



**UPP**  
Universidad Privada de Pucallpa

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**TESIS**

Derecho inmobiliario y saneamiento registral en la  
Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel  
Portillo – Ucayali 2022.

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADO**

**AUTORES:**

Rayza Andrea Chapiama Tello (orcid.org/0000-0001-5087-1187)

Maria Cristina Rivera Febres (orcid.org/0000-0001-8928-8490)

**ASESOR:**

Mg. Gino Javier Pinedo Vargas (orcid.org/0000-0001-8135-5118)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Derecho Constitucional

**Sub línea:**

Derecho Civil

**UCAYALI – PERÚ**

**2023**

## PÁGINA DEL JURADO



---

Dr. Percy Panduro Rengifo  
**Presidente**



---

Mg. Mercedes Arminda Amasifen Vela  
**Secretario**



---

Mg. Adrian Marcelo Sifuentes Rosales  
**Vocal**



---

Mg. Gino Javier Pinedo Vargas  
**Asesor**

# ACTA DE SUSTENTACIÓN



## UNIVERSIDAD PRIVADA DE PUCALLPA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

*"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"*

### ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

En la Ciudad de Pucallpa, siendo las 11:02 am horas del día jueves 16 de marzo del 2023, a través de la modalidad virtual, se dio inicio el acto de sustentación de la tesis titulada "EL DERECHO INMOBILIARIO Y SANEAMIENTO REGISTRAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANANTAY – PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO – UCAYALI 2022", elaborado por las bachilleres RAYZA ANDREA CHAPIAMA TELLO y MARIA CRISTINA RIVERA FEBRES.

El Presidente da inicio al acto público de sustentación de tesis, con los miembros del Jurado Evaluador integrado por los docentes: **Presidente Dr. Percy Panduro Rengifo, Secretario Mg. Mercedes Arminda Amasifen Vela y Vocal Mg. Adrian Marcelo Sifuentes Rosales**; designados con RESOLUCIÓN N° 098-2023-FDCP-UPP de fecha 08 de marzo del 2023; luego el señor presidente instó al secretario a la lectura de la Resolución de aprobación de tesis.


Acto seguido el Presidente del Jurado invitó a iniciar su exposición, a las bachilleres RAYZA ANDREA CHAPIAMA TELLO y MARIA CRISTINA RIVERA FEBRES, para que seguidamente absolviera las preguntas de cada jurado en su área.


Al terminar la sustentación, el Presidente indica a los bachilleres y público en general, que el jurado se retira para la deliberación.

Después de deliberar en forma reservada el Jurado emitió la calificación general, de cuyo resultado se establece que las bachilleres RAYZA ANDREA CHAPIAMA TELLO y MARIA CRISTINA RIVERA FEBRES, fueron:

- |                              |       |                                     |
|------------------------------|-------|-------------------------------------|
| - Aprobado por Excelencia    | 19-20 | <input type="checkbox"/>            |
| - Aprobado por Unanimidad    | 17-18 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Aprobado por Mayoría       | 14-16 | <input type="checkbox"/>            |
| - Desaprobado por Mayoría    | 11-13 | <input type="checkbox"/>            |
| - Desaprobado por Unanimidad | 00-10 | <input type="checkbox"/>            |

Reiniciando el acto público, se dio lectura a la presente Acta dando por aprobado por mayoría con nota 17 que los Miembros del Jurado la suscriben en señal de conformidad. Realizado el juramento de honor y las felicitaciones de los miembros del jurado, el Presidente dio por concluido el acto de sustentación siendo las 11:41 am Horas del mismo día, de lo que se da fe.

  
Dr. Percy Panduro Rengifo  
Presidente

  
Mg. Mercedes Arminda Amasifen Vela  
Secretario

  
Mg. Adrian Marcelo Sifuentes Rosales  
Vocal

## DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

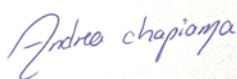
Nosotras, Rayza Andrea Chapiama Tello con DNI N° 74218512, María Cristina Rivera Febres con DNI N° 72816728, Bachilleres de la Carrera Profesional Derecho y Ciencias Políticas de la Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada de Pucallpa, con la tesis denominada: “El derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022”.

Declaramos bajo juramento que:

1. La presente investigación es autoría de los suscritos
2. En su redacción he respetado, normas de citas y referencias, no existiendo plagio total o parcial.
3. No existe auto plagio; es decir, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
4. Los datos contenidos y los resultados son reales, no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados y por tanto los resultados que se presenten en la tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

De identificarse fraude (datos falsos), plagio (información sin citar a autores), auto plagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado), piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumimos las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Privada de Pucallpa.

Pucallpa, Diciembre 2022.



Rayza Andrea Chapiama Tello  
DNI: 74218512



María Cristina Rivera Febres  
DNI: 72816728

# CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN



“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

## CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

**N°022-2023**

El Coordinador de Investigación de la Universidad Privada de Pucallpa, hace constar por la presente, que el Informe Final (Tesis) Titulado:

“Derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo – Ucayali 2022”

Facultad	:	Derecho y Ciencias Políticas
Escuela Profesional	:	Derecho y Ciencias Políticas
Asesor(a)	:	Mg. Gino Javier Pinedo Vargas
Cuyo autor (es)	:	Rayza Andrea Chapiama María Cristina Rivera Febres

Después de realizado el análisis correspondiente en el Sistema Antiplagio PlagScan, dicho documento presenta un porcentaje de similitud de **29.8%**.

En tal sentido, el cual está en los parámetros aceptados por las normas de la Universidad Privada de Pucallpa, que no se debe superar el **30%** de similitud.

Se declara, que el trabajo de investigación: **SI** contiene un porcentaje aceptable de similitud, por lo que **SI** se aprueba su originalidad.

En señal de conformidad y verificación se entrega la presente constancia.

**Fecha: 03/03/2023**

Atentamente,

Mg. Adrian Marcelo Sifuentes Rosales  
Coordinador de Investigación

## **DEDICATORIA**

A Dios por guiarnos y transmitirnos toda la fuerza espiritual y no dejarnos declinar en nuestros peores momentos para alcanzar esta meta. A nuestros padres por darnos la vida, su amor, sus deseos más puros y apoyo incondicional en diversas etapas de nuestro crecimiento tanto académico como personal. Su apoyo fue muy necesario para lograr la meta anhelada.

**Rayza Andrea - María Cristina**

## **AGRADECIMIENTO**

Vaya nuestro agradecimiento a todas las personas que nos apoyaron en la realización de nuestra tesis.

**Rayza Andrea - María Cristina**

## RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo determinar la relación que existe entre EL DERECHO INMOBILIARIO Y SANEAMIENTO REGISTRAL EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANANTAY – PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO – UCAYALI 2022, el estudio es de tipo correlacional descriptivo, con una población y muestra de 36 colaboradores de la Municipalidad Distrital de Manantay. Se logró determinar que la variable derecho inmobiliario, en la tabla 4 se observa que el 31.16% de encuestados refieren casi nunca, seguido del 24.64% casi siempre, 22.46% nunca, y el 21.74% siempre. Variable desarrollo sostenible; en la tabla 8 se observa que el 31.88% de encuestados refieren casi nunca; seguido del 26.09% nunca, 21.74% casi siempre, y el 20.29% siempre.

La conclusión general se llegó a que se acepta la hipótesis alterna porque  $r < 0.05$  y se rechaza la hipótesis nula. Existe relación significativa entre el derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo – Ucayali 2022, con un valor de  $r = 0.903$  estimado por el coeficiente de correlación de Pearson. Existe relación significativamente positiva alta.

**Palabras clave:** Derecho inmobiliario, Saneamiento registral.



## ABSTRACT

The objective of the research was to determine the relationship between ENVIRONMENTAL MANAGEMENT AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT IN THE DISTRICT MUNICIPALITY OF YARINACOCHA – PROVINCE OF CORONEL PORTILLO – UCAYALI 2022, the study is descriptive correlational, with a population of 265 and a sample of 138 collaborators. of the District Municipality of Yarinacocha. It was possible to determine that the environmental management variable, in table 4 it is observed that 31.16% of respondents almost never refer, followed by 24.64% almost always, 22.46% never, and 21.74% always. variable sustainable development; Table 8 shows that 31.88% of respondents almost never refer; followed by 26.09% never, 21.74% almost always, and 20.29% always.

The general conclusion was that the alternative hypothesis is accepted because  $r < 0.05$  and the null hypothesis is rejected. There is a significant relationship between environmental management and sustainable development in the District Municipality of Yarinacocha - Province of Coronel Portillo - Ucayali 2022, with a value of  $r = 0.899$  estimated by the Pearson correlation coefficient. There is a significantly positive high relationship.

**Key word:** Environmental management, sustainable development.

## ÍNDICE

Portada .....	i
Página de jurado .....	ii
Acta de sustentación .....	iii
Declaración Jurada .....	iv
Constancia de originalidad de trabajo de investigación .....	v
Dedicatoria .....	vi
Agradecimiento .....	vii
Resumen .....	viii
Abstract.....	ix
Indice .....	x
Indice de tablas y figuras .....	xii
Introducción .....	xiiiiv
<b>CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Descripción del problema .....	1
1.2. Formulación del problema .....	3
1.3. Formulación de Objetivos de la investigación .....	4
1.4. Justificación de la investigación .....	5
1.5. Delimitación del estudio .....	6
1.6. Viabilidad del estudio .....	6
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>08</b>
2.1. Antecedentes del problema .....	08
2.2. Bases Teóricas .....	11
2.3. Definición de término básico. ....	21
2.4. Formulación de hipótesis (si corresponde).....	22
2.5. Variables.....	23
2.5.1. Definición conceptual de la variable . ....	24
2.5.2. Definición operacional de la variable .....	24
2.5.3. Operacionalización de la variable .....	25
<b>CAPITULO III: METODOLOGÍA.....</b>	<b>27</b>
3.1. Diseño de la investigación.....	27
3.2. Población y muestra.....	28

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	29
3.4. Validez y confiabilidad del instrumento .....	29
3.5. Técnicas para el procesamiento de la información .....	30
CAPITULO V: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	31
4.1. Presentación de resultados.....	31
4.2. Discusión .....	44
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	46
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	49
ANEXOS.....	54
Anexo 01: Matriz de consistencia.....	55
Anexo 02: Instrumento de aplicación .....	56
Anexo 03: Validación de los instrumentos.....	58
Anexo 04: Confiabilidad .....	61
Anexo 05: Base de datos .....	63
Anexo 06: Evidencia fotográfica .....	65

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Resultados de la dimensión principio de legalidad y rogación.....	31
Tabla 2 Resultados de la dimensión principio de legitimación.....	32
Tabla 3 Resultados de la dimensión principio de inscripción.....	33
Tabla 4 Resultados de la variable derecho inmobiliario.....	34
Tabla 5 Resultados de la dimensión normativa registral.....	35
Tabla 6 Resultados de la dimensión derecho registral notarial.....	36
Tabla 7 Resultados de la dimensión deficiencias normativas.....	37
Tabla 8 Resultados de la variable saneamiento registral.....	38
Tabla 9 Correlación Pearson hipótesis general.....	40
Tabla 10 Correlación Pearson principio de legalidad y saneamiento registral....	41
Tabla 11 Correlación Pearson principio de legitimación y saneamiento registral	42
Tabla 12 Correlación Pearson principio de inscripción y saneamiento registral...43	

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Resultados de la dimensión principio de legalidad y rogación.....	32
Figura 2 Resultados de la dimensión principio de legitimación.....	33
Figura 3 Resultados de la dimensión principio de inscripción.....	34
Figura 4 Resultados de la variable derecho inmobiliario.....	35
Figura 5 Resultados de la dimensión normativa registral.....	36
Figura 6 Resultados de la dimensión derecho registral notarial.....	37
Figura 7 Resultados de la dimensión deficiencias normativas.....	38
Figura 8 Resultados de la variable saneamiento registral.....	39

## INTRODUCCIÓN

Desde hace muchos años, la propiedad de bienes inmuebles influye en la vida de la sociedad, así como en el derecho y el tratamiento que este tiene para adecuarse a las necesidades de todos, es por ello que, debido al avance en todo sentido, se han incluido una serie de reglas que todo grupo social debe cumplir.

Asimismo, existen vacíos legales de los cuales muchas personas se aprovechan para obtener cierto beneficio ilícito, atentando contra la buena fe de las personas y el poco conocimiento que tienen sobre las inscripciones registrales, es así que el Código Civil Peruano regula la transferencia de propiedad inmobiliaria que se encuentra en el artículo 949 este hace mención a que el derecho de propiedad se transmite con el consenso de las partes, sin embargo, no requiere de la entrega física del bien ni tampoco su inscripción en el registro de la propiedad inmueble.

El saneamiento registral, es un proceso orientado a lograr la formalización de la propiedad, a través de su inscripción en los Registros Públicos, regularizando física y legalmente el inmueble, es decir legalizando lo relativo a su propiedad y a las condiciones materiales que presenta. Sin embargo, existen situaciones en las que, a pesar de lograr efectuar convenientemente el saneamiento del inmueble, dado que se ha clarificado totalmente lo relativo a la propiedad y sus condiciones materiales, por circunstancias de índole lega, no se logra su inscripción, lo cual se ha considerado como un hecho que restringe el saneamiento registral.

Para alcanzar este propósito, se ha considerado en dividir en cinco capítulos:

Primer capítulo con respecto al problema se describe la realidad problemática formulando los problemas, los objetivos, la justificación, delimitación y la viabilidad del estudio.

Segundo capítulo se presentan los antecedentes a nivel internacional y nacional, marco teórico, hipótesis, operacionalización de las variables y definición de términos.

Tercer capítulo metodología, población y muestra, técnicas e instrumentos y validación.

Cuarto capítulo resultados y discusión de resultados.

Quinto capítulo conclusiones y recomendaciones, finalmente las referencias bibliográficas.

## **CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACION**

### **1.1. Planteamiento del problema.**

A través de la historia, se ha evidenciado que la propiedad es un elemento esencial para el ser humano, dado que a través de ella no solo logra satisfacer las necesidades de subsistencia propias y de la familia, sino que en ocasiones resulta ser un mecanismo para acceder al poder. Debido a la trascendencia que tiene la propiedad, especialmente de inmuebles, tiene, desde tiempos inmemorables la legislación se ha ocupado de reglamentar su transferencia, a través de diversos sistemas, entre los que se debe destacar, el régimen o sistema declarativo de la propiedad, caracterizado por que la propiedad se considera transferida por la voluntad de los contratantes, es decir, el comprador se convierte en dueño, por la sola obligación que adquiere el vendedor de transferir el bien, sin necesidad de ninguna formalidad adicional; y el sistema constitutivo, en el que, por el contrario, para que la propiedad se transfiera no basta con el simple acuerdo de las partes, sino que, precisa de la inscripción del título para que la transferencia se perfeccione, como ocurre en las legislaciones española, colombiana, alemana y australiana entre muchas otras.

El sistema de constitutivo de transferencia, tiene como ventaja primordial, lograr un saneamiento general de los inmuebles en su territorio, pues la propiedad se establece precisamente a partir de la



inscripción, al punto tal, que, en el evento en que respecto de un bien se presenten, varias y simultáneas transferencias inscritas, se considerara propietario al primero que lo haya inscrito. Lo cual, sin duda, genera seguridad jurídica, tanto para el propietario, porque no existe duda de la titularidad del derecho; como para los compradores de inmuebles dado que, de ante mano pueden conocer la identidad del propietario del bien, evitando de esta manera que pueda ser objeto de algún tipo de fraude. Sin embargo, para que el sistema constitutivo de transferencia resulte funcional y óptimo, precisa de la existencia de un catastro, absoluto y eficiente, que se encuentre interconectado con la entidad encargada del registro de los inmuebles, en nuestro caso la SUNARP, de manera que se pueda conocer la ubicación, descripción, particularidades y situación legal de todos los inmuebles: rurales y urbanos que existen un país determinado.

Para adquirir una propiedad se da a través de “causas lícitas” que se encuentran amparadas en nuestro ordenamiento jurídico. La variedad de “causas” aconseja su estudio a través de tipos y clasificaciones. Así pues, una primera clasificación nos permite distinguir entre las causas de adquisición universal esto es aquellas en donde se adquiere como consecuencia de la subrogación universal del titular en el patrimonio de otro. En el sistema registral inmobiliario se da la problemática del fraude inmobiliario al notario o a registros públicos, pues se habla de fraude notarial o registral. Sin darnos cuenta que el sistema inmobiliario, es el que presenta vulnerabilidades.

Díaz & Gonzales (2011) curso de Derecho Reales afirma que: “el principio de imposibilidad significa que el adquirente no inscrito de un derecho sobre un inmueble no puede ejercer frente al terceros con derecho inscrito sobre el mismo inmueble, ni tampoco puede formular pretensiones perjudiciales en contra de este” (p.611-612).

En el artículo 2014 de nuestro Código Civil peruano nos hace mención el principio de fe pública registral, para su aplicación, exige la concurrencia de determinados requisitos como: a) que el tercero adquirente sea a título oneroso; b) otro requisito es que el adquirente actué de buena fe, que se dará al momento de celebrarse el acto jurídico en donde nace su derecho al momento de la inscripción del mismo. La buena fe se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho, y por último requisito, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Este principio como llegamos interpretar busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe, un derecho de quien finalmente carecerá de capacidad para otorgarlo, lo que implicaría la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario. Gonzales (2002) nos afirma: El derecho de propiedad otorga las prerrogativas de aprovechamiento, y aseguramiento, en donde se engloban los poderes prescritos en el artículo 923 del código Civil. Cabe señalar que el derecho de propiedad también se encuentra en la Carta Magna del Perú. (p.252).

## **1.2. Formulación del problema de Investigación.**

### **1.2.1. Problema general.**

¿En qué medida el derecho inmobiliario se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022?

### **1.2.2 Problemas específicos.**

1. ¿En qué medida el principio de legalidad y rogación se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad

Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022?

2. ¿En qué medida el principio de legitimación se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022?
3. ¿En qué medida el principio de inscripción se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022?

### **1.3 Formulación de objetivos.**

#### **1.3.1. Objetivo general.**

Determinar en qué medida el derecho inmobiliario se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

#### **1.3.2. Objetivos específicos.**

1. Determinar en qué medida el principio de legalidad y rogación se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.
2. Determinar en qué medida el principio de legitimación se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.
3. Determinar en qué medida el principio de inscripción se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

## **1.4. Justificación.**

### **1.4.1. Metodológica**

El método aplicado a la investigación, es de método hipotético deductivo, según Sánchez y Reyes (2015), surge de una hipótesis como consecuencia de sus inferencias del conjunto de datos empíricos o de principios y leyes más generales. De lo cual existen dos procedimientos para arribar a la hipótesis: inductivo y deductivo.

### **1.4.2. Social**

El desarrollo de la investigación permitirá mejorar el servicio a los usuarios del registro de predios y de igual manera traerá beneficios al usuario con respecto a la identificación jurídica y física exacta de los derechos que tiene el usuario sobre la propiedad.

### **1.4.3. Práctico**

La investigación se enfocará en dar a conocer con mayor profundidad el derecho inmobiliario desarrollado en la Sunarp, con el fin de poder identificar que tipo de leyes y penas son las que se dan dentro de esta variable, por lo que esta investigación va a poder servir para concientizar y enseñar este tipo de concepto para que pueda emplearse y así pueda generar soluciones como también tener otro punto de vista, ante posibles estafas o aprovechamiento de desconocimiento de las personas..

### **1.4.4. Teórico**

El presente trabajo tiene un aporte significativo ya que busca el brindar una correcta información acerca del derecho inmobiliario, por lo que se presentó información actualizada no menor a 5 años de antigüedad, recolectado a través de investigaciones tanto internacionales

como nacionales, que van a servir como aporte gracias a los autores revisados, que va a permitir enriquecer el conocimiento aportando significativamente información dentro de la variable de estudio, por lo que se intentó revisar en profundidad las leyes y normas como sentencias que están relacionadas con el área inmobiliaria dentro del derecho Peruano.

### **1.5. Delimitación del estudio.**

#### **a) Delimitación espacial**

La investigación se realizará en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo – Ucayali.

#### **b) Delimitación temporal**

Se ejecutó durante el periodo del segundo semestre del año 2022, en los meses de Setiembre a diciembre.

#### **c) Delimitación teórica**

Los elementos teóricos están alineados fundamentalmente en el derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo – Ucayali.

### **1.6. Viabilidad del estudio.**

#### **a) Evaluación técnica**

En la elaboración de esta investigación se consideraron todos los elementos necesarios para su procesamiento y ejecución, de acuerdo a lo establecido por la comisión de grados y títulos de la Escuela de Derechos y Ciencias Políticas de la Universidad Privada de Pucallpa.

**b) Evaluación ambiental**

De acuerdo al diseño de investigación básica, así como el tipo de investigación descriptiva y correlacional, de orden académico, no generando ningún impacto negativo al ambiente.

**c) Evaluación financiera**

Se contó con los recursos económicos suficientes para poder costear los gastos que generó la investigación, los mismos que encuentran detallados en el ítem presupuesto del proyecto de tesis, los mismo que fue autofinanciado por el responsable de la investigación

**d) Evaluación social**

Se logró realizar mediante un equipo de trabajo debidamente implementado tanto a nivel teórico como metodológico.

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.

### 2.1. Antecedentes del problema.

Sobre la investigación citamos como antecedentes:

**En lo internacional**, Cortés (2019) en sus tesis "*Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*". Concluye: Nuestro sistema registral inmobiliario ha logrado gran solidez y coherencia, entregando una base bastante sólida a las operaciones inmobiliarias, sin perjuicio de sus defectos, según lo señalado en el presente trabajo, la mayoría de las operaciones llegan a buen término, y gozan de los beneficios de nuestra inscripción de "propiedad". Sin embargo, en general, las operaciones inmobiliarias son lentas a los ojos de la vida comercial, que exige la mayor celeridad en sus negocios, principalmente en las operaciones de mutuo hipotecario

Rossell (2019), en su tesis denominado: "*El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación Guatemalteca*"- llega a las siguiente conclusión: A lo largo de la investigación se logró determinar, que el Derecho Inmobiliario, guarda estrecha relación con otras disciplinas jurídicas, que en cierta medida complementan el contenido de esta nueva rama del derecho, un ejemplo de ello, es el Derecho Urbanístico y el Derecho Registral. El primero, regula todo lo relacionado con el urbanismo, el suelo y el ordenamiento territorial; y, el segundo otorga la seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, ya que al momento de inscribir

cualquier acto o negocio jurídico sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, se tiene la certeza que la situación jurídica del mismo no será modificada, sino por procedimientos regulados y conductos legales previamente establecidos en un cuerpo legal.

Alterini (2017), en su tesis *“La transmisión de derechos reales inmobiliarios tiene derechos que derivan de dicha transmisión”*. Concluye: que sin embargo el título y modo en el que se obtuvo dicha propiedad es suficiente para saber quién es el propietario, asimismo, el derecho real constituye un derecho subjetivo patrimonial dado que tiene eficacia y es conocido por todos, por ende, no es posible que otra persona quiera adquirir o recibir el título de la propiedad, ya que protegen los títulos de los propietarios con interés legítimo. De que es conveniente que se mantenga la legislación respecto al derecho de propiedad ya que contribuye al bienestar de cada persona y a la paz social.

**En lo nacional**, Rojas (2022) en su tesis *“Análisis del derecho inmobiliario desarrollado en la SUNARP, Lima, 2021”*. Concluye: Se señala que el derecho inmobiliario es el conjunto de normas y leyes que tienen la función de regular todas las transacciones inmobiliarias, esto abarca la forma de crear, transmitir, modificar que posee una persona sobre un inmueble o también la gestión de los inmuebles como licencias urbanas y todo lo relacionado a la propiedad.

Irigoín (2021) en su tesis *“Saneamiento Registral de predios urbanos en los Distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Chilcayo – San Martín - 2021”*. Concluye: El nivel de formalización de la propiedad inmueble en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo es 92%, 82% y 69,39%, respectivamente; con lo cual la hipótesis ha quedado plenamente confirmada. Del total de viviendas encuestadas en el distrito de Tarapoto, existe un 96% de predios que cuentan con título de propiedad inscrito en la Oficina Registral de Tarapoto, correspondiente a la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba. De los cuales un total de 92% son inmuebles registrados en esta oficina registral, dejando un total del 4% de predios



que no cuenta con un registro de la propiedad actualmente o se encuentra en proceso de formalización.

Cucho (2021) en su tesis "*Restricción al saneamiento registral de terrenos adquiridos en las asociaciones de propietarios de Lima Norte*". Concluye: Los terrenos adquiridos en las Asociaciones de Propietarios de Distrito de Carabaylo, no puede ser registrados a pesar de que, a través del proceso de saneamiento registral se ha decantado su situación física y legal, es decir se ha establecido su verdadera extensión, sus linderos, su ubicación exacta, sus medidas perimétricas, así como su situación legal a partir del estudio los títulos que se han archivado en el predio matriz; dado que la Ley ha previsto que por estar ubicados en terrenos rústicos, no pueden ser independizados, sino a través de la licencia de habitación urbana, pues, se pretende transformar esos terrenos de rústicos a urbanos conforme a los lineamientos de la Ley Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

La Rosa (2018) en su tesis "*Nuevos alcances para el saneamiento de la propiedad predial estatal*". Concluye: que los operadores del derecho relacionados a las acciones de saneamiento predial del Estado, deben interiorizar adecuadamente la normativa de saneamiento vigente, y de esta manera poder aplicar correctamente la norma. Las normas emitidas en materia de saneamiento predial estatal deben estar orientadas a permitir la inscripción de las diversas acciones en los registros públicos, no obstante, debe tenerse especial cuidado con los bienes de dominio público frente a la posibilidad de que, ante las acciones de saneamiento, pueda llegar a desnaturalizarse dicha figura.

Delgado (2017) en su tesis "*Las limitaciones del saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana la Convención*". Concluye: Estas limitaciones en el saneamiento registral de predios es importante pues nos permite como sociedad civilizada examinar el origen del problema el cual no debe dirigirse al fenómeno o

ver las consecuencias externas que se producen sino abarcar el porqué de su acaecimiento en tal sentido es importante que recapitemos debates anteriores para solucionar problemas actuales también es importante distinguir las limitaciones que estas ocasionan en el trabajo del notario, quien es el primer calificador de la legalidad y de la procedencia del negocio jurídico, pues el notario debe verifica en cuanto a la transferencia de predios rústicos la formalidad de una habilitación urbana y sud división como requisitos primordiales para su transferencia y no llegar al facilismos de compra venta por porcentajes y que esto conlleva a la copropiedad y brinda asesoría jurídica, notarialmente y, además, registralmente; es decir, debe aconsejar a las partes y realizar los estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica y a la luz de las evidencias prácticas y teóricas es evidente que el aprovechamiento, eficiencia y conservación se da en la propiedad privada más la copropiedad es la excepción en razón a ley en tal sentido su detrimento es en manifiesto en atención a su titularidad difusa.

## **2.2. Bases Teóricas.**

### **Variable 1: Derecho inmobiliario**

El derecho inmobiliario está compuesto por normas y leyes las cuales amparan las acciones de inscripción, transferencias o eliminación de los derechos que se posee por la adquisición de un inmueble en el registro público. Así mismo dentro de las normas y leyes que se tiene asignado en el derecho inmobiliario, existe instituciones las cuales brindan seguridad en los bienes, también en las acciones de transferencias brinda confianza y transparencia en los procesos, lo cual beneficia a los dueños y compradores (Villaba, 2017).

Por otro lado, el derecho inmobiliario permite que el consumidor que posea menor nivel de protección pueda ser protegida mediante el derecho a la protección del consumidor inmobiliario, además este también será protegido por normas las cuales están destinadas a áreas específicas del mercado. También se observa que las acciones de protección en

algunas áreas requieren de modificaciones en el desarrollo, siendo así que ponen en cuestión el accionar (Fernández, 2019)

### **Derechos reales Inmobiliarios**

**El derecho inmobiliario** está constituido por el derecho a la propiedad, posesión, usufructo servidumbre e hipoteca.

**El derecho a la propiedad** uno de los más completos ya que este posee todos los derechos reales que debe contener una familia.

**El derecho de posesión** solamente brinda la protección de manera momentánea al que posea la tenencia del inmueble de manera legal.

**El derecho de usufructo** está constituido por tener la capacidad de poder disfrutar de los beneficios que genera un inmueble, sin importar si se tiene la posesión de este.

**El derecho de servidumbre**, es la potestad que tiene el propietario para poder prestar el inmueble con el objetivo de que se pague por ello.

Por último, **el derecho de hipoteca** permite que el dueño pueda presentar como garantía ante una necesidad contractual (Alcalde, 2020).

### **Registro de Inmuebles**

El registro de inmueble está constituido por el proceso administrativo en el cual una persona registra de manera legal un inmueble, con el objetivo que se identifique el dueño del predio. Así mismo, se puede añadir características en el cual señale obligaciones cargas, que posea el inmueble (Latino, 2016).

También el registro de inmueble legal permite que el propietario pueda estar seguro de manera legítima que posee un bien y que nadie puede quitárselo, así mismo mediante el registro, este puede realizar lo que le favorezca, como prestarlo, alquilarlo, venderlo, etc. Así mismo, se requiere para que el registro sea formal el estudio e información transparente al brindar los datos sobre la ubicación geográfica, infraestructura, antecedentes (Alcalde, 2017).

## **Derecho a la propiedad**

El derecho a la propiedad es el poder que posee el dueño ante su inmueble y gestionarlo como él lo indique. Así mismo el ser registrado como propietario de un bien se tiene dominio y obligaciones con respecto a ello, en el caso que sea un inmueble este deber estar regístralo correctamente en el sector público con las características que le pidan. Así mismo, el inmueble puede ser usado, alquilado, vendido, hipotecado, etc, de acuerdo a la necesidad que tenga el dueño (Silvia, 2019).

También se señala que es el derecho que tiene cada persona para poder disfrutar y gozar sobre su bien inmueble, esto establecido en la Ley. La cual le ampara y es protegida por el Estado, permitiendo erradicar cualquier fastidio o molestia por ciudadanos en caso de que no presente un procedimiento formal (Zouboulakis, 2016).

## **Derecho Notarial**

El derecho notarial son parámetro establecidos en un marco jurídico en el Estado, esto es asignado a un notario público, el cual posee las capacidades y ética como profesional para ejecutar correctamente las normas establecidas con las manifestaciones de las personas. Llevando así por un camino de mediación (Milán et al., 2015).

Así mismo el derecho notarial es un uso corriente y habitual para procesos jurídico o legales, el cual está conformado por normas, principios, permitiendo regular las acciones notariales de los funcionarios públicos ante los casos de las personas. siendo así que la personas es juzgada y regulada por los parámetros establecidos del notario, asa mismo este brinda derechos (González, 2016).

## **Derecho Registral**

Se posee el concepto del derecho registral que está conformado por normas y leyes, las cuales regulan a las instituciones que realizan los procesos de registro mobiliarios; así mismo con respecto a los ciudadanos

es la capacidad que tiene sobre poder registrar un bien a nombre del propietario, siendo éste participe en cumplir con las reglas y requerimientos establecidos para poder inscribir su inmueble (Barea, 2015).

Así mismo, se señala que el derecho registral son normas las cuales permiten la inscripción, modificación, ejecución y traspaso de un inmueble. Lo cual mediante las instituciones brinda seguridad a los dueños de los predios, por otro lado, también genera la transparencia en transacciones de inmuebles (Sánchez, 2016)

### **Características del derecho de propiedad**

El derecho real de propiedad posee las siguientes características:

- a. Ser un derecho absoluto.** Se refiere al poder que tiene el propietario de hacer o no hacer con sus cosas, aquello que creyere conveniente.
- b. Ser un derecho exclusivo.** El propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar todas las medidas que estime convenientes para protegerlo.
- c. Ser un derecho perpetuo.** Se refiere a que no lleva una razón de caducidad, en virtud que, no existe un término para dejar de ser propietario.

### **Definición de la dimensión 1: Principio de legalidad y rogación**

Sánchez (2016) Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad del otorgante y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción.

De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información completaría que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro. De acuerdo al principio dado entendemos que no compete al registrador a cargo de la calificación del acto de apoderamiento, constatar que el poderdante en efecto titular de los derechos invocados en el documento. (p.33)

### **Indicadores de la dimensión principio de legalidad y rogación**

1. Inscripción de propiedad
2. Validez del acto
3. Asiento de registros públicos

### **Definición de la dimensión 2: Principio de legitimación**

Sánchez (2016) El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. De acuerdo a este principio podemos decir que mientras no se demuestre que la inscripción es correcta y/o cierta nos podemos decir que esta carece de veracidad hasta que un juez pueda declarar su invalidez. (p.33)

### **Indicadores de la dimensión principio de legitimación**

1. Presunción de la veracidad
2. Legitimidad de la propiedad
3. Exactitud del registrado

### **Definición de la dimensión 3: Principio de inscripción**

Sánchez (2016)Corresponde al principio básico fundamental, común a todos los sistemas registrales de origen latino, que informa y determina todos los demás principios registrales. Consiste en que la inscripción en el Registro, es la condición para la constitución, modificación o extinción del dominio u otro derecho real. (p. 34)

## **Indicadores de la dimensión principio de inscripción**

1. Responsabilidad
2. Modificación de inscripción
3. Extinción del dominio

## **Teoría de derecho inmobiliario**

Referente a la Constitución Política del Perú:

### Artículo 19

Las instituciones educativas e institutos superiores que fueron establecidos según las normas del Estado pueden pedir que se le anule el pago de impuesto directo o indirecto, las cuales podrían perjudicar actividades, bienes y servicios que se le brinda a la institución (Congreso de la República, 2021).

### Artículo 70

Se señala que mediante el Estado el derecho a la propiedad de las personas es venerado, promoviendo la función de las leyes que lo protejan. Así mismo, indica que a ninguna persona se le puede prohibir el ingreso a su inmueble, sea el caso que exista un peligro, seguridad pública y una necesidad del estado, en el cual este será remunerado por las acciones tomadas (Congreso de la República, 2021).

### Artículo 71

Con relación a la adquisición de propiedades, los extranjeros naturales o jurídicos poseen la misma capacidad de adquirir un inmueble como los peruanos (Congreso de la República, 2021).

### Artículo 72

El estado mediante la Ley puede imponer restricciones y prohibiciones en los traspasos, aprovechamiento, posesión en algunos bienes, esto es realizado por seguridad nacional (Congreso de la República, 2021).

### Artículo 73

Los bienes inmuebles públicos son identificados de forma inalienables e imprescriptibles, siendo así que los bienes públicos pueden ser transferidos de manera particularmente, lo cual genera un aprovechamiento económico (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2018).

### **Definición de la variable 2: Saneamiento registral**

El saneamiento, puede ser concebido como el procedimiento a través del cual las personas formalizan o regularizan el derecho de P, o cualquiera otro derecho real que ostenten sobre un bien, de forma tal que esos derechos estén aptos para ser inscritos. Vale decir, este procedimiento está orientado a normalizar el derecho real que se pueda tener respecto de un bien, de forma tal que quede apto para ser inscrito en la SUNARP.

En la práctica el saneamiento, radica en compilar documentos, tales como planos, informes, títulos; y realizar trámites como: diligenciamiento de formularios, elevar documentos a escritura pública, con el propósito de normalizar fiscal y jurídica el bien o el derecho a fin de alcanzar su inscripción.

Como se ha esbozado, la finalidad de esa serie de actos que constituyen el saneamiento, como expresa Álvarez (2016), es la de lograr la inscripción de un inmueble en los registros públicos, dado que para que este se verifique se debe contar con el sustento documental, que demuestre el derecho de P que se tiene respecto del bien que se procura registrar.

Para Álvarez (2016) en el procedimiento de saneamiento comprende dos fases: A. saneamiento del título de P dirigido a la consecución de uno idóneo para ser registrado. B. inscripción del inmueble en la SUNARP, la que se produce como consecuencia de la anterior.



## **El saneamiento en la legislación**

Constitución Política La Carta Magna Nacional, alude al saneamiento en el capítulo XIV correspondiente a la descentralización, art. ciento noventa y cinco, el cual preceptúa que, corresponde a los gobiernos locales impulsar el progreso y la economía en su circunscripción, la prestación de los servicios públicos que se le han encargado, de conformidad con las políticas; y, los planes nacionales y regionales de desarrollo. (Constitución Política del Perú, art. 195)

## **Definición de la dimensión 1: Normativa registral**

Aguilar (2016) Normativa registral responde a parámetros objetivos como derogaciones tácitas por la emisión de disposiciones legales de mayor rango, vigencias temporales, cumplimientos de objetivos institucionales y a casos de obsolescencia normativa atendiendo la implementación de nuevos procesos de gestión y al avance de los desarrollos informáticos implementados por esta Superintendencia en los servicios públicos registrales. (p. 45)

## **Indicadores de la dimensión normativa registral**

1. Subordinado estado físico legal del bien
2. Habilitación urbana
3. Conformidad de construcción requiere de habilitación urbana

## **Definición de la dimensión 2: Derecho registral notarial**

Aguilar (2016) Es la rama del Derecho encargada de certificar u otorgar principios registrales a instrumentos públicos, actos o contratos oficiales. Los profesionales de esta área son conocidos como abogados o notarios. (p. 46)

## **Indicadores de la dimensión derecho registral notarial**

1. Derecho absoluto
2. Sujeto a inscribirse en SUNARP
3. Atribuciones legales

### **Definición de la dimensión 3: Deficiencias normativas**

Aguilar (2016) Que se desprende de que las normas son reglas de conducta con carácter coercitivo, y en todo caso cuando se habla sobre deficiencias es pues la ineficacia de lo establecido en su efecto social. (p. 46)

### **Indicadores de deficiencias normativas**

1. Lineamiento de deslinde y titulación
2. Derechos colectivos
3. Registro de predios

### **Teoría sobre saneamiento registral**

Los preceptos constitucionales, que se relacionan con el saneamiento se encuentra en el capítulo III referente a la Propiedad, artículo setenta y tres, del que se colige que: las cosas de propiedad del estado, no se pueden transferir y no pueden ser adquiridos por 50 prescripción. Las cosas de uso oficial pueden ser objeto de concesión a los particulares para su explotación económica.

Decreto Legislativo 803, aprueba la Ley de promoción del acceso a la propiedad formal, en el que se crea Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como máxima entidad para la formalización de la P. (D.L. 803, art.2).

Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal, 28 de diciembre de 1998. (Congreso de la Republica, Ley No. 27046) Decreto Supremo N° 009-99-MTC a través del cual: Aprueban el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, relativas a la formalización de posesiones informales. Normativa, que declara de

utilidad pública los procesos de formalización y titulación de inmuebles informales en todo el país, de naturaleza privada o pública, ordenando que la entidad encargada de este trámite, es decir, COFOPRI, otorgue prioridad a este trámite.

Modifica la Ley N° 28687, Ley que regula la formalización de la propiedad informal. 2009-02-10 (Congreso de la Republica, LEY N° 29320) Modifica la Ley N° 28923, Régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos informales. 2011-10-11. (Congreso de la Republica, LEY N° 29802)

Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal. 2017-12-28 (Congreso de la Republica, LEY N° 30711) Este listado, no es taxativo, se trató simplemente de relacionar algunas de las algunas de las normas, sin embargo, para este estudio resulta necesario ahondar en la normativa de las habilitaciones urbanas.

Tal como lo precisa Salvador (2016), las diligencias que se deben realizar para el saneamiento físico legal de los inmuebles, a fin de su inscripción en la SUNARP, se encuentran subordinadas al estado físico-legal en que se halle el inmueble, por lo cual la normatividad aplicable depende de esa situación. En este sentido, pueden presentarse las siguientes situaciones fácticas, a partir de las cuales se establece la normativa que debe observarse en el proceso de saneamiento. La persona, que funge como propietaria de un inmueble, no dispone de documentos que sustenten su derecho, no obstante, de residir en él por varios años.

En esta situación, esta persona tiene como alternativa para legalizar su derecho de P, la prescripción adquisitiva: notarial o judicial, demostrando que está en posesión: continúa, pública, pacífica y conduciéndose como propietario del bien por un lapso de diez años. Otra situación, consiste en que el inmueble se encuentra debidamente inscrito

en la SUNARP como terreno, pero, con posterioridad se han levantado construcciones en él. El saneamiento de esta situación, es reglamentada por la Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común. (Congreso de la República, Ley 27157)

Otra situación que se puede presentar, es que quien funge como propietario del terreno no puede registrarlo, debido a que no tiene Habilitación Urbana, debido a que el inmueble se encuentra ubicado en una zona rustica y que no ha culminado formalmente con el proceso de urbanización, en el que se delimitan los lotes, se les dota de servicios públicos, se construyen las pistas y veredas, etc., En esta situación se debe aplicar la Ley de regularización de habilitaciones urbanas (Congreso de la Republica, Ley 29090)

### **2.3. Definición de término básico.**

#### **Bienes muebles**

Los bienes muebles son aquellas propiedades del dueño que pueden ser trasladadas de un lugar a otro con facilidad, ya sea para una finalidad lucrativa o una necesidad del propietario (Fortunat, 2016).

#### **Bienes inmuebles**

Los bienes inmuebles son aquellas propiedades que no pueden ser movidas ya que son parte del suelo, dejando a excepción las aeronaves (Alcalde, 2017).

#### **Publicidad**

Este principio permite brindar seguridad al inmueble ante toda la población. Señalando, además, que no se puede mencionar y eludir que no se posee conocimiento de los derechos que trae el inmueble si estuvo correctamente inscrita en los registros (Fernández et al., 2017).

### **Legitimación**

Permite verificar si lo declarado en los documentos para los registros son legítimos y legales, indicando si el inmueble es aceptable o existen irregularidades. Así mismo, se señala que estas ares solo modifican o cancel por los actos administrativos (Luhmann, 2015).

### **Prioridad preferente**

Se otorga mayor prioridad a los derechos de los inmuebles inscritos primeros en los registros legales (Aguilar, 2016).

### **Oponibilidad**

Señala que se puede oponer un derecho ante otro, siempre y cuando el inmueble este registrado legalmente (Brantt, 2015).

### **Fe Pública**

Se entiende por fe pública que asegura los inmuebles obtenidos de buena fe, lo cual es Estado avala para el comprado, ya que identificándose posteriormente que el vendedor no estaba acto para poder transferirlo, esté se queda con la posesión del inmueble (Meneses, 2018).

## **2.4. Formulación de la Hipótesis**

### **2.4.1. Hipótesis general.**

El derecho inmobiliario se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

### **2.4.2. Hipótesis específicas**

1. El principio de la legalidad y rogación se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

2. El principio de legitimación se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.
3. El principio de inscripción se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

## **2.5. Variables**

### **Derecho inmobiliario (V1)**

#### **Dimensiones:**

- Principio de legalidad y rogación
- Principio de legitimación
- Principio de inscripción

### **Saneamiento registral (V2)**

#### **Dimensiones:**

- Normativa registral
- Derecho registral notarial
- Deficiencias normativas

#### **2.5.1. Definición conceptual de las variables.**

##### **Derecho inmobiliario**

Tercy (2015) El derecho inmobiliario nace desde la antigua Grecia, cuando Aristóteles define la propiedad como un instrumento de la existencia y una parte integrante de la familia. La posesión formaba parte de la ciencia doméstica, ya que según los griegos el hombre no podría vivir sin las cosas consideradas como de primera necesidad. (p. 56)

### **Saneamiento registral**

El saneamiento registral, ha sido conceptualizado legalmente indicándose que consiste en las: “(...) Acciones destinadas a lograr que en el Registro de Predios figure inscrita la realidad jurídica actual de los inmuebles del Estado y de las entidades, en relación a los derechos reales que sobre los mismos ejercen las entidades”. (Congreso de la Republica, TUO de la Ley N° 29151, artículo 21, Numeral 21.2)

#### **2.5.2. Definición operacional de las variables.**

##### **Derecho inmobiliario**

Villegas (1978) la propiedad se manifiesta en “el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. (p. 78)

##### **Saneamiento registral**

Salvador (2016) precisa que el saneamiento físico legal o registral de predios, es el proceso empleado para la regularización de los documentos relacionados con: i) la P de un terreno, y ii) de la edificación que se haya levantado en él, con la finalidad de organizar los títulos de propiedad o acreditación adecuada para ser ingresada a los Registros Públicos a fin de inscribir el derecho de Propiedad o real de que se trate. (p. 34)

### 2.5.3. Operacionalización de variables.

#### Variable 1: Derecho inmobiliario

Dimensiones	Indicadores	N °	Ítems	Escala de medición
			Contenido	
D1. Principio de legalidad y rogación	Inscripción de propiedad	1	¿Conoce usted sobre los procedimientos para realizar la inscripción de propiedad en los registros públicos?	1. .Nunca 2.Casi nunca 3.Casi siempre 4. Siempre
	Validez del acto	2	¿Considera usted que se debe aplicar la validez del acto en todo momento en cuanto al derecho mobiliario?	
	Asiento de registros públicos	3	¿Conoce usted los pasos que debe tener un asiento de registros sobre el derecho inmobiliario?	
D2. Principio de legitimación	Presunción de la veracidad	4	¿Usted cree que la presunción de la veracidad es importante para utilizar al momento de legitimar la información?	
	Legitimidad de la propiedad	5	¿Cree usted que la legitimidad de la propiedad se debe dar en todo momento que se presenta?	
	Exactitud del registrado	6	¿Usted considera que la exactitud del registrado es de forma veraz?	
D3. Principio de inscripción	Responsabilidad	7	¿Participa Ud., en la responsabilidad en la inscripción del bien inmueble en la institución?	
	Modificación de inscripción	8	¿La institución cuenta con una normativa sobre la modificación de inscripción de una propiedad?	
	Extensión del dominio	9	¿Existe una secuencia sobre la extensión del dominio de la propiedad?	



## Variable 2: Saneamiento registral

Dimensiones	Indicadores	N°	Ítems	Escala de medición
			Contenido	
D1. Normativa registral	Subordinado estado físico legal del bien	1	¿La Municipalidad aplica el subordinado estado físico legal del bien al momento de dar la información al interesado?	1. .Nunca 2.Casi nunca 3.Casi siempre 4. Siempre
	Habilitación urbana	2	¿La institución cuenta con habilitación urbana del distrito de Manantay?	
	Conformidad de construcción requiere de habilitación urbana	3	¿Usted cree que se debe contar con la conformidad de construcción que se requiere sobre habilitación urbana para evitar posibles accidentes?	
D2. Derecho registral notarial	Derecho absoluto	4	¿Cree usted que la aplicación del derecho absoluto en la institución ayuda al interesado sobre su inmueble?	
	Sujeto a inscribirse en SUNARP	5	¿Las propiedades que están correctamente inscritas en la Municipalidad se puede realizar su inscripción en la SUNARP?	
	Atribuciones legales	6	¿La Municipalidad difunde sobre las atribuciones legales en medios informativos de la misma institución?	
D3. Deficiencias normativas	Lineamiento de deslinde y titulación	7	¿La institución realiza el lineamiento de deslinde y titulación a la ciudadanía?	
	Derechos colectivos	8	¿La institución aplica los derechos colectivos al momento de la inscripción del inmueble?.	
	Registro de predios	9	¿Participa Ud. activamente en el registro de predios al momento que presentan la documentación del propietario adquiriente?	

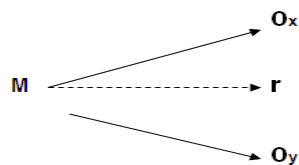
## CAPITULO III: METODOLOGIA

### 3.1. Diseño de la investigación.

En el presente trabajo de investigación, según Hernández, Fernández, & Baptista, (2003) el diseño correlacional, es la relación entre dos o más variables en una realidad concreta, como también lo detalla, Kerlinger, (2003), “El diseño correlacional, no se manipulan ninguna de las variables, solo se evalúan y luego se confrontan para ver qué relación existe alguna relación entre éstas” (p.247).

La investigación es no experimental, con diseño transversal correlacional, ya que se busca establecer la relación existente entre el derecho inmobiliario y saneamiento registral. Tampoco se realizó la manipulación de ninguna de las variables mencionadas, solo se observó y evaluó la situación de la institución y se pasó a realizar el respectivo análisis (Fernández y Baptista, 2014).

El esquema empleado para representar este diseño es el siguiente:



Dónde:

M: Colaboradores de la Municipalidad Distrital de Manantay.

O<sub>1</sub>: Variable 1 Derecho inmobiliario

O<sub>2</sub>: Variable 2 Saneamiento registral

r: Relación entre las variables

### **3.2. Población y muestra.**

#### **3.2.1. Población.**

Tamayo (2004) citado por Flores (2018) afirma: “La población como la totalidad del fenómeno a estudiar donde la unidad de población posee una característica común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación” (p. 59).

La población se encuentra compuesta por 36 colaboradores de la Municipalidad Distrital de Manantay.

<b>DISTRIBUCIÓN</b>	<b>TOTAL</b>
Gerente de desarrollo urbano	01
Trabajadores	05
Usuarios	30
<b>TOTAL POBLACIÓN</b>	<b>36</b>

#### **3.2.2. Muestra.**

Bernal (2010) afirma: “Es la parte de la población que se selecciona, de la cual realmente se obtiene la información para el desarrollo del estudio y sobre la cual se efectuarán la medición y la observación de las variables objeto de estudio” (p. 161).”

La muestra estará conformada por el total de la población de estudio que será de 36 colaboradores. Se realizó un muestro no Probabilístico o dirigido, por consiguiente, los resultados son generalizables a la muestra en sí y no a la población. Además, debido a

la necesidad de estudio del derecho inmobiliario y saneamiento registral final.

### **3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.**

Los instrumentos que se utilizaron en la medición de las variables son:

#### **3.3.1. La técnica.**

##### 3.3.1.1 La encuesta.

Bernal (2010) indica: “Es una de las técnicas de recolección de información más usadas (...). La encuesta se fundamenta en un cuestionario o conjunto de preguntas que se preparan con el propósito de obtener información de las personas” (p. 194).

#### **3.3.2. El instrumento**

##### 3.3.2.1 El cuestionario.

Según Chasteauneuf (2009) citado por Hernández et. al (2014) detalla: “Consiste en un conjunto de preguntas respecto de una variable o más variables a medir” (p. 217).

Para la recolección de datos se usaron dos instrumentos que miden de manera independiente las variables para luego asociarlas y correlacionarlas.

El instrumento que se utiliza en la investigación es el cuestionario para ambas variables.

### **3.4. Validez y confiabilidad del instrumento.**

#### **Validez**

La validez de los instrumentos de evaluación se realizó a través del juicio de 3 expertos, con la finalidad de dar valor al contenido de los instrumentos de las variables: derecho inmobiliario y saneamiento registral. En ambos casos se realizó el test de confiabilidad de Alfa de Cronbach.

N°	Grado Académico	Apellidos y Nombre del Experto	Apreciación
1	Magíster	Olivia Ríos Ordoñez Rosita Karina Vargas	Aplicable
2	Magister	Cristanchi Patricia Verónica Torres	Aplicable
3	Magister	Saavedra	Aplicable

### Confiabilidad

El Coeficiente Alpha de Crombach se utilizará para establecer la confiabilidad de la información obtenida. El valor de fiabilidad en investigación exploratoria debe ser igual o mayor a 0.6; en estudios para la confirmación fiable debe estar entre 0.7 y 0.8 de esta manera se confirma que la fiabilidad del instrumento de medición es adecuada. La base de datos que se obtenga será utilizada en el software estadístico SPSS.

Resultados de la confiabilidad del Coeficiente de Alfa de Cronbach

Instrumento	Nº ítems	Alfa de Cronbach
Derecho inmobiliario	09	0,899
Saneamiento registral	09	0,897

“Derecho inmobiliario” de  $a=0,899$  (altamente confiable) y para el instrumento: “Saneamiento registral”  $a=0,897$  (altamente confiable).

### 3.5. Técnicas para el procesamiento de la información.

Para analizar los datos se procedió a recoger datos de la encuesta, para ordenarla y tabularla de acuerdo a las variables, dimensiones e indicadores en concordancia con los objetivos propuestos. Las tablas de distribución de frecuencias, con las que se procesaron los ítems de los cuestionarios de encuesta. Asimismo, se tuvo en cuenta los gráficos estadísticos, distribución de frecuencias y porcentajes que sirvió para visualizar e interpretar los resultados.

## CAPITULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

### 4.1 Presentación de resultados.

A continuación, se analizan los resultados obtenidos en la presente investigación, siguiendo los objetivos y corroborando las hipótesis planteadas.

Tabla 1

*Resultados de la dimensión principio de legalidad y rogación*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
NUNCA	8	<b>22.22</b>
CASI NUNCA	11	<b>30.56</b>
CASI SIEMPRE	10	<b>27.78</b>
SIEMPRE	7	<b>19.44</b>
<b>(%)</b>	<b>36</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Instrumentos aplicados a los colaboradores.

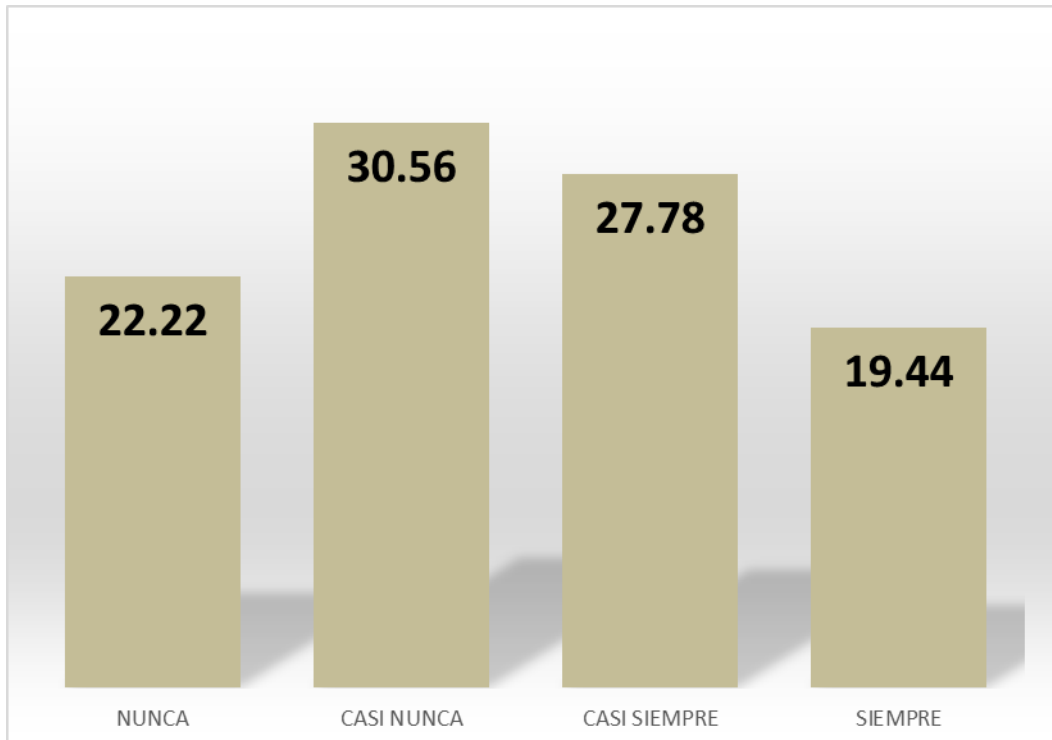


Figura 1

*Porcentajes obtenidos de la dimensión principio de legalidad y rogación*

**Interpretación:** de la tabla 1 y figura 1 la dimensión principio de legalidad y rogación; se observa que el 30.56% de encuestados refieren casi nunca, seguido del 27.78% casi siempre, 22.22% nunca, y el 19.44% siempre.

Tabla 2

*Resultados de la dimensión principio de legitimación*

	Frecuencia	Porcentaje
NUNCA	6	16.67
CASI NUNCA	14	38.89
CASI SIEMPRE	9	25.00
SIEMPRE	7	19.44
<b>(%)</b>	<b>36</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Instrumentos aplicados a los colaboradores.

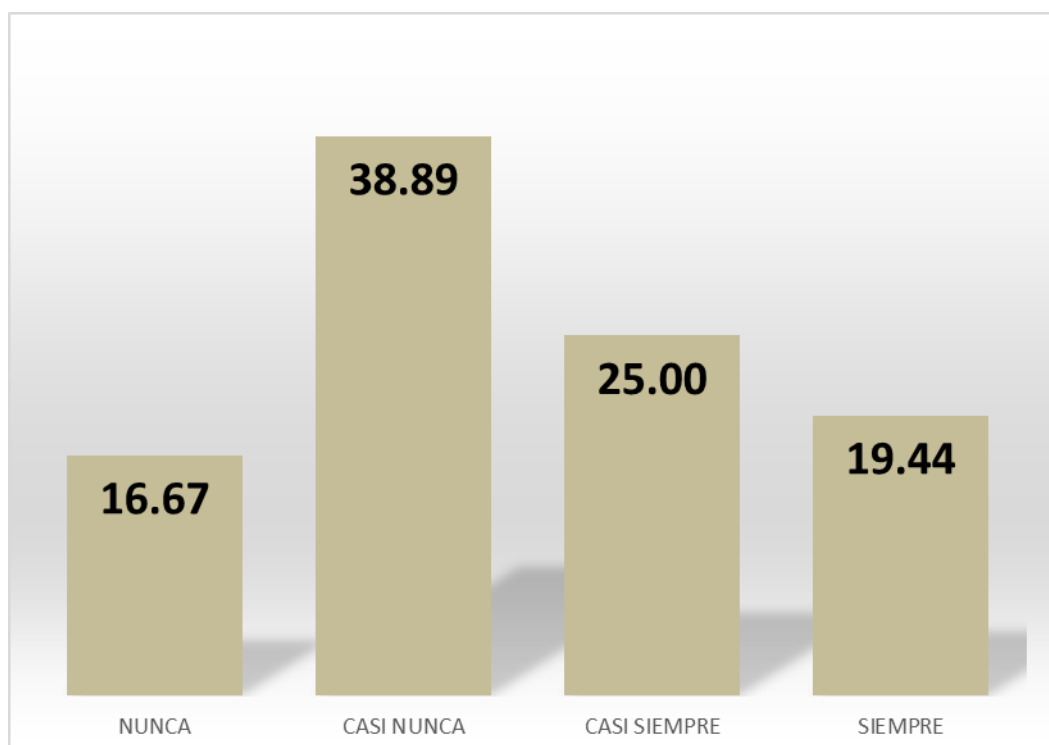


Figura 2

*Porcentajes obtenidos de la dimensión principio de legitimación*

**Interpretación:** de la tabla 2 y figura 2 la dimensión principio de legitimación; se observa que el 38.89% de encuestados refieren casi nunca, seguido del 25% casi siempre, 19.44% siempre, y el 16.67% nunca.

Tabla 3

*Resultados de la dimensión principio de inscripción*

	Frecuencia	Porcentaje
NUNCA	6	16.67
CASI NUNCA	13	36.11
CASI SIEMPRE	9	25.00
SIEMPRE	8	22.22
<b>(%)</b>	<b>36</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Instrumentos aplicados a los colaboradores.



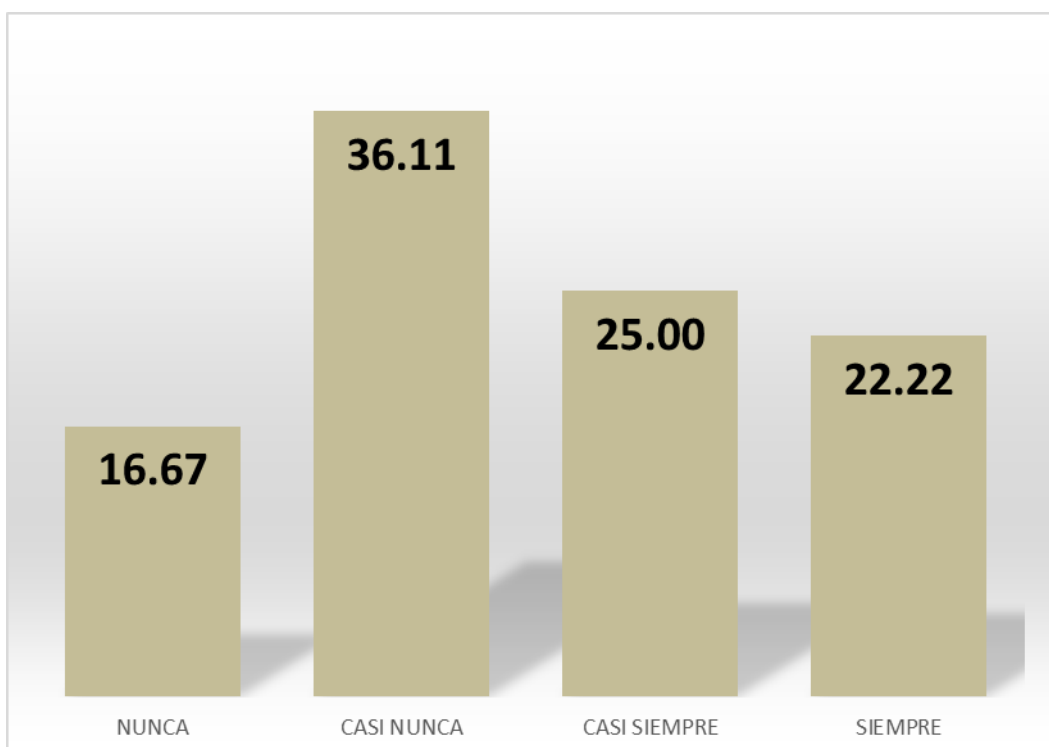


Figura 3

*Porcentajes obtenidos de la dimensión principio de inscripción*

**Interpretación:** de la tabla 3 y figura 3 la dimensión principio de inscripción; se observa que el 36.11% de encuestados refieren casi nunca, seguido del 25% casi siempre, 22.22% siempre, y el 16.67% nunca.

Tabla 4

*Resultados de la variable derecho inmobiliario*

	Frecuencia	Porcentaje
NUNCA	10	27.78
CASI NUNCA	11	30.56
CASI SIEMPRE	7	19.44
SIEMPRE	8	22.22
<b>(%)</b>	<b>36</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Instrumentos aplicados a los colaboradores.

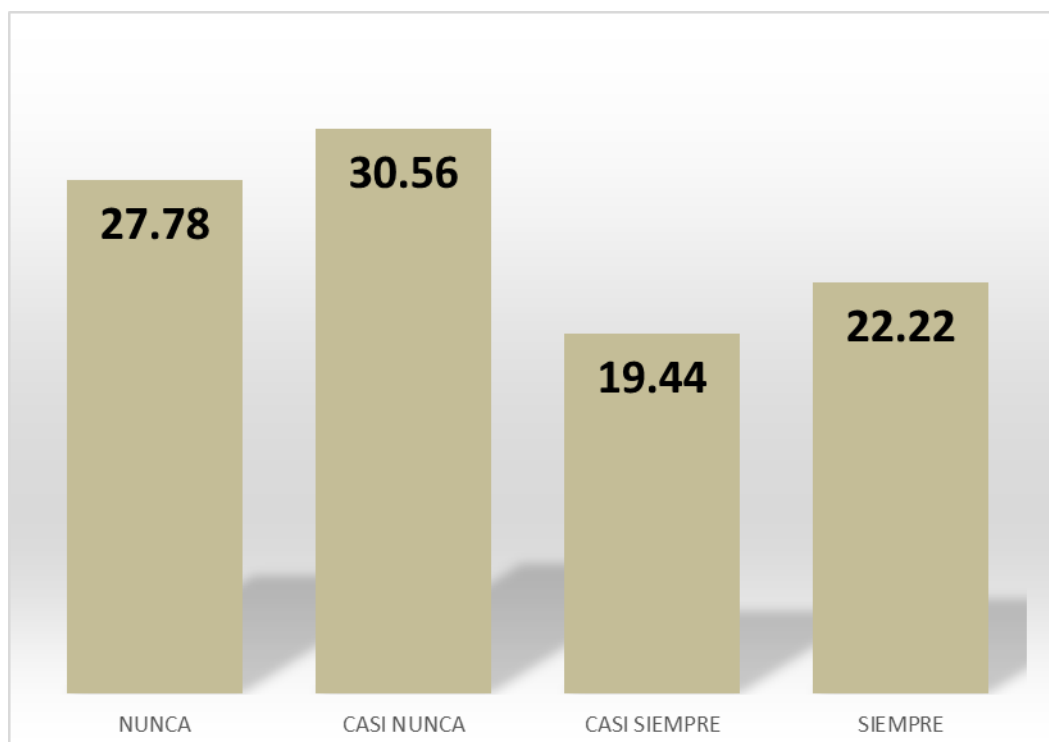


Figura 4

*Porcentajes obtenidos de la variable derecho inmobiliario*

**Interpretación:** de la tabla 4 y figura 4 de la variable derecho inmobiliario, se observa que el 30.56% de encuestados refieren casi nunca, seguido del 27.78% nunca, 22.22% siempre, y el 19.44% casi siempre.

Tabla 5

*Resultados de la dimensión normativa registral*

	Frecuencia	Porcentaje
NUNCA	6	16.67
CASI NUNCA	8	22.22
CASI SIEMPRE	15	41.67
SIEMPRE	7	19.44
<b>(%)</b>	<b>36</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Instrumentos aplicados a los colaboradores.

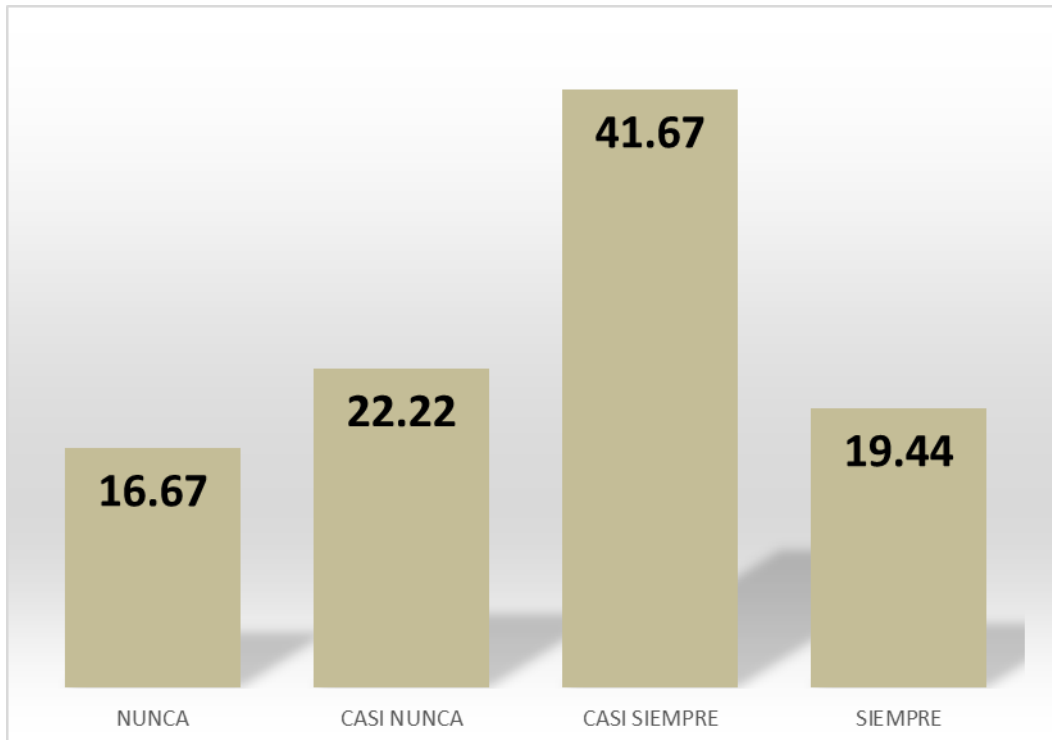


Figura 5

*Porcentajes obtenidos de la dimensión normativa registral*

**Interpretación:** de la tabla 5 y figura 5 la dimensión normativa registral, se observa que el 41.67% de encuestados casi siempre, seguido del 22.22% casi nunca, 19.44% siempre, y el 16.67% nunca.

Tabla 6

*Resultados de la dimensión derecho registral notarial*

	Frecuencia	Porcentaje
NUNCA	6	16.67
CASI NUNCA	7	19.44
CASI SIEMPRE	14	38.89
SIEMPRE	9	25.00
<b>(%)</b>	<b>36</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Instrumentos aplicados a los colaboradores.

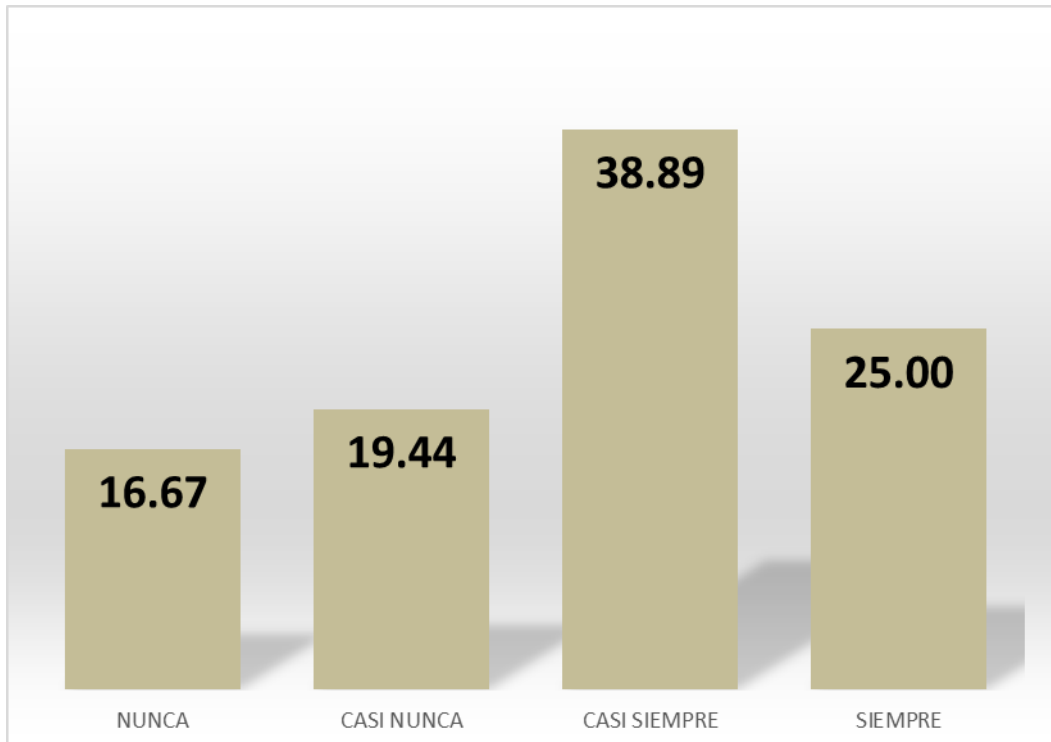


Figura 6

*Porcentajes obtenidos de la dimensión derecho registral notarial*

**Interpretación:** de la tabla 6 y figura 6 la dimensión derecho registral notarial; se observa que el 38.89% de encuestados refieren casi siempre, seguido del 25% siempre, 19.44% casi nunca, y el 16.67% nunca.

Tabla 7

*Resultados de la dimensión deficiencias normativas*

	Frecuencia	Porcentaje
NUNCA	6	16.67
CASI NUNCA	8	22.22
CASI SIEMPRE	10	27.78
SIEMPRE	12	33.33
<b>(%)</b>	<b>36</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Instrumentos aplicados a los colaboradores.

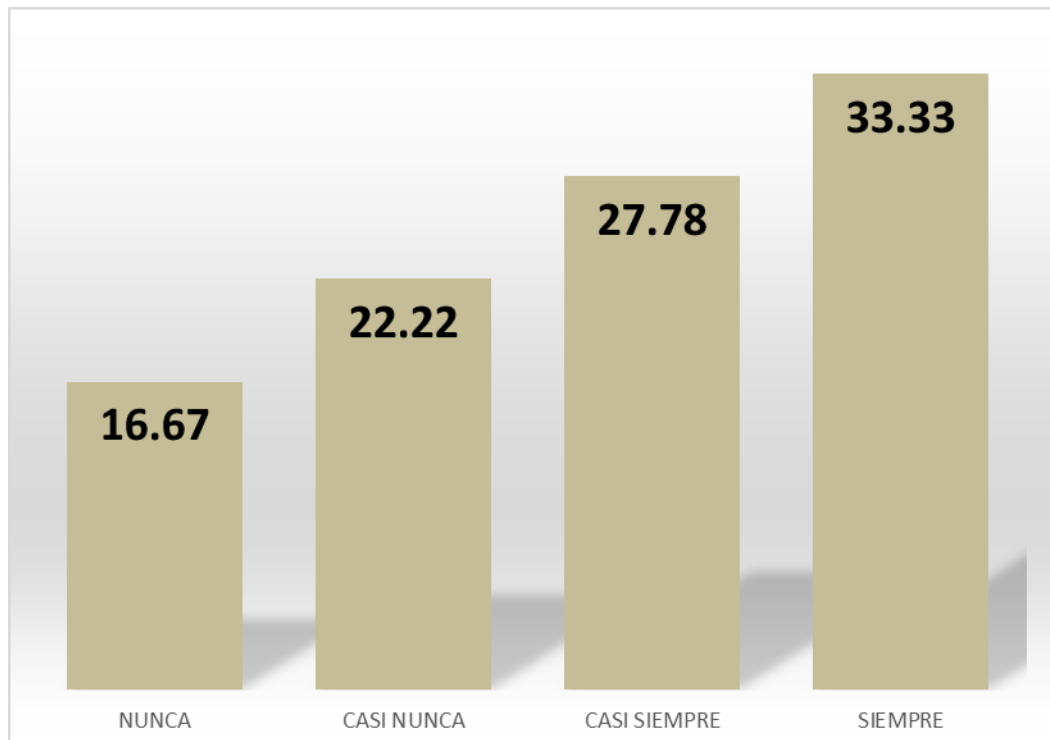


Figura 7

*Porcentajes obtenidos de la dimensión deficiencias normativas*

**Interpretación:** de la tabla 7 y figura 7 la dimensión deficiencias normativas; se observa que el 33.33% de encuestados refieren siempre, seguido del 27.78% casi siempre, 22.22% casi nunca, y el 16.67% nunca.

Tabla 8

*Resultado de la variable saneamiento registral*

	Frecuencia	Porcentaje
NUNCA	8	22.22
CASI NUNCA	7	19.44
CASI SIEMPRE	12	33.33
SIEMPRE	9	25.00
<b>(%)</b>	<b>36</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Instrumentos aplicados a los colaboradores.

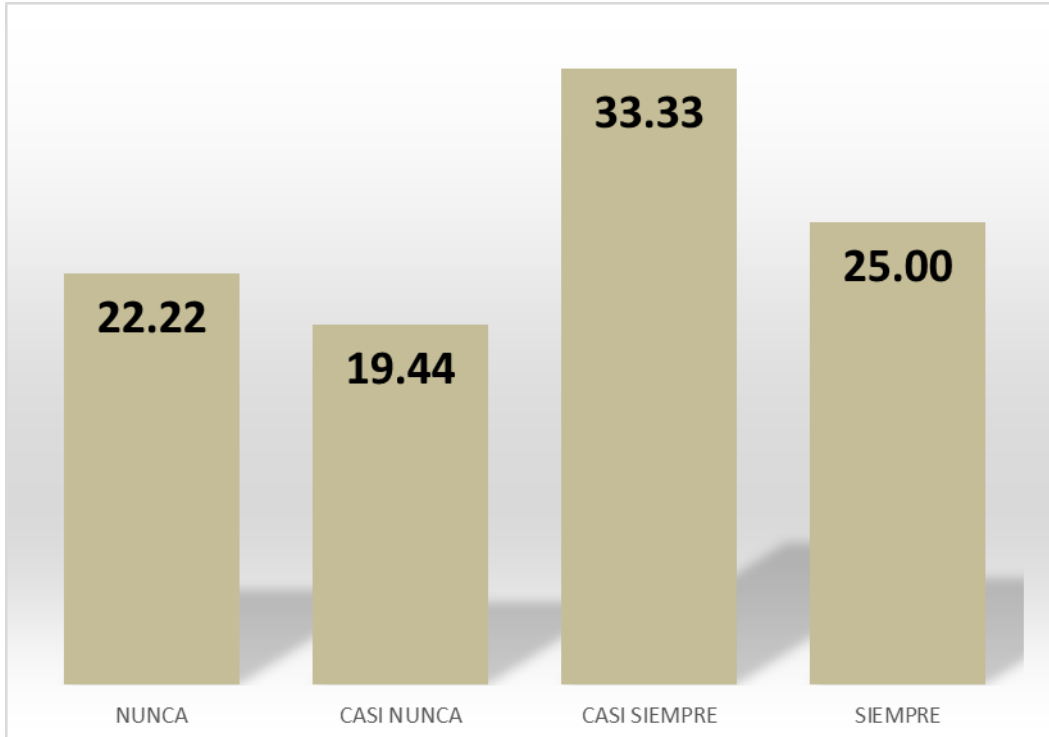


Figura 8

*Porcentajes obtenidos de la variable saneamiento registral*

**Interpretación:** de la tabla 8 y figura 8 la variable saneamiento registral; se observa que el 33.33% de encuestados refieren casi siempre; seguido del 25% siempre, 22.22% nunca, y el 19.44% casi nunca.

#### 4.1.1 Prueba de Hipótesis.

##### Prueba de Hipótesis General

##### Hipótesis general

El derecho inmobiliario se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

Tabla 9

##### *Hipótesis general*

		Correlaciones	
		Derecho inmobiliario	Saneamiento registral
	Correlación de Pearson	1	,903**
Derecho inmobiliario	Sig. (bilateral)		,000
	N	36	36
	Correlación de Pearson	,903**	1
Saneamiento registral	Sig. (bilateral)	,000	
	N	36	36

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

**Interpretación:** Se acepta la hipótesis alterna porque  $r < 0.05$  y se rechaza la hipótesis nula. Existe relación entre el derecho inmobiliario y el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali, con un valor  $r = 0.903$  estimado por el coeficiente de correlación de Pearson. Existe relación significativamente positiva alta.

## Prueba de hipótesis específicas

HE1. El principio de legalidad se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

Tabla 10

*Correlación de Pearson de principio de legalidad y saneamiento registral*

		<b>Correlaciones</b>	
		Principio de legalidad y rogación	Saneamiento registral
Principio de legalidad y rogación	Correlación de Pearson	1	,898**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	36	36
Saneamiento registral	Correlación de Pearson	,898**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	36	36

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

**Interpretación:** Se acepta la hipótesis alterna porque  $r < 0.05$  y se rechaza la hipótesis nula. Existe relación entre el principio de legalidad y rogación y el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo – Ucayali, con un valor  $r = 0.898$  estimado por el coeficiente de correlación de Pearson. Existe relación significativamente positiva alta.



HE2. El principio de legitimación se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

Tabla 11

*Correlación de Pearson de principio de legitimación y saneamiento registral*

**Correlaciones**

		Principio de legitimación	Saneamiento registral
Correlación de Pearson		1	,892**
Principio de legitimación	Sig. (bilateral)		,000
	N	36	36
Correlación de Pearson		,892**	1
Saneamiento registral	Sig. (bilateral)	,000	
	N	36	36

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

**Interpretación:** Se acepta la hipótesis alterna porque  $r < 0.05$  y se rechaza la hipótesis nula. Existe relación entre el principio de legitimación y el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali, con un valor  $r = 0.892$  estimado por el coeficiente de correlación de Pearson. Existe relación significativamente positiva alta.

HE3. El principio de inscripción se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

Tabla 12

*Correlación de Pearson de principio de inscripción y saneamiento registral*

<b>Correlaciones</b>			
		Principio de inscripción	Saneamiento registral
Principio de inscripción	Correlación de Pearson	1	,896**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	36	36
Saneamiento registral	Correlación de Pearson	,896**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	36	36

\*\* . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

**Interpretación:** Se acepta la hipótesis alterna porque  $r < 0.05$  y se rechaza la hipótesis nula. Existe relación entre el principio de inscripción y el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali, con un valor  $r = 0.896$  estimado por el coeficiente de correlación de Pearson. Existe relación significativamente positiva alta.

## 4.2 Discusión.

El trabajo denominado “El derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022”, en relación a los resultados obtenidos se observó que el objetivo general, es determinar la relación que existe entre el derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo – Ucayali 2022; según la percepción de los colaboradores. El valor de la correlación fue de 0.903 (correlación positiva alta). De igual manera se determinó que la variable derecho inmobiliario, se observa que el 30.56% de encuestados refieren casi nunca, seguido del 27.78% nunca, 22.22% siempre, y el 19.44% casi siempre. Variable saneamiento registral; se observa que el 33.33% de encuestados refieren casi siempre; seguido del 25% siempre, 22.22% nunca, y el 19.44% casi nunca

Estos resultados de la variable derecho inmobiliario se encuentran sustentado en la investigación realizada Rossell (2019), en su tesis denominado: *“El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación Guatemalteca”*- llega a las siguiente conclusión: A lo largo de la investigación se logró determinar, que el Derecho Inmobiliario, guarda estrecha relación con otras disciplinas jurídicas, que en cierta medida complementan el contenido de esta nueva rama del derecho, un ejemplo de ello, es el Derecho Urbanístico y el Derecho Registral. El primero, regula todo lo relacionado con el urbanismo, el suelo y el ordenamiento territorial; y, el segundo otorga la seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, ya que al momento de inscribir cualquier acto o negocio jurídico sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, se tiene la certeza que la situación jurídica del mismo no será modificada, sino por procedimientos regulados y conductos legales previamente establecidos en un cuerpo legal.

En relación con la variable saneamiento registral se encuentran sustentados en la investigación de Irigoien (2021) en su tesis *“Saneamiento Registral de predios urbanos en los Distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo – San Martín - 2021”*. Concluye: El nivel de formalización de la propiedad inmueble en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo es 92%, 82% y 69,39%, respectivamente; con lo cual la hipótesis ha quedado

plenamente confirmada. Del total de viviendas encuestadas en el distrito de Tarapoto, existe un 96% de predios que cuentan con título de propiedad inscrito en la Oficina Registral de Tarapoto, correspondiente a la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba. De los cuales un total de 92% son inmuebles registrados en esta oficina registral, dejando un total del 4% de predios que no cuenta con un registro de la propiedad actualmente o se encuentra en proceso de formalización.

En tal sentido los resultados coinciden con la teoría sobre Los preceptos constitucionales, que se relacionan con el saneamiento se encuentra en el capítulo III referente a la Propiedad, artículo setenta y tres, del que se colige que: las cosas de propiedad del estado, no se pueden transferir y no pueden ser adquiridos por 50 prescripción. Las cosas de uso oficial pueden ser objeto de concesión a los particulares para su explotación económica.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

### Conclusiones.

1. En cuanto al objetivo general se acepta la hipótesis alterna porque  $r < 0.05$  y se rechaza la hipótesis nula. Existe relación entre el derecho inmobiliario y el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali, con un valor  $r = 0.903$  estimado por el coeficiente de correlación de Pearson. Existe relación significativamente positiva alta.
2. En cuanto a los objetivos específicos, se acepta la hipótesis alterna porque  $r < 0.05$  y se rechaza la hipótesis nula. Existe relación entre el principio de legalidad y rogación y el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo – Ucayali, con un valor  $r = 0.898$  estimado por el coeficiente de correlación de Pearson. Existe relación significativamente positiva alta.
3. Se acepta la hipótesis alterna porque  $r < 0.05$  y se rechaza la hipótesis nula. Existe relación entre el principio de legitimación y el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali, con un valor  $r = 0.892$  estimado por el coeficiente de correlación de Pearson. Existe relación significativamente positiva alta.

4. Se acepta la hipótesis alterna porque  $r < 0.05$  y se rechaza la hipótesis nula. Existe relación entre el principio de inscripción y el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali, con un valor  $r = 0.896$  estimado por el coeficiente de correlación de Pearson. Existe relación significativamente positiva alta.

### **Recomendaciones.**

- El Registro General de la Propiedad Inmueble de la Región Ucayali, debe velar por que por la continuidad del proceso de modernización de dicha institución, implementando las técnicas, sistemas y procedimientos adecuados, que garanticen la seguridad jurídica de todos aquellos hechos y actos sujetos a inscripción registral.
- Es necesario y urgente que el Registro General de la Propiedad, así como el Registro de Información Catastral –RIC- y las distintas municipalidades, suscriban los convenios y acuerdos que sean necesarios, con la finalidad de facilitar la coordinación interinstitucional ordenada por la ley.
- Se recomienda que los procesos legales con los notarios de registros públicos sean efectivos y eficaces, así mismo que generen mayor confianza en el proceso de registro, permitiendo que se realice de manera rápida en las transferencias, registro de nuevo propietario, etc. Además, que puedan dar a conocer que los nuevos propietarios los derechos que posee su inmueble y las obligaciones que se tiene para esté bien.
- Se recomienda Socializar en la población la necesidad de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles.
- Se recomienda Proseguir la investigación en esta área de estudio, con énfasis en la mejora de procesos para el registro de la propiedad inmueble.

## Referencias Bibliográficas

- Abella, A. (2015). Instrumentos públicos en el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. IUS. Revista de Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla A.C. <https://www.redalyc.org/pdf/2932/293244044015.pdf>
- Aguilar Cavallo, G. (2016). Principios de interpretación de los derechos fundamentales a la luz de la jurisprudencia Chilena e Internacional. Revista Jurídicas de la UNAM. <http://www.scielo.org.mx/pdf/bmdc/v49n146/2448-4873-bmdc-49-146-00013.pdf>
- Alvárez (2016) El saneamiento físico legal en la formalización de la propiedad inmueble en la región Junín.
- Alcalde Silva, J. (2017). De los Bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. Revista Chilena de Derecho Privado. <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n28/0718-8072-rchdp-28-0333.pdf>
- Alcalde Silva, J. (2020). Bienes y derechos reales. Revista Chilena de Derecho Privado. <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n34/0718-8072-rchdp-34-0315.pdf>
- Alterini, I. (2017). La tradición de inmuebles y la paz social. [Tesis de doctorado, Universidad Austral de Argentina ] <http://riu.austral.edu.ar/bitstream/handle/123456789/657/ALTERINI%20%20IGNACIO%20-%20Tesis.pdf?sequence=1>
- Barea Medrano, E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. Ciencia y Cultura. [http://www.scielo.org.bo/pdf/rcc/v19n35/v19n35\\_a02.pdf](http://www.scielo.org.bo/pdf/rcc/v19n35/v19n35_a02.pdf)
- Brantt Zumarán, M. (2015). La inoponibilidad como mecanismo de protección de los terceros en la regulación patrimonial del matrimonio en el derecho Chileno. Revista Chilena de Derecho Privado. <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n24/art02.pdf>
- Carrasco (2009), *Metodología de la investigación*. 5ta. Edición.



Cortés (2019) en sus tesis “*Defectos y riegos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*”. Universidad de Chile.

Congreso de la República. Constitución Política del Perú. s.l. : Congreso de la República, 2017.

Congreso de la República. (2021). Constitución política del Perú 1993. <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/per127779.pdf>.

Cucho (2021) en su tesis “*Restricción al saneamiento registral de terrenos adquiridos en las asociaciones de propietarios de Lima Norte*”. Universidad Nacional Federico Villarreal. Perú.

Delgado (2017) en su tesis “*Las limitaciones del saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana la Convención*”. Universidad Andina del Cusco.

Fernández Martínez, M. (2019). Comentario a las formas de propiedad como estatuto jurídico regulado en el artículo 22 constitucional. Universidad de La Habana. <http://scielo.sld.cu/pdf/uh/n289/0253-9276-uh-289-71.pdf>

Fernández Rincón, A., Trindade, E., & Hellín Ortuño, P. (2017). Comprender la burbuja inmobiliaria en España: Una visión mediatizada desde la publicidad. Revista Brasileira de Ciências Sociais. <https://www.scielo.br/j/rbcsoc/a/vjGSNvMSYJx7nW3cmkpgxsM/?lang=es>

Fortunat Stagl, J. (2016). La transferencia de la propiedad en la compraventa de bienes muebles en el derecho privado Europeo (DCFR y CESL). Revista Chilena de Derecho Privado. <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n26/art06.pdf>

González Castillo, J. (2016). Las instrucciones notariales. Revista de Derecho (Valdivia). <https://www.redalyc.org/pdf/1737/173749299004.pdf>

González, B. (2002). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima, Perú: Jurista Editores.

- Hernández y otros (2002), *Metodología de la investigación*, 4ta Edición
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación*. México: Mc GRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES.
- Huwasquiche (2018) en su tesis “*Gestión ambiental y desarrollo sostenible en la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo en el año 2018*”.
- Irigoin (2021) en su tesis “*Saneamiento Registral de predios urbanos en los Distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Chiclayo – San Martín - 2021*”. Universidad Científica del Perú. UCP.
- Latino, J. A. (2016). La influencia del derecho registral Español en Argentina a la luz del Bicentenario. *Revista de Historia del Derecho*.  
<http://www.scielo.org.ar/pdf/rhd/n52/n52a03.pdf>
- La Rosa (2018) en su tesis “*Nuevos alcances para el saneamiento de la propiedad predial estatal*”. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Luhmann, N. (2015). El origen de la propiedad y su legitimación: Un recuredo historico. *Revista Mad. Revista del Magister en Análisis Sistemático Aplicado a la Sociedad*.  
<https://www.redalyc.org/pdf/3112/311241654002.pdf>
- Meneses Pacheco, C. (2018). Significacdo de la Fe pública en el prueba por medio de documentos públicos. *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*. <https://www.scielo.cl/pdf/rducn/v25n1/0718-9753-rducn-25-01-00181.pdf>
- Milán Morales, N., Ordellin Font, J., & Vega Cardona, R. (2015). La intervención notarial en la mediación. Consideraciones de "lege ferenda" en la prevención/ resolución de conflictos en el ordenamiento jurídico cubano. *Revista de Derecho Privado*.  
<http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n28/n28a12.pdf>
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2018). Constitución Política del Perú. <https://www.minjus.gob.pe/wp->

[content/uploads/2019/05/Constitucion-Politica-del-Peru-marzo-2019\\_WEB.pdf](content/uploads/2019/05/Constitucion-Politica-del-Peru-marzo-2019_WEB.pdf).

Rossell (2019), en su tesis denominado " *El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación Guatemalteca*". Universidad Rafael Landívar. Guatemala.

Rojas (2022) en su tesis " *Análisis del derecho inmobiliario desarrollado en la SUNARP, Lima, 2021*". Universidad Peruana de las Américas. Perú.

Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil II". Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. 1978.

Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Volumen 6. México. Editorial Porrúa. 1985.

Sánchez López, L. (2016). Registro de la propiedad inmueble. La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa. Revista Oficial del Poder Judicial. <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/241>.

Salvador Barajano, Collins. Urbania. <http://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisicolegal-de-predios-en-peru/>.

Silvia Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: Un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. Revista Eleuthera. <http://www.scielo.org.co/pdf/eleut/v20/2011-4532-eleut-20-00135.pdf>.

Terzi Ewald, Claudia. "Los Derecho de Propiedad y la Reforma Agraria". Biblioteca jurídica virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Pág. 216. Fecha de consulta: 2015. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/posder/cont/3/cnt/cnt9.pdf>

Villaba Cuéllar, J. (2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. Revista de Derecho Privado. <http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n32/0123-4366-rdp-32-00279.pdf>

Zouboulakis, M. (2016). Fundamentación de los derechos de propiedad: clásicos y modernos. Revista de Economía Institucional.  
<https://www.redalyc.org/pdf/419/41945855002.pdf>

# Anexos

## Anexo 01: Matriz de consistencia

### Título: El derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES, DIMENSIONES E INDICADORES	METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN									
<p>¿En qué medida el derecho inmobiliario se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022?</p>	<p>Determinar en qué medida el derecho inmobiliario se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.</p>	<p>El derecho inmobiliario se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.</p>	<p style="text-align: center;"><b>VARIABLE 1 DERECHO INMOBILIARIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ DIMENSIÓN PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y ROGACIÓN Inscripción de propiedad Validez del acto Asiento de registros públicos</li> <li>■ DIMENSIÓN PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN Presunción de la veracidad Legitimidad de la propiedad Exactitud del registrado</li> <li>■ DIMENSIÓN PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN Responsabilidad Modificación de inscripción Extinción del dominio</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>VARIABLE 2 SANEAMIENTO REGISTRAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ DIMENSIÓN NORMATIVA REGISTRAL Subordinarlo estado físico legal del bien Habilitación urbana Conformidad de construcción requiere de habilitación urbana</li> <li>■ DIMENSIÓN DERECHO REGISTRAL NOTARIAL Derecho absoluto Sujeto a inscribirse en SUNARP Atribuciones legales</li> <li>■ DIMENSIÓN DEFICIENCIAS NORMATIVAS Lineamiento de deslinde y titulación Derechos colectivos Registro de predios</li> </ul>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN</b> No Experimental</p> <p><b>POBLACIÓN Y MUESTRA</b> Está constituida por 36 colaboradores en la Municipalidad Distrital de Manantay.</p> <p><b>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</b> CORRELACIONAL</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph LR     M --&gt; O1     M --&gt; O2     O1 &lt;--&gt; O2             </pre> </div> <p><b>SOFTWARE PARA PROCESAR DATOS:</b> SPSS.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Fuentes</th> <th style="width: 33%;">Técnicas</th> <th style="width: 33%;">Herramientas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Primaria</td> <td>Encuesta</td> <td>Cuestionario</td> </tr> <tr> <td>Secundaria</td> <td>Análisis documental</td> <td>Resumen de autores</td> </tr> </tbody> </table>	Fuentes	Técnicas	Herramientas	Primaria	Encuesta	Cuestionario	Secundaria	Análisis documental	Resumen de autores
Fuentes	Técnicas	Herramientas											
Primaria	Encuesta	Cuestionario											
Secundaria	Análisis documental	Resumen de autores											
<p>a) ¿En qué medida el principio de legalidad y rogación se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022?</p> <p>b) ¿En qué medida el principio de legitimación se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022?</p> <p>c) ¿En qué medida el principio de inscripción se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022?</p>	<p>a) Determinar en qué medida el principio de legalidad y rogación se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.</p> <p>b) Determinar en qué medida el principio de legitimación se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.</p> <p>c) Determinar en qué medida el principio de inscripción se relaciona con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.</p>	<p>a) El principio de legalidad y rogación se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.</p> <p>b) El principio de legitimación se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.</p> <p>c) El principio de inscripción se relaciona significativamente con el saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay - Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.</p>	<p style="text-align: center;"><b>VARIABLE 1 DERECHO INMOBILIARIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ DIMENSIÓN PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y ROGACIÓN Inscripción de propiedad Validez del acto Asiento de registros públicos</li> <li>■ DIMENSIÓN PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN Presunción de la veracidad Legitimidad de la propiedad Exactitud del registrado</li> <li>■ DIMENSIÓN PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN Responsabilidad Modificación de inscripción Extinción del dominio</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>VARIABLE 2 SANEAMIENTO REGISTRAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ DIMENSIÓN NORMATIVA REGISTRAL Subordinarlo estado físico legal del bien Habilitación urbana Conformidad de construcción requiere de habilitación urbana</li> <li>■ DIMENSIÓN DERECHO REGISTRAL NOTARIAL Derecho absoluto Sujeto a inscribirse en SUNARP Atribuciones legales</li> <li>■ DIMENSIÓN DEFICIENCIAS NORMATIVAS Lineamiento de deslinde y titulación Derechos colectivos Registro de predios</li> </ul>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN</b> No Experimental</p> <p><b>POBLACIÓN Y MUESTRA</b> Está constituida por 36 colaboradores en la Municipalidad Distrital de Manantay.</p> <p><b>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</b> CORRELACIONAL</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph LR     M --&gt; O1     M --&gt; O2     O1 &lt;--&gt; O2             </pre> </div> <p><b>SOFTWARE PARA PROCESAR DATOS:</b> SPSS.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Fuentes</th> <th style="width: 33%;">Técnicas</th> <th style="width: 33%;">Herramientas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Primaria</td> <td>Encuesta</td> <td>Cuestionario</td> </tr> <tr> <td>Secundaria</td> <td>Análisis documental</td> <td>Resumen de autores</td> </tr> </tbody> </table>	Fuentes	Técnicas	Herramientas	Primaria	Encuesta	Cuestionario	Secundaria	Análisis documental	Resumen de autores
Fuentes	Técnicas	Herramientas											
Primaria	Encuesta	Cuestionario											
Secundaria	Análisis documental	Resumen de autores											

## Anexo 02 Instrumento de aplicación

### CUESTIONARIO



Universidad Privada de Pucallpa

Lee detenidamente cada una de las preguntas y marca dentro de los recuadros sólo un (X).

Dónde: Nunca = 1, Casi nunca =2, Casi siempre = 3, Siempre = 4

Variable1: Derecho inmobiliarioNº	ITEMS	1	2	3	4
01	¿Conoce usted sobre los procedimientos para realizar la inscripción de propiedad en los registros públicos?				
02	¿Considera usted que se debe aplicar la validez del acto en todo momento en cuanto al derecho mobiliario?				
03	¿Conoce usted los pasos que debe tener un asiento de registros sobre el derecho inmobiliario?				
04	¿Usted cree que la presunción de la veracidad es importante para utilizar al momento de legitimar la información?				
05	¿Cree usted que la legitimidad de la propiedad se debe dar en todo momento que se presenta?				
06	¿Usted considera que la exactitud del registrado es de forma veraz?				
07	¿Participa Ud., en la responsabilidad en la inscripción del bien inmueble en la institución?				
08	¿La institución cuenta con una normativa sobre la modificación de inscripción de una propiedad?				
09	¿Existe una secuencia sobre la extensión del dominio de la propiedad?				

## Variable 2: Saneamiento registral

Nº	ITEMS	1	2	3	4
01	¿La Municipalidad aplica el subordinado estado físico legal del bien al momento de dar la información al interesado?				
02	¿La institución cuenta con habilitación urbana del distrito de Manantay?				
03	¿Usted cree que se debe contar con la conformidad de construcción que se requiere sobre habilitación urbana para evitar posibles accidentes?				
04	¿Cree usted que la aplicación del derecho absoluto en la institución ayuda al interesado sobre su inmueble?				
05	¿Las propiedades que están correctamente inscritas en la Municipalidad se puede realizar su inscripción en la SUNARP?				
06	¿La Municipalidad difunde sobre las atribuciones legales en medios informativos de la misma institución?				
07	¿La institución realiza el lineamiento de deslinde y titulación a la ciudadanía?				
08	¿La institución aplica los derechos colectivos al momento de la inscripción del inmueble?.				
09	¿Participa Ud. activamente en el registro de predios al momento que presentan la documentación del propietario adquiriente?				

Muchas gracias.....



## Anexo 03 Validación de los instrumentos por juicio de tres expertos

### MATRIZ DE VALIDACIÓN

TÍTULO DE LA TESIS: El derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA				CRITERIOS DE EVALUACIÓN								Observación y/o recomendación
				Nunca (1)	Casi nunca (2)	Casi siempre (3)	Siempre (4)	Relación entre variable y la dimensión		Relación entre la dimensión y el indicador		Relación entre el indicador y el ítem		Relación entre el ítem y la opción de respuesta		
								Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
DERECHO INMOBILIARIO	Principio de legalidad y rogación	Inscripción de propiedad	¿Conoce usted sobre los procedimientos para realizar la inscripción de propiedad en los registros públicos?					X		X		X		X		
		Validez del acto	¿Considera usted que se debe aplicar la validez de acto en todo momento en cuanto a derecho mobiliario?					X		X		X		X		
		Asiento de registros públicos	¿Conoce usted los pasos que debe tener un asiento de registros sobre el derecho inmobiliario?					X		X		X		X		
	Principio de legitimación	Presunción de la veracidad	¿Usted cree que la presunción de la veracidad es importante para utilizar al momento de legitimar la información?					X		X		X		X		
		Legitimidad de la propiedad	¿Cree usted que la legitimidad de la propiedad se debe dar en todo momento que se presenta?					X		X		X		X		
		Exactitud de registrado	¿Usted considera que la exactitud del registrado es de forma veraz?					X		X		X		X		
	Principio de inscripción	Responsabilidad	¿Participa Ud., en la responsabilidad en la inscripción del bien inmueble en la institución?					X		X		X		X		
		Modificación de inscripción	¿La institución cuenta con una normativa sobre la modificación de inscripción de una propiedad?					X		X		X		X		
		Extinción del dominio	¿Existe una secuencia sobre la extensión de dominio de la propiedad?					X		X		X		X		


  
Mg. Rosita Karina Vargas Cristanchi  
DNI N° 40590600

Escaneado con CamScanner

### MATRIZ DE VALIDACIÓN

TÍTULO DE LA TESIS: El derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA				CRITERIOS DE EVALUACIÓN								Observación y/o recomendación
				Nunca (1)	Casi nunca (2)	Casi siempre (3)	Siempre (4)	Relación entre variable y la dimensión		Relación entre la dimensión y el indicador		Relación entre el indicador y el ítem		Relación entre el ítem y la opción de respuesta		
								Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
DERECHO INMOBILIARIO	Principio de legalidad y rogación	Inscripción de propiedad	¿Conoce usted sobre los procedimientos para realizar la inscripción de propiedad en los registros públicos?					X		X		X		X		
		Validez del acto	¿Considera usted que se debe aplicar la validez de acto en todo momento en cuanto al derecho mobiliario?					X		X		X		X		
		Asiento de registros públicos	¿Conoce usted los pasos que debe tener un asiento de registros sobre el derecho inmobiliario?					X		X		X		X		
	Principio de legitimación	Presunción de la veracidad	¿Usted cree que la presunción de la veracidad es importante para utilizar al momento de legitimar la información?					X		X		X		X		
		Legitimidad de la propiedad	¿Cree usted que la legitimidad de la propiedad se debe dar en todo momento que se presenta?					X		X		X		X		
		Exactitud de registrado	¿Usted considera que la exactitud del registrado es de forma veraz?					X		X		X		X		
	Principio de inscripción	Responsabilidad	¿Participa Ud., en la responsabilidad en la inscripción del bien inmueble en la institución?					X		X		X		X		
		Modificación de inscripción	¿La institución cuenta con una normativa sobre la modificación de inscripción de una propiedad?					X		X		X		X		
		Extinción del dominio	¿Existe una secuencia sobre la extensión de dominio de la propiedad?					X		X		X		X		

  
Mg. Olivia Ríos Ordoñez  
DNI N° 41539395

Escaneado con CamScanner

**MATRIZ DE VALIDACIÓN**

**TÍTULO DE LA TESIS:** El derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA				CITERIOS DE EVALUACIÓN								Observación y/o recomendación
				Nunca (1)	Casi nunca (2)	Casi siempre (3)	Siempre (4)	Relación entre variable y la dimensión		Relación entre la dimensión y el indicador		Relación entre el indicador y el ítems		Relación entre el ítems y la opción de respuesta		
								Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>DERECHO INMOBILIARIO</b>	Principio de legalidad y rogación	Inscripción de propiedad	¿Conoce usted sobre los procedimientos para realizar la inscripción de propiedad en los registros públicos?					X		X		X		X		
		Validez del acto	¿Considera usted que se debe aplicar la validez del acto en todo momento en cuanto al derecho mobiliario?					X		X		X		X		
		Asiento de registros públicos	¿Conoce usted los pasos que debe tener un asiento de registros sobre el derecho inmobiliario?					X		X		X		X		
	Principio de legitimación	Presunción de la veracidad	¿Usted cree que la presunción de la veracidad es importante para utilizar al momento de legitimar la información?					X		X		X		X		
		Legitimidad de la propiedad	¿Cree usted que la legitimidad de la propiedad se debe dar en todo momento que se presenta?					X		X		X		X		
		Exactitud de registrado	¿Usted considera que la exactitud del registrado es de forma veraz?					X		X		X		X		
	Principio de inscripción	Responsabilidad	¿Participa Ud., en la responsabilidad en la inscripción del bien inmueble en la institución?					X		X		X		X		
		Modificación de inscripción	¿La institución cuenta con una normativa sobre la modificación de inscripción de una propiedad?					X		X		X		X		
		Extinción del dominio	¿Existe una secuencia sobre la extensión de dominio de la propiedad?					X		X		X		X		

Mg. Patricia Verónica Torres Saavedra  
DNI N° 46384059

CS Escaneado con CamScanner

**MATRIZ DE VALIDACIÓN**

**TÍTULO DE LA TESIS:** El derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA				CITERIOS DE EVALUACIÓN								Observación y/o recomendación
				Nunca (1)	Casi nunca (2)	Casi siempre (3)	Siempre (4)	Relación entre variable y la dimensión		Relación entre la dimensión y el indicador		Relación entre el indicador y el ítems		Relación entre el ítems y la opción de respuesta		
								Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
<b>SANEAMIENTO REGISTRAL</b>	Normativa registral	Subordinario estado físico legal del bien	¿La Municipalidad aplica el subordinado estado físico legal del bien al momento de dar la información al interesado?					X		X		X		X		
		Habilitación urbana	¿La institución cuenta con habilitación urbana del distrito de Manantay?					X		X		X		X		
		Conformidad de construcción requiere de habilitación urbana	¿Usted cree que se debe contar con la conformidad de construcción que se requiere sobre habilitación urbana para evitar posibles accidentes?					X		X		X		X		
	Derecho registral notarial	Derecho absoluto	¿Cree usted que la aplicación del derecho absoluto en la institución ayuda al interesado sobre su inmueble?					X		X		X		X		
		Sujeto a inscribirse en SUNARP	¿Las propiedades que están correctamente inscritas en la Municipalidad se puede realizar su inscripción en la SUNARP?					X		X		X		X		
		Atribuciones legales	¿La Municipalidad difunde sobre las atribuciones legales en medios informativos de la misma institución?					X		X		X		X		
Deficiencias normativas	Lineamiento de deslinde y titulación	¿La institución realiza el lineamiento de deslinde y titulación a la ciudadanía?					X		X		X		X			
	Registro de predios	¿La institución aplica los derechos colectivos al momento de la inscripción del inmueble? ¿Participa Ud. activamente en el registro de predios al momento que presentan la documentación del propietario adquirente?					X		X		X		X			

Mg. Patricia Verónica Torres Saavedra  
DNI N° 46384059

CS Escaneado con CamScanner

**MATRIZ DE VALIDACIÓN**

**TÍTULO DE LA TESIS:** El derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA				CRITERIOS DE EVALUACIÓN								Observación y/o recomendación
				Nunca (1)	Casi nunca (2)	Casi siempre (3)	Siempre (4)	Relación entre variable y la dimensión		Relación entre la dimensión y el indicador		Relación entre el indicador y el ítems		Relación entre el ítems y la opción de respuesta		
								Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
SANEAMIENTO REGISTRAL	Normativa registral	Subordinario estado físico legal del bien	¿La Municipalidad aplica el subordinado estado físico legal del bien al momento de dar la información al interesado?					X		X		X		X		
		Habilitación urbana	¿La institución cuenta con habilitación urbana del distrito de Manantay?					X		X		X		X		
		Conformidad de construcción requiere de habilitación urbana	¿Usted cree que se debe contar con la conformidad de construcción que se requiere sobre habilitación urbana para evitar posibles accidentes?					X		X		X		X		
	Derecho registral notarial	Derecho absoluto	¿Cree usted que la aplicación del derecho absoluto en la institución ayuda al interesado sobre su inmueble?					X		X		X		X		
		Sujeto a inscribirse en SUNARP	¿Las propiedades que están correctamente inscritas en la Municipalidad se puede realizar su inscripción en la SUNARP?					X		X		X		X		
		Atribuciones legales	¿La Municipalidad difunde sobre las atribuciones legales en medios informativos de la misma institución?					X		X		X		X		
	Deficiencias normativas	Lineamiento de deslinde y titulación	¿La institución realiza el lineamiento de deslinde y titulación a la ciudadanía?					X		X		X		X		
Derechos colectivos		¿La institución aplica los derechos colectivos al momento de la inscripción del inmueble?					X		X		X		X			
Registro de predios		¿Participa Ud. activamente en el registro de predios al momento que presentan la documentación del propietario adquirente?					X		X		X		X			

Mg. Rosita Karina Vargas Cristanchi  
DNI N° 40590600

CS Escaneado con CamScanner

**MATRIZ DE VALIDACIÓN**

**TÍTULO DE LA TESIS:** El derecho inmobiliario y saneamiento registral en la Municipalidad Distrital de Manantay – Provincia de Coronel Portillo - Ucayali 2022.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS	OPCIÓN DE RESPUESTA				CRITERIOS DE EVALUACIÓN								Observación y/o recomendación
				Nunca (1)	Casi nunca (2)	Casi siempre (3)	Siempre (4)	Relación entre variable y la dimensión		Relación entre la dimensión y el indicador		Relación entre el indicador y el ítems		Relación entre el ítems y la opción de respuesta		
								Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
DERECHO INMOBILIARIO	Principio de legalidad y rogación	Inscripción de propiedad	¿Conoce usted sobre los procedimientos para realizar la inscripción de propiedad en los registros públicos?					X		X		X		X		
		Validez del acto	¿Considera usted que se debe aplicar la validez de acto en todo momento en cuanto a derecho mobiliario?					X		X		X		X		
		Asiento de registros públicos	¿Conoce usted los pasos que debe tener un asiento de registros sobre el derecho inmobiliario?					X		X		X		X		
	Principio de legitimación	Presunción de la veracidad	¿Usted cree que la presunción de la veracidad es importante para utilizar al momento de legitimar la información?					X		X		X		X		
		Legitimidad de la propiedad	¿Cree usted que la legitimidad de la propiedad se debe dar en todo momento que se presenta?					X		X		X		X		
		Exactitud de registrado	¿Usted considera que la exactitud del registrado es de forma veraz?					X		X		X		X		
	Principio de inscripción	Responsabilidad	¿Participa Ud., en la responsabilidad en la inscripción del bien inmueble en la institución?					X		X		X		X		
Extinción del dominio		¿Existe una secuencia sobre la extensión de dominio de la propiedad?					X		X		X		X			

Mg. Patricia Verónica Torres Saavedra  
DNI N° 46384059

CS Escaneado con CamScanner

Anexo N° 04 Confiabilidad

FORMATO DE CONFIABILIDAD

ANÁLISIS ESTADÍSTICO ALFA DE CRONBACH

Variable 1: Derecho Inmobiliario

$$\alpha = \left( \frac{k}{k-1} \right) \left( 1 - \frac{\sum S_i^2}{\sum S_T^2} \right)$$

$$\alpha = \left( \frac{09}{08} \right) \cdot \left( 1 - \frac{7.4889}{43.1565} \right)$$

$$\alpha = 0.899$$

Alfa de Cronbach	Ítems
0,899	09

Fuente: Salida del SPSS V25

**Interpretación:** El estadístico Alfa de Cronbach del instrumento de investigación arrojó 0,899. Por ende el instrumento es de **MUY ALTA CONFIABILIDAD** para la investigación por el resultado que arrojo.

Pucallpa, 21 de diciembre del 2022



.....  
Dr Miguel Oscar López y Ojeda  
Estadístico

**FORMATO DE CONFIABILIDAD**  
**ANÁLISIS ESTADÍSTICO ALFA DE CRONBACH**

Variable 2: Saneamiento Registral

$$\alpha = \left( \frac{k}{k-1} \right) \left( 1 - \frac{\sum S_i^2}{\sum S_T^2} \right)$$

$$\alpha = \left( \frac{09}{08} \right) \cdot \left( 1 - \frac{8.4599}{43.9977} \right)$$

$$\alpha = 0.897$$

Alfa de Cronbach	Ítems
0,897	09

Fuente: Salida del SPSS V25

**Interpretación:** El estadístico Alfa de Cronbach del instrumento de investigación arrojó 0,898. Por ende el instrumento es de **MUYALTA CONFIABILIDAD** para la investigación por el resultado que arrojo.

Pucallpa; 21 de diciembre del 2022



.....  
Dr. Miguel Oscar López y Ojeda  
Estadístico

## Anexo N° 05 Base de datos

<b>DERECHO INMOBILIARIO</b>									
<b>Nº</b>	<b>Principio de la legalidad y rogación</b>			<b>Principio de legitimación</b>			<b>Principio de inscripción</b>		
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	2	4	3	2	4	1	3	4	4
<b>2</b>	4	1	4	2	2	4	2	4	1
<b>3</b>	4	1	1	2	2	3	4	1	1
<b>4</b>	4	1	1	3	2	4	2	1	1
<b>5</b>	1	3	1	1	4	1	2	1	3
<b>6</b>	4	4	3	2	1	4	2	3	4
<b>7</b>	2	1	2	2	3	4	2	2	1
<b>8</b>	1	2	4	3	3	4	3	4	2
<b>9</b>	1	4	2	2	2	1	3	2	4
<b>10</b>	2	2	2	4	4	4	3	2	2
<b>11</b>	3	2	3	2	2	2	2	3	2
<b>12</b>	2	3	1	2	2	1	4	1	3
<b>13</b>	3	1	2	4	4	3	3	2	1
<b>14</b>	4	2	2	2	2	3	4	2	2
<b>15</b>	3	2	4	2	2	4	2	4	2
<b>16</b>	1	4	3	3	3	2	3	3	4
<b>17</b>	1	3	3	1	1	1	4	3	3
<b>18</b>	2	3	3	2	2	3	4	3	3
<b>19</b>	2	3	4	2	2	2	4	4	3
<b>20</b>	2	4	2	4	4	2	2	2	4
<b>21</b>	3	2	4	3	3	4	2	4	2
<b>22</b>	3	4	3	3	3	4	2	3	4
<b>23</b>	2	3	2	3	3	1	2	2	3
<b>24</b>	4	2	1	4	4	2	1	1	2
<b>25</b>	1	1	2	2	2	4	2	2	1
<b>26</b>	3	2	4	4	4	1	4	4	2
<b>27</b>	2	4	3	3	3	4	4	3	4
<b>28</b>	1	3	2	2	2	4	2	2	3
<b>29</b>	4	2	3	1	1	2	2	3	2
<b>30</b>	4	3	2	2	2	2	2	2	3
<b>31</b>	2	2	2	4	4	4	3	2	2
<b>32</b>	3	2	1	3	3	3	2	1	2
<b>33</b>	3	1	3	2	2	3	4	3	1
<b>34</b>	2	3	3	3	3	4	3	3	3
<b>35</b>	2	3	4	2	2	3	4	4	3
<b>36</b>	1	4	2	2	2	2	4	2	4

<b>SANEAMIENTO REGISTRAL</b>									
	<b>Normativa registral</b>			<b>Derecho registral en SUNARP</b>			<b>Deficiencias normativas</b>		
<b>Nº</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	2	3	4	1	3	4	1	4	3
<b>2</b>	4	4	1	4	4	2	4	4	1
<b>3</b>	3	2	1	4	1	2	4	2	1
<b>4</b>	4	1	1	4	1	3	4	1	1
<b>5</b>	1	1	3	4	1	1	4	1	3
<b>6</b>	4	4	4	4	3	2	4	4	4
<b>7</b>	4	1	1	4	2	2	4	1	1
<b>8</b>	4	2	2	4	4	3	4	2	2
<b>9</b>	1	3	4	4	2	2	4	3	4
<b>10</b>	4	2	2	3	2	4	3	2	2
<b>11</b>	2	4	2	3	3	2	3	4	2
<b>12</b>	1	2	3	1	1	2	1	2	3
<b>13</b>	3	2	1	1	2	4	1	2	1
<b>14</b>	3	4	2	4	2	2	4	4	2
<b>15</b>	4	2	2	3	4	2	3	2	2
<b>16</b>	2	2	4	3	3	3	3	2	4
<b>17</b>	1	3	3	1	3	1	1	3	3
<b>18</b>	3	1	3	2	3	2	2	1	3
<b>19</b>	2	2	3	2	4	2	2	2	3
<b>20</b>	2	2	4	2	2	4	2	2	4
<b>21</b>	4	4	2	2	4	3	2	4	2
<b>22</b>	4	3	4	2	3	3	2	3	4
<b>23</b>	1	3	3	2	2	3	2	3	3
<b>24</b>	2	3	2	2	1	4	2	3	2
<b>25</b>	4	4	1	4	2	2	4	4	1
<b>26</b>	1	2	2	4	4	4	4	2	2
<b>27</b>	4	4	4	2	3	3	2	4	4
<b>28</b>	4	3	3	2	2	2	2	3	3
<b>29</b>	2	2	2	4	3	1	4	2	2
<b>30</b>	2	1	3	4	2	2	4	1	3
<b>31</b>	4	2	2	3	2	4	3	2	2
<b>32</b>	3	4	2	3	1	3	3	4	2
<b>33</b>	3	3	1	4	3	2	4	3	1
<b>34</b>	4	2	3	4	3	3	4	2	3
<b>35</b>	3	3	3	4	4	2	4	3	3
<b>36</b>	2	2	4	2	2	2	2	2	4

## Anexo N° 06 Galería de fotografías

