento de resultados: estadística descriptiva e inferencial.
Problemas específicos ¿Qué características presenta la accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020?	Objetivos específicos Identificar qué características presenta la accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.	Hipótesis específicas La accesibilidad a los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada.			
¿Qué característica presenta la accesibilidad a los servicios registrales en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020?	Identificar qué características presenta la accesibilidad a los servicios registrales en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.	La accesibilidad a los servicios registrales en transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser limitada.	V2. Seguridad Jurídica: Valor de uso Valor de cambio		
¿Qué característica presenta el valor de uso en los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020?	Identificar qué características presenta el valor de uso en los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.	El valor de uso los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo.			
¿Qué característica presenta el valor de cambio en los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020?	Identificar qué características presenta el valor de cambio en los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020.	El valor de cambio los servicios notariales en la transferencia predial en el distrito de San Ramón en el 2020 se caracteriza por ser relativo.			

¿De qué manera la accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona con el valor de uso en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020?	Establecer de qué manera la accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona con el valor de uso en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.	Existe relación significativa entre la accesibilidad de servicios notariales-registrales con el valor de uso en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020			
¿De qué manera la accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona con el valor de cambio en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020?	Establecer de qué manera la accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona con el valor de cambio en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.	La accesibilidad de servicios notariales-registrales se relaciona significativamente con el valor de cambio en transferencia predial en el distrito de San Ramón 2020.			

2. Matriz de Operacionalización de la variable 1

Variables Independiente	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición
SEGURIDAD JURIDICA	Es la apropiación por parte del titular del valor del uso y del valor de cambio del recurso económico sobre el que directa o indirectamente recae.	La seguridad jurídica registral se basa a los derechos que constan inscritos en los registros públicos, los mismos que tiene como principios la publicidad donde se da conocimiento a terceros, y la legitimación del derecho inscrito es decir la exactitud y la veracidad de emite el sistema registral.	Valor de uso	Seguridad del derecho	1; 2	Ordinal
				Certeza del derecho	3; 4	
			Valor de cambio	publicidad	5; 6	
				Legitimidad	7; 8	
				Fe pública	9; 10	
				Oponibilidad	11; 12	

Fuente: Elaboración Propia

3. Operacionalización de la variable 2

Variables Independiente	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición
SERVICIOS REGISTRALES Y NOTARIALES	El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad y los servicios registrales es para inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuna y predecible	Los servicios notariales y registrales están entrelazados por la solemnidad que generan sus servicios a favor del público usuario, así como los notarios formalizan los actos mediante instrumentos públicos dando fe de los actos realizados, es el sistema registral quien inscribe y publicita estos documentos formales, el cual otorga mayor solemnidad y protección con terceros respecto a derechos adquiridos	Servicios notariales	Instrumento público	1	Ordinal
				Escritura pública	2; 3	
				Formalidad	4	
				Solemnidad	5	
			Servicios registrales	Inscripción registral	6; 7	
				Legitimidad registral	8; 9	
				Fe pública registral		
				Publicidad registral	10; 11	

Fuente: Elaboración Propia

4. Matriz de Operacionalización del Instrumento

Variables	Dimensiones	Indicadores	Ítems	N° de Preguntas	Escala de valoración	Instrumento
SERVICIOS REGISTRALES Y NOTARIALES	Servicios notariales	Instrumento publico	Ítem	1	1. SI 2. NO	encuesta
		Escritura publica	Ítem	2 3		
		Formalidad	Ítem	4		
		Solemnidad	Ítem	5		
	Servicios registrales	Inscripción registral	Ítem	6		
			Ítem	7		
		Legitimidad registral	Ítem	8		
			Ítem	9		
		Publicidad registral	Ítem	10		
			Ítem	11		

Fuente: Elaboración Propia

5. Matriz de Operacionalización del Instrumento

Variables	Dimensiones	Indicadores	Ítems	N° de Preguntas	Escala de valoración	Instrumento
SEGURIDAD JURIDICA	Valor de uso	Seguridad del derecho	Ítem	1	1. SI 2. NO	encuesta
			Ítem	2		
	Valor de cambio	Certeza del derecho	Ítem	3		
			Ítem	4		
		publicidad	Ítem	5		
			Ítem	6		
		legitimidad	Ítem	7		
			Ítem	8		
Fe publica	Ítem	9				
	Ítem	10				
Oponibilidad	Ítem	11				
	Ítem	12				

Fuente: Elaboración Propia

6. Instrumento de Investigación

ENCUESTA

TEMA: Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020”

OBJETIVO: Verificar el conocimiento y certeza del derecho respecto a los servicios registrales y notariales.

SI (01) NO (00)

ITEMS DE PREGUNTAS	SI	NO
1. ¿Sabe usted que es un instrumento público?		
2. ¿El bien que usted ha adquirido cuenta con escritura pública?		
3. ¿Suele realizar sus transferencias mediante escrituras públicas notariales?		
4. ¿Usted realiza su transferencia de bien inmueble mediante instrumento notarial, por su formalidad prescrita?		
5. ¿Cree que el tener una escritura pública usted tiene la solemnidad en el derecho del inmueble adquirido?		
6. ¿Cuenta su inmueble adquirido con antecedente registral?		
7. ¿Realizó usted la inscripción registral de su predio adquirido?		
8. ¿Confía usted en la legitimidad de los predios que cuentan con inscripción registral?		
9. ¿Cree usted que con la inscripción registral su bien es legítimo?		
10. ¿Ha hecho uso de la publicidad registral para tener conocimiento del estado del bien inmueble adquirido?		
11. ¿Para usted, la publicidad registral es una forma de que el público tenga conocimiento de tu derecho de propiedad predial?		

ENCUESTA

TEMA: Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020”

OBJETIVO: conocimiento de la seguridad jurídica registral.

SI (01) NO (00)

ITEMS DE PREGUNTAS	SI	NO
1. ¿Usted cree que la inscripción registral le otorga seguridad jurídica de su derecho de propiedad?		
2. ¿Usted cree que la escritura pública le otorga seguridad jurídica de su derecho de propiedad?		
3. ¿Usted tiene certeza de su derecho de propiedad inscrito en registros?		
4. ¿Usted tiene certeza de su derecho de propiedad solo con la posesión de bien?		
5. ¿Para que usted pueda transferir su bien y darle mayor valor de cambio económico ha usado la publicidad registral como prueba de su derecho?		
6. ¿Para adquirir bienes inmuebles usted usa la publicidad registral a fin de conocer el antecedente registral?		
7. ¿Confía en la legitimidad de los predios inscritos en registros públicos?		
8. ¿Usted cree que para tener legitimidad es suficiente tener la posesión del bien?		
9. ¿Confía usted en la fe pública registral de los predios inscritos ante registros públicos?		
10. ¿para hablar de fe pública registrales necesario que el bien conste con una inscripción registral?		
11. ¿Su derecho es oponible ante terceros con la inscripción registral?		
12. ¿la oponibilidad respecto a terceros hace que tu bien inmueble tenga mayor valor de cambio económico ante la sociedad?		

Confiabilidad de los instrumentos de investigación

1. Confiabilidad del instrumento lista de cotejo sobre la accesibilidad a los servicios notariales-registrales, mediante el coeficiente Kuder-Richardson 20, en una muestra piloto de 12 personas.

Nº	i1	i2	i3	i4	i5	i6	i7	i8	i9	i10	i11	Suma
1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	2	1	6
2	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	1	9
3	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	3
4	1	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	4
5	1	0	0	1	0	0	1	1	1	0	1	6
6	0	1	1	1	1	0	0	0	1	1	1	7
7	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	1	5
8	1	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0	5
9	1	1	1	1	0	1	0	0	1	1	0	7
10	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	4
11	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2
12	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1	1	5
p	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2	0,2	4,20
q	0,8	0,8	0,8	0,7	0,8	0,9	0,9	0,9	0,7	0,8	0,8	
p.q	0,18	0,14	0,16	0,20	0,14	0,09	0,09	0,12	0,20	0,18	0,18	1,66

Numero de items (n)	11
Suma pq	1,66
Vt	4,20
Kuder Richardson	0,66

$$r_{tt} = \frac{n}{n-1} \left(\frac{v_t - \sum pq}{v_t} \right)$$

En la tabla se observa que el coeficiente de confiabilidad de Kuder-Richardson 20 de la lista de cotejo sobre accesibilidad a los servicios notariales-registrales (0,66) indica que es Muy confiable el instrumento, según la tabla 1.

Tabla 1
Escala de interpretación de la confiabilidad

Intervalo	Descripción
0,53 a menos	Confiabilidad nula
0,54 a 0,59	Confiabilidad baja
0,60 a 0,65	Confiable
0,66 a 0,71	Muy confiable
0,72 a 0,99	Excelente confiabilidad
1,00	Confiabilidad perfecta

Fuente: Fernández, M.; Cayssials, A. y Pérez, M. (2009). Curso Básico de Psicometría. Argentina: Lugar editorial S.A.

2. Confiabilidad del instrumento lista de cotejo sobre seguridad jurídica, mediante el coeficiente Kuder-Richardson 20, en una muestra piloto de 12 personas.

Nº	i1	i2	i3	i4	i5	i6	i7	i8	i9	i10	i11	i12	Suma
1	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	4
2	1	0	1	1	1	1	1	0	1	0	1	0	8
3	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0	1	0	4
4	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
5	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	9
6	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	4
7	0	1	1	0	1	0	1	1	1	0	0	0	6
8	1	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	6
9	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	4
10	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2
11	1	1	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0	6
12	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	4
p	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,0	4,63
q	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,8	0,9	0,8	1,0	
p.q	0,12	0,18	0,16	0,18	0,18	0,09	0,12	0,12	0,18	0,06	0,18	0,03	1,59

Numero de items (n)	12
Suma pq	1,59
Vt	4,63
Kuder Richardson	0,72

$$r_{tt} = \frac{n}{n-1} \left(\frac{v_t - \sum pq}{v_t} \right)$$

En la tabla se observa que el coeficiente de confiabilidad de Kuder-Richardson 20 de la lista de cotejo sobre seguridad jurídica (0,72) indica una Excelente confiabilidad del instrumento, según la tabla 1.

ANEXO 1**Carta de presentación**

Mg: Merlín Josué Carbajal Mendoza

Presente:

Asunto: Validación de encuesta

Me es grato comunicarme con usted para expresarle un cordial saludo y así mismo hacer de su conocimiento que como ex estudiante de pos grado, de la Facultad de Derecho y Ciencias políticas: carrera profesional de Derecho, recorro a su digna persona para solicitar que evalúe los instrumentos denominados: Encuesta, para cuyo efecto adjunto los documentos que se requiere para validar a través de juicio de experto , es imprescindible contar con la aprobación de dichos instrumentos para poder aplicar, se ha considerado conveniente recurrir a usted, por su connotada experiencia en el tema; así mismo su observaciones y recomendaciones como juez de validación, serán de gran ayuda para la elaboración final de nuestro instrumento de investigación.

El expediente de validación contiene:

- a) Anexo 1 : Carta de Presentación
- b) Anexo 2 : Matriz de Consistencia
- c) Anexo 3 : Matriz de ~~Operacionalización~~ de Variables
- d) Anexo 4 : Matriz de Construcción del Instrumento
- e) Anexo 5 : Instrumento de Investigación
- f) Anexo 6 : Planilla de Juicio de Expertos

Agradeciéndole de antemano, y expresándole mi sentimiento y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispone a la presente.

Atentamente



Luz Maribel Barrios Morales

ANEXO 6

VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE INFORMACIÓN
Planilla Juicio de Expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “Encuesta” que hace parte de la investigación: **Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020**, La evaluación de los instrumentos es de gran relevancia para lograr que sean válidos y que los resultados obtenidos a partir de estos sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

Nombres y apellidos del juez: **Merlín Josué Carbajal Mendoza**

Formación académica: **Maestro**

Áreas de experiencia profesional: **Docente**

Tiempo: **4 años** actual:

Institución: Universidad Peruana los Andes

De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

CATEGORÍA	CALIFICACIÓN	INDICADOR
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de esta	1. No cumple con el criterio 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. Los ítems no son suficientes para medir la dimensión 2. Los ítems miden algún aspecto de la dimensión, pero no corresponden de la dimensión total 3. Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente 4. Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1. No cumple con el criterio 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. El ítem no es claro 2. El ítem requiere muchas modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de las mismas 3. Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem 4. El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo	1. No cumple con el criterio 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. El ítem no tiene relación lógica con la dimensión 2. El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. 3. El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo 4. El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido	1. No cumple con el criterio. 2. Nivel bajo 3. Nivel moderado 4. Nivel alto	1. El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. 2. El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. 3. El ítem es relativamente importante 4. El ítem es muy relevante y debe ser incluido

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

Encuesta 1: Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020

Variable 1: Servicios registrales notariales

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACION CUALITATIVA POR ÍTEMS	OBSER-VACIONES
D1	1	1	1	1	1	4	Sin novedad
	2	1	1	1	1	4	Sin novedad
	3	1	1	1	1	4	Sin novedad
	4	1	1	1	1	4	Sin novedad
	5	1	1	1	1	4	Sin novedad
D2	6	1	1	1	1	4	Sin novedad
	7	1	1	1	1	4	Sin novedad
	8	1	1	1	1	4	Sin novedad
	9	1	1	1	1	4	Sin novedad
	10	1	1	1	1	4	Sin novedad
	11	1	1	1	1	4	Sin novedad
EVALUACION CUALITATIVA CRITERIOS	POR	11	11	11	11	44	

Fuente: tomado del libro Validez y Confiabilidad de instrumentos de investigación

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Ítems	Calificación
Merlín Josué CARBAJAL MENDOZA	Maestro	11	Nivel alto

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

Encuesta 2: Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020

Variable 2: seguridad jurídica

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACION CUALITATIVA POR ÍTEMS	OBSER-VACIONES
D1	1	1	1	1	1	4	Sin novedad
	2	1	1	1	1	4	Sin novedad
	3	1	1	1	1	4	Sin novedad
	4	1	1	1	1	4	Sin novedad
D2	5	1	1	1	1	4	Sin novedad
	6	1	1	1	1	4	Sin novedad
	7	1	1	1	1	4	Sin novedad
	8	1	1	1	1	4	Sin novedad
	9	1	1	1	1	4	Sin novedad
	10	1	1	1	1	4	Sin novedad
	11	1	1	1	1	4	Sin novedad
	12	1	1	1	1	4	Sin novedad
EVALUACION CUALITATIVA CRITERIOS	POR	11	11	11	11	44	

Fuente: tomado del libro Validez y Confiabilidad de instrumentos de investigación

Evaluación final por el experto: por criterios y ítems, tomando como medida de tendencia central: la moda.

Calificación:	1. No cumple con el criterio
	2. Nivel bajo
	3. Nivel moderado
	4. Nivel alto

Validez de contenido

Cuadro 1
Evaluación final

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Ítems	Calificación
Merlin Josué CARBAJAL MENDOZA	Maestro	12	Nivel alto

Sello y Firma:



Mg. Merlin Josué CARBAJAL MENDOZA
Experto

ANEXO 1
Carta de presentación

Dra. Angélica Sánchez Castro

Presente:

Asunto: Validación de encuesta

Me es grato comunicarme con usted para expresarle un cordial saludo y así mismo hacer de su conocimiento que como ex estudiante de pos grado, de la Facultad de Derecho y Ciencias políticas: carrera profesional de Derecho, recorro a su digna persona para solicitar que evalúe los instrumentos denominados: Encuesta, para cuyo efecto adjunto los documentos que se requiere para validar a través de juicio de experto , es imprescindible contar con la aprobación de dichos instrumentos para poder aplicar, se ha considerado conveniente recurrir a usted, por su connotada experiencia en el tema; así mismo su observaciones y recomendaciones como juez de validación, serán de gran ayuda para la elaboración final de nuestro instrumento de investigación.

El expediente de validación contiene:

- a) Anexo 1 : Carta de Presentación
- b) Anexo 2 : Matriz de Consistencia
- c) Anexo 3 : Matriz de Operacionalización de Variables
- d) Anexo 4 : Matriz de Construcción del Instrumento
- e) Anexo 5 : Instrumento de Investigación
- f) Anexo 6 : Planilla de Juicio de Expertos

Agradeciéndole de antemano, y expresándole mi sentimiento y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispone a la presente.

Atentamente



Luz Maribel Barrios Morales

ANEXO 6

VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE INFORMACIÓN

Planilla Juicio de Expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “Encuesta” que hace parte de la investigación: **Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020**, La evaluación de los instrumentos es de gran relevancia para lograr que sean válidos y que los resultados obtenidos a partir de estos sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

Nombres y apellidos del juez: Angélica Sánchez Castro

Formación académica: Docente

Áreas de experiencia profesional: Investigación

Tiempo: ...8 años..... actual:

Institución: ...Universidad Peruana Los Andes

De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

CATEGORÍA	CALIFICACIÓN	INDICADOR
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de esta	5. No cumple con el criterio 6. Nivel bajo 7. Nivel moderado 8. Nivel alto	5. Los ítems no son suficientes para medir la dimensión 6. Los ítems miden algún aspecto de la dimensión, pero no corresponden de la dimensión total 7. Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente 8. Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	5. No cumple con el criterio 6. Nivel bajo 7. Nivel moderado 8. Nivel alto	5. El ítem no es claro 6. El ítem requiere muchas modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de las mismas 7. Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem 8. El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo	5. No cumple con el criterio 6. Nivel bajo 7. Nivel moderado 8. Nivel alto	5. El ítem no tiene relación lógica con la dimensión 6. El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. 7. El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo 8. El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido	5. No cumple con el criterio. 6. Nivel bajo 7. Nivel moderado 8. Nivel alto	5. El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. 6. El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. 7. El ítem es relativamente importante 8. El ítem es muy relevante y debe ser incluido

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

Cuestionario 1: Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020

Variable 1: Servicios registrales notariales

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACION CUALITATIVA ITEMS	POR	OBSERVACIONES
D1	1	4	4	4	4	Nivel alto		
	2	4	4	4	4	Nivel alto		
	3	4	3	4	3	Nivel alto		
	4	4	4	4	4	Nivel alto		
	5	4	4	4	4	Nivel alto		
D2	6	4	2	4	4	Nivel alto		
	7	4	4	3	4	Nivel alto		
	8	3	3	3	4	Nivel moderado		
	9	4	4	4	4	Nivel alto		
	10	4	4	4	4	Nivel alto		
	11	4	4	4	4	Nivel alto		
EVALUACION CUALITATIVA CRITERIOS	POR	Nivel alto	Nivel alto	Nivel alto	Nivel alto	Nivel alto		

Fuente: tomado del libro Validez y Confiabilidad de instrumentos de investigación

Validez de contenido Evaluación final

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Items	Calificación
Angélica Sánchez Castro	DOCTORA EN CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN	11	Nivel alto

Sello y Firma:

DRA. ANGELICA SANCHEZ CASTRO
D.N.I. Nro. 20591496

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

Cuestionario 2: **Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020**

Variable 2: seguridad jurídica

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACION CUALITATIVA ITEMS	POR	OBSERVACIONES
D1	1	2	4	4	4	Nivel alto		
	2	4	4	4	4	Nivel alto		
	3	4	4	3	4	Nivel alto		
	4	4	4	4	4	Nivel alto		
D2	5	4	3	3	3	Nivel Moderado		
	6	4	4	4	4	Nivel alto		
	7	4	4	4	4	Nivel alto		
	8	4	4	4	4	Nivel alto		
	9	4	3	3	4	Nivel alto		
	10	4	4	4	4	Nivel alto		
	11	2	4	4	4	Nivel alto		
	12	4	4	4	4	Nivel alto		
EVALUACION CUALITATIVA CRITERIOS	POR	Nivel alto	Nivel alto	Nivel alto	Nivel alto	Nivel alto		

Fuente: tomado del libro Validez y Confiabilidad de instrumentos de investigación

Evaluación final por el experto: por criterios y ítems, tomando como medida de tendencia central: la moda.

Calificación:	5. No cumple con el criterio
	6. Nivel bajo
	7. Nivel moderado
	8. Nivel alto

Validez de contenido Evaluación final

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Ítems	Calificación
Angélica Sánchez Castro	DOCTORA EN CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN	12	Nivel alto

Sello y Firma:

DRA. ANGÉLICA SÁNCHEZ CASTRO
D.N.I. Nro. 20591498

ANEXO 1**Carta de presentación****Mg: Aníbal Huachos Pacheco**

Presente:

Asunto: Validación de encuesta

Me es grato comunicarme con usted para expresarle un cordial saludo y así mismo hacer de su conocimiento que como ex estudiante de pos grado, de la Facultad de Derecho y Ciencias políticas: carrera profesional de Derecho, recorro a su digna persona para solicitar que evalúe los instrumentos denominados: Encuesta, para cuyo efecto adjunto los documentos que se requiere para validar a través de juicio de experto, es imprescindible contar con la aprobación de dichos instrumentos para poder aplicar, se ha considerado conveniente recurrir a usted, por su connotada experiencia en el tema; así mismo sus observaciones y recomendaciones como juez de validación, serán de gran ayuda para la elaboración final de nuestro instrumento de investigación.

El expediente de validación contiene:

- g) Anexo 1 : Carta de Presentación
- h) Anexo 2 : Matriz de Consistencia
- i) Anexo 3 : Matriz de Operacionalización de Variables
- j) Anexo 4 : Matriz de Construcción del Instrumento
- k) Anexo 5 : Instrumento de Investigación
- l) Anexo 6 : Planilla de Juicio de Expertos

Agradeciéndole de antemano, y expresándole mi sentimiento y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispone a la presente.

Atentamente



Luz Maribel Barrios Morales

ANEXO 6

VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE INFORMACIÓN
Planilla Juicio de Expertos

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento “Encuesta” que hace parte de la investigación: **Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020**, La evaluación de los instrumentos es de gran relevancia para lograr que sean válidos y que los resultados obtenidos a partir de estos sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

Nombres y apellidos del juez: **Aníbal Huachos Pacheco**

Formación académica: **Maestro**

Áreas de experiencia profesional: Estadística e investigación

Tiempo: 21 años actual: Docente de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Antropología en la Maestría en Antropología Jurídica

Institución: Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional del Centro del Perú.

De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

CATEGORÍA	CALIFICACIÓN	INDICADOR
SUFICIENCIA Los ítems que pertenecen a una misma dimensión bastan para obtener la medición de esta	9. No cumple con el criterio 10. Nivel bajo 11. Nivel moderado 12. Nivel alto	9. Los ítems no son suficientes para medir la dimensión 10. Los ítems miden algún aspecto de la dimensión, pero no corresponden de la dimensión total 11. Se deben incrementar algunos ítems para poder evaluar la dimensión completamente 12. Los ítems son suficientes
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	9. No cumple con el criterio 10. Nivel bajo 11. Nivel moderado 12. Nivel alto	9. El ítem no es claro 10. El ítem requiere muchas modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de las mismas 11. Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem 12. El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo	9. No cumple con el criterio 10. Nivel bajo 11. Nivel moderado 12. Nivel alto	9. El ítem no tiene relación lógica con la dimensión 10. El ítem tiene una relación tangencial con la dimensión. 11. El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que está midiendo 12. El ítem se encuentra completamente relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido	9. No cumple con el criterio. 10. Nivel bajo 11. Nivel moderado 12. Nivel alto	9. El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión. 10. El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste. 11. El ítem es relativamente importante 12. El ítem es muy relevante y debe ser incluido

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

Encuesta 1: Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020

Variable 1: Servicios registrales notariales

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACION CUALITATIVA POR ITEMS	OBSERVACIONES
D1	1	4	4	4	4	Muy Alto	
	2	4	4	4	4	Muy Alto	
	3	4	4	4	4	Muy Alto	
	4	4	4	4	4	Muy Alto	
	5	4	4	4	4	Muy Alto	
D2	6	4	4	4	4	Muy Alto	
	7	4	4	4	4	Muy Alto	
	8	4	4	4	4	Muy Alto	
	9	4	4	4	4	Muy Alto	
	10	4	4	4	4	Muy Alto	
	11	4	4	4	4	Muy Alto	
EVALUACION CUALITATIVA CRITERIOS	POR	Muy Alto	Muy Alto	Muy Alto	Muy Alto		

Fuente: tomado del libro Validez y Confiabilidad de instrumentos de investigación

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Ítems	Calificación
Aníbal HUACHOS PACHECO	Maestro	11	Nivel alto

Ficha informe de evaluación a cargo del experto

Cuestionario 2: Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020

Variable 2: seguridad jurídica

DIMENSIÓN	ITEM	SUFICIENCIA	COHERENCIA	RELEVANCIA	CLARIDAD	EVALUACION CUALITATIVA POR ITEMS	OBSERVACIONES
D1	1	2	4	4	4	Nivel alto	
	2	4	4	4	4	Nivel alto	
	3	4	4	3	4	Nivel alto	
	4	4	4	4	4	Nivel alto	
D2	5	4	3	3	3	Nivel Moderado	
	6	4	4	4	4	Nivel alto	
	7	4	4	4	4	Nivel alto	
	8	4	4	4	4	Nivel alto	
	9	4	3	3	4	Nivel alto	
	10	4	4	4	4	Nivel alto	
	11	2	4	4	4	Nivel alto	
	12	4	4	4	4	Nivel alto	
EVALUACION CUALITATIVA CRITERIOS	POR	Nivel alto	Nivel alto	Nivel alto	Nivel alto	Nivel alto	

Fuente: tomado del libro Validez y Confiabilidad de instrumentos de investigación

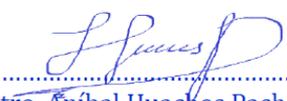
Evaluación final por el experto: por criterios y ítems, tomando como medida de tendencia central: la moda.

Calificación:	9. No cumple con el criterio
	10. Nivel bajo
	11. Nivel moderado
	12. Nivel alto

Validez de contenido
Evaluación final

Experto	Grado académico	Evaluación	
		Ítems	Calificación
Angélica Sánchez Castro	DOCTORA EN CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN	12	Nivel alto

Sello y Firma:


.....
Mtro. Aníbal Huachos Pacheco
Docente UPGFAN-UNCP

CONSENTIMIENTO INFORMADO

San Ramón, diciembre del 2020.

Señora:.....

Me dirijo a Usted como investigador del tema de investigación titulado **“Accesibilidad limitada de servicios notariales-registrales y la seguridad jurídica en transferencia predial en San Ramón 2020”** de la Universidad Peruana Los Andes – Filial La Merced, con la finalidad de extraer información de vital importancia para la elaboración de la tesis titulación líneas arriba.

En ese sentido, se solicita el permiso respectivo para aplicar el instrumento de encuesta que permitirá extraer información de este Distrito de San Ramón, provincia de Chanchamayo, Región Junín, 2020. Dicha información permitirá a través del análisis de resultado conocer contribuir a dicha investigación. Por tal motivo solicito a su persona la autorización para la toma de datos y aplicación de encuesta.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarle mi estima y admiración.

.....
Investigador

Nombres y apellidos: Luz Maribel Barrios Morales.

DNI N°44838067

Por intermedio de la presente autorizo para que se tome los datos consignados en el instrumento.

Nombres y apellidos.....

DNI N°.....

Fecha.....

EVIDENCIAS FOTOGRÁFICAS

