

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**



**ESCUELA DE POSGRADO**

**TESIS**

**Factores que determinan el incumplimiento en los  
contratos de transferencia de acciones y derechos de  
inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura**

**PRESENTADO POR:**

**Sheerley Nadezhda Ramos Nieto**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO, CON  
MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**ASESOR:**

**Dr. Jaime Andrés Rodríguez Carranza**

**HUACHO - PERÚ**

**Factores que determinan el incumplimiento en los contratos de  
transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito  
Judicial de Huaura**

**Sheerley Nadezhda Ramos Nieto**

**TESIS DE MAESTRÍA**

**ASESOR: Dr. Jaime Andrés Rodríguez Carranza**

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN  
ESCUELA DE POSGRADO  
MAESTRO EN DERECHO, CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL  
HUACHO  
2022**

## **DEDICATORIA**

### ***A MIS PADRES Y HERMANOS***

*Por ser el motivo para seguir de pie en el camino de la vida, por brindarme su amor incondicional, su apoyo espiritual y moral para alcanzar mis propósitos de vida.*

***Sheerley Nadezhda Ramos Nieto***

## **AGRADECIMIENTO**

*Un agradecimiento especial al Dr. Jaime Andrés Rodríguez Carranza por orientarme como director de tesis designado por la Facultad de Posgrado de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.*

*Sheerley Nadezhda Ramos Nieto*

# ÍNDICE

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
CAPÍTULO I	15
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
1.1 Descripción de la realidad problemática	15
CAPÍTULO II	19
MARCO TEÓRICO	19
2.1 Antecedentes de la investigación	19
2.1.1 Investigaciones internacionales	19
CAPÍTULO III	47
METODOLOGÍA	47
3.1 Diseño metodológico	47
CAPÍTULO IV	50
RESULTADOS	50
4.1 Análisis de resultados	50
4.2 Contrastación de hipótesis	85
CAPÍTULO V	90
DISCUSIÓN	90
5.1 Discusión de resultados	90
CAPÍTULO VI	93
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	93
6.1 Conclusiones	93
6.2 Recomendaciones	94
REFERENCIAS	95

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cuadro de operacionalización de variables.	42
Tabla 2: Exigencia al transferente del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad.	47
Tabla 3: Confianza en el transferente que prometió posterior entrega del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva.	48
Tabla 4: Negativa posterior a elevar a escritura pública el contrato privado.	49
Tabla 5: Demanda ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico	50
Tabla 6: Exigencia al transferente de la partida registral de independización del bien inmueble.	51
Tabla 7: Confianza en el transferente que les prometió posterior entrega de la partida registral de independización del bien inmueble.	52
Tabla 8: Negación a elevar a escritura pública el contrato privado de transferencia.	53
Tabla 9: Demanda ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico por no tener la partida registral	54
Tabla 10: Negativa del transferente a entregar la partida registral por mala fe.	55
Tabla 11: Incumplimiento del transferente de entregar la partida registral de manera premeditada.	56
Tabla 12: Negación de entregar la partida registral para no elevar el contrato a escritura pública.	57
Tabla 13: Negación a proporcionar el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva sellado y visado con la intención de no elevarlo a escritura pública.	58
Tabla 14: Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.	59
Tabla 15: Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de hombres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.	60
Tabla 16: Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de mujeres que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.	61
Tabla 17: Índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos por no entregar el plano de subdivisión y memoria descriptiva sellado y visado.	62
Tabla 18: El índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos por no haber entregado al adquirente la patria registral del inmueble.	63

Tabla 19: Índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	64
Tabla 20: Índice de transferentes de profesión ingeniero que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	65
Tabla 21: Índice de transferentes de profesión médico que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	66
Tabla 22: Índice de transferentes de profesión abogado que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	67
Tabla 23: Índice de transferentes de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	68
Tabla 24: Índice de transferentes de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	69
Tabla 25: El índice de transferentes de profesión sociólogo que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	70
Tabla 26: Índice de transferentes de profesión profesor que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	71
Tabla 27: El índice de transferentes de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	72
Tabla 28: El índice de transferentes de profesión policía que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	73
Tabla 29: Índice de transferentes de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	74
Tabla 30: Índice de transferentes de profesión enfermera que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	75
Tabla 31: Índice de transferentes de otras profesiones que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	76
Tabla 32: Índice de transferentes sin profesión que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	77

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Exigencia al transferente del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad.	47
Figura 2: Confianza en el transferente que prometió posterior entrega del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva.	48
Figura 3: Negativa posterior a elevar a escritura pública el contrato privado.	49
Figura 4: Demanda ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico	50
Figura 5: Exigencia al transferente de la partida registral de independización del bien inmueble.	51
Figura 6: Confianza en el transferente que les prometió posterior entrega de la partida registral de independización del bien inmueble.	52
Figura 7: Negación a elevar a escritura pública el contrato privado de transferencia.	53
Figura 8: Demanda ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico por no tener la partida registral.	54
Figura 9: Negativa del transferente a entregar la partida registral por mala fe.	55
Figura 10: Incumplimiento del transferente de entregar la partida registral de manera premeditada.	56
Figura 11: Negación de entregar la partida registral para no elevar el contrato a escritura pública.	57
Figura 12: Negación a proporcionar el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva sellado y visado con la intención de no elevarlo a escritura pública.	58
Figura 13: Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.	59
Figura 14: Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de hombres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.	60
Figura 15: Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de mujeres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.	61
Figura 16: Índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos por no entregar el plano de subdivisión y memoria descriptiva sellado y visado.	62
Figura 17: El índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos por no haber entregado al adquiriente la patriada registral del inmueble.	63

Figura 18: Índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	64
Figura 19: Índice de transferentes de profesión ingeniero que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	65
Figura 20: Índice de transferentes de profesión médico que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	66
Figura 21: Índice de transferentes de profesión abogado que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	67
Figura 22: Índice de transferentes de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	68
Figura 23: Índice de transferentes de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	69
Figura 24: El índice de transferentes de profesión sociólogo que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	70
Figura 25: Índice de transferentes de profesión profesor que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	71
Figura 26: El índice de transferentes de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	72
Figura 27: Índice de transferentes de profesión policía que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.	73
Figura 28: Índice de transferentes de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	74
Figura 29: Índice de transferentes de profesión enfermera que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	75
Figura 30: Índice de transferentes de otras profesiones que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	76
Figura 31: Índice de transferentes sin profesión que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	79
Figura 32: Índice de transferentes sin profesión que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.	80

## RESUMEN

**Objetivo:** Explicar los Factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

**Métodos:** Se ha aplicado el método científico en sus niveles analítico y sintético, corresponde a estimaciones empíricas, explicativas cruzadas debido a que el trabajo de investigación consiste en analizar verificar la influencia de los factores que generan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.

**Resultados:** El estudio ha permitido demostrar los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura, son la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente.

**Conclusión:** Los factores falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente influyen en un 92.1% en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

**Palabras claves:** Factor, independización, transferente, buena fe, contractual.

## **ABSTRACT**

**Objective:** To explain the factors that determine the breach of contracts for the transfer of shares and real estate rights in the Judicial District of Huaura.

**Methods:** The scientific method has been applied in its analytical and synthetic levels and corresponds to empirical, cross-explanatory estimates because the research work consists of analyzing to verify the influence of the factors that generate the breach of the contracts of transfer of shares and rights of real estate.

**Results:** The study has allowed to demonstrate The factors that determine the breach in the contracts of transfer of shares and rights of Properties in the Judicial District of Huaura, are the lack of the municipal plan of subdivision and descriptive memory, the lack of independence of the real estate and the contractual bad faith of the transferor.

**Conclusion:** The factors lack of the municipal level of subdivision and descriptive memory, the lack of independence of the real estate and the contractual bad faith of the transferor influence in a 92.1 % in the breach in the contracts of transfer of shares and rights of real estate in the Judicial District of Huaura.

**Keywords:** *Factor, independence, transference, good faith, contractual.*

## INTRODUCCIÓN

La fuente de los conflictos en el derecho civil, sin duda son las deficiencias en las formalidades que deben guardarse al momento de celebrar los contratos de diversa naturaleza, especialmente los de transferencia de bienes inmuebles, por los numerosos problemas judiciales que acarrearán cuando no se ha procedido respetando en la forma prescrita por ley y cumpliendo con los requisitos establecidos normativamente.

Como consecuencia de la celebración de contratos de transferencia de acciones y derechos de bienes inmuebles se han generado muchos juicios, algunos por que al momento de celebrarse el contrato no se contó con el plano municipal de subdivisión visado por la municipalidad, o no se había realizado la independización del bien, y no se sabía a ciencia cierta qué parte se vendía y qué parte no, trayendo posteriormente problemas serios para el adquirente. Sumado a estas deficiencias estaba la mala fe del transferente que a sabiendas que se iba a negar a elevar a escritura pública actuaba ilegalmente.

Nuestra provincia no es ajena a este problema, pues el poder judicial está lleno de estos expedientes con problemas de formalización y nulidades de contratos cuyas celebraciones adolecen de una serie de deficiencias de la forma prescrita por ley.

El Capítulo I presenta un análisis del enunciado del problema; descripción del evento problemático, su formulación, objetivos de investigación, fundamento del estudio, su delimitación y viabilidad correspondiente.

El Capítulo II aborda el marco teórico en el que se analizan los estudios internacionales, nacionales y los fundamentos teóricos.

El Capítulo III, aborda la metodología, en el cual realizamos un estudio sobre el diseño de investigación correspondiente a la tesis. Mostramos la población de estudio y la muestra, así como las técnicas de investigación utilizadas tanto para la recolección como para el procesamiento de los datos.

El Capítulo IV, firmado con los nombres de los resultados. Aquí realizamos el trabajo de analizar los resultados y concluir las hipótesis.

El Capítulo V, denominado discusión, analiza los resultados comparándolos con las conclusiones de los argumentos considerados en el marco teórico.

En el capítulo VI, hay conclusiones y recomendaciones desarrolladas al final del estudio.

Finalmente, se incluyen referencias bibliográficas y electrónicas.

La autora.

# **CAPÍTULO I**

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1 Descripción de la realidad problemática**

Diagnóstico. - La falta de independización de los bienes inmuebles, así como la regularización en los registros públicos de la misma, constituye una de las fuentes que da origen a una serie de problemas de carácter legal al momento de la formalización del contrato de transferencia de bienes inmuebles entre el transferente y el transferido.

Si en el contrato de transferencia no se ha especificado la parte del bien que se vende o se da otra persona, y tampoco se acompaña de un plano de subdivisión que indique el fragmento de propiedad que cada copropietario o cada coheredero tiene sobre el bien inmueble materia de la acción contractual.

Otro factor muy importante en los conflictos de esta naturaleza es, que, habiendo realizado la independización del bien inmueble notarialmente, esta no se inscribió en los registros públicos. Ello puede generar que el transferente cambie de opinión al momento de la entrega definitiva del bien, alegando una serie de hechos que la transacción notarial no va a ser posible.

En la mayoría de los casos de conflictos en la transferencia de bienes inmuebles, la causa principal está relacionada con la falta de pericia y eficiencia en el momento de la celebración de contratos, pues muchas veces no se investiga minuciosamente las características o situación legal del bien, materia de la transferencia, pudiendo estos estar hipotecado, embargado, afectado, indiviso, no independizado, con copropietarios no identificados que luego reclamarán derechos sobre el bien transferido.

Otro factor que tampoco se toma en cuenta, son los antecedentes penales y policiales de los transferentes, que muchas veces son personas que han tenido problemas con la justicia, en materia de transferencias defectuosas o fraudulentas, estafa, etc. Estas personas son propensas a continuar con su mismo comportamiento inadecuado, de las cuales, se debe

tomar precauciones y no obrar ciegamente, otorgándoles una confianza a primera vista, sin que se lo merezcan.

A nivel nacional se dan muchos casos de conflictos, que tiene años sin resolver, estos también están ligados a los que trafican con terrenos, una vez adquirido el bien inmueble, los transfieren a grupos de personas que ellas mismas forman dentro de un plan premeditado para sus fines delictivos, luego estas personas venden sus partes dentro del bien no independizado a otras y luego, al momento de elevar a escritura pública se niegan confirmar la transacción.

En el distrito de Huacho, ocurre lo mismo existen gran cantidad de casos que por diversos factores no cumplen con la confirmación de la transferencia de acciones y derechos ante notario público, generándose de esta manera conflictos judiciales que duran años y por lo general en perjuicio de los adquirentes de buena fe.

Pronóstico. - De continuar con el problema identificado y descrito como es el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles, seguirá afectando a todas aquellas personas que de buena fe confían en las personas y aceptan realizar un contrato de adquisición un bien que no has sido subdividido o si lo está, no fue registrado en los registros públicos, y los conflictos de intereses en esta materia se incrementaran en forma desmedida y preocupante.

Control del pronóstico. - Los resultados de este trabajo de investigación permitirá develar los factores que originan el incumplimiento de parte de los transferentes pues a veces no tienen los medios suficientes para un proceso judicial, ni para una gestión notarial, pues al momento de celebrar el contrato de transferencia de acciones y derechos, no habían cumplido con las formalidades que exige la Ley para estos casos, y conocer las causas será un gran avance para proponer las alternativas de solución del problema planteado.

## **1.2 Formulación del problema**

### **1.2.1 Problema general:**

¿Cuáles son los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura?

### **1.2.2 Problemas específicos**

- a) ¿Cómo la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado del bien inmueble influye el

incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos en el Distrito Judicial de Huaura?

- b) ¿En qué medida la falta de independización del bien inmueble influye el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos en el Distrito Judicial de Huaura?
- c) ¿Qué influencia genera la mala fe contractual del transferente el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos en el Distrito Judicial de Huaura?

### **1.3 Objetivos de investigación**

#### **1.3.1 Objetivo general**

Explicar los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

#### **1.3.2 Objetivos específicos**

- a) Conocer la influencia de la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado del bien inmueble en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.
- b) Analizar la falta de independización del bien inmueble para determinar su influencia en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.
- d) Explicar la influencia de la mala fe contractual del transferente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

### **1.4 Justificación de la investigación**

El presente trabajo de investigación responde a la necesidad de conocer los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos en el Distrito Judicial de Huaura.

La justificación práctica del presente estudio radica en que mediante la prueba de hipótesis se podrá resolver el problema metodológico de investigación planteado, así como verificar la pertinencia de la hipótesis de investigación.

Los resultados obtenidos con el presente estudio de investigación al ser de alto nivel científico podrán incorporarse a la teoría científica existente y servirán de material de consulta para otros investigadores que traten temas similares y deseen fundamentar su marco teórico de investigación

La justificación metodológica de presente estudio radica en que los instrumentos y técnicas y métodos empleados para desarrollar el trabajo de investigación pueden ser aplicados en otros estudios obteniéndose resultados válidos y confiables.

## **1.5 Delimitación del estudio**

### **1.5.1 Delimitación espacial**

Distrito de Judicial de Huaura.

### **1.5.2 Alcance temporal.**

La presente investigación se ha realizado en el año 2021.

## **1.6 Viabilidad del estudio.**

### **a. Viabilidad económica.**

La realización del presente estudio de investigación ha sido viable, pues he contado con los medios suficientes y necesarios para desarrollar cada una de las etapas que comprende su elaboración. Así mismo he dispuesto del tiempo requerido para su desarrollo presentación y respectiva sustentación.

### **b. Viabilidad teórica.**

Para la realización del presente estudio he contado con suficiente información teórica, que me ha permitido fundamentar eficientemente el marco teórico de investigación y explicar de manera pertinente los resultados arribados.

### **c. Viabilidad metodológica.**

He tenido dominio y manejo de la metodología procedimental para desarrollar todos los pasos que comprende la realización del presente estudio de investigación.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 Antecedentes de la investigación

##### 2.1.1 Investigaciones internacionales

Molina (2012), en su tesis titulada “*Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles*”. Barranquilla Colombia, tesis de postgrado presentada a la Universidad del Norte División de Ciencias Jurídicas Programa de Derecho, planteó como objetivo conocer los problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles. Por ello, empleó el tipo investigación científica socio-jurídica, que se concreta en una investigación del Derecho, corresponde al diseño de investigación no experimental. Llegó a las siguientes conclusiones:

“La obligatoriedad del registro de los actos que implican traslado de dominio para los inmuebles en el sistema jurídico colombiano tiene su fundamento en el perfeccionamiento de la figura de la tradición, por esto es imprescindible que todo acto donde se transfiera o se afecte el dominio de un inmueble sea inscrito de manera oportuna en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de Registro de Instrumentos públicos del lugar en el cual se encuentra ubicado el inmueble. En nuestro concepto esta necesidad responde a la naturaleza del contrato de compra venta. ¿Pero es suficiente la voluntad de las partes?, ¿plasmada en el contrato de compra- venta para perfeccionar la tradición del inmueble? Consideramos que no, pues precisamente el bien jurídico tutelado es la seguridad de terceros en contraposición al Derecho a la propiedad privada.” (p. 192)

Alterini (2017) en su tesis titulada: “*La tradición de inmuebles y la paz social*”. Buenos Aires argentina, tesis de postgrado. Conocer y explicar la *tradición de inmuebles y la paz social*. Por ello, empleó el tipo de investigación descriptivo, asimismo, empleó el método inductivo, con un diseño de investigación no experimental. Llegó a las siguientes conclusiones:

“Respecto a las diversas matrices de las mutaciones jurídico reales inmobiliarias en el Derecho comparado. La ponderación de los intereses de los involucrados en una transmisión inmobiliaria no debe acotarse a los propios de los otorgantes de los actos jurídicos con

finalidad traslativa, sino que debe comprender también los de aquellos terceros que mantienen una relación real con el objeto de la transmisión. La matriz de mutación jurídico real del título y modo suficientes, cuando éste se encuentra conformado por la tradición por actos materiales, es el único sistema que considera a los poseedores en la dinámica traslativa. No deben desconectarse conceptualmente la seguridad jurídica estática con la seguridad jurídica dinámica, sino que deben armonizarse con el objetivo de equilibrar los intereses involucrados. Lo deseable es que desde una sólida protección de las situaciones consolidadas se tutele la apariencia en beneficio de los terceros de buena fe. El notariado latino cumple una función muy relevante para consolidar la seguridad jurídica estática, fundamentalmente, a través del estudio de los títulos antecedentes. La actividad notarial procura evitar un eventual conflicto. La denominada seguridad económica no busca sortear el conflicto, sino compensar insuficientemente las consecuencias dañosas derivadas de él. Desde el análisis económico del Derecho, la matriz de transmisión inmobiliaria más eficiente es la del título y el modo suficientes, donde éste es la tradición por actos materiales, pues en ella coinciden en cabeza del adquirente: a) el interés en la integridad de la cosa; b) el poder jurídico para garantizarla; y c) la relación material con ella. Antes de la tradición de la cosa, quien está interesado en su integridad (el acreedor) no tendrá un poder jurídico para defenderla, pues no será su titular y no establecerá el contacto físico con ella.” (p. 448)

Torga y otros (2015), en su tesis titulada: “*El contrato de compraventa en Cuba: una visión de la institución desde su génesis en Roma*”, plantearon como objetivo explicar los detalles del contrato de compraventa en Cuba: una visión de la institución desde su génesis en Roma. Por ello, emplearon el tipo de investigación descriptivo. Asimismo, emplearon el método inductivo, con un diseño de investigación no experimental. Llegaron a las siguientes conclusiones:

“Más allá de la válida evolución del contrato de compraventa, cómo sigue siendo el Derecho Romano el punto de partida al que debemos regresar ante disímiles problemáticas, sobre todo en la interpretación y aplicación de aquellas instituciones jurídicas que encuentran su génesis en dicho Derecho Romano. La compraventa, no por ser catalogada como contrato modelo, deja de ser objeto de análisis, sobre todo a la luz de la normativa civil cubana donde en materia inmobiliaria ha sufrido importantes modificaciones desde 2011 a la fecha. Se muestra también, a manera de ejemplo, cómo en la práctica judicial cubana se manejan criterios con los cuales pudieran resultar perjudicados los sujetos que intervienen en una litis producto de un contrato de compraventa.” (p. 111)

Fernández (2016) en su tesis titulada: “*La obligación principal del vendedor en la compraventa*”. Santiago de Chile. Tesis de pregrado para optar el título de Lic. En Ciencias Jurídicas y sociales. Tuvo como objetivo conocer la obligación principal del vendedor en la compraventa, por ello, emplearon el tipo de investigación descriptivo. Asimismo, emplearon el método inductivo, con un diseño de investigación no experimental. Llegaron a las siguientes conclusiones:

“Como hemos explicado al comenzar este trabajo, el objetivo que le subyace es el demostrar que en el marco de nuestro sistema de derecho privado -cuyas principales disposiciones hallamos en el Código Civil- debiera entenderse que la obligación principal de quien suscribe un contrato de compraventa en calidad de vendedor consiste en transferir al comprador el dominio sobre la cosa vendida. para explicar suficientemente por qué la tesis aquí defendida debe considerarse como correcta, hemos comenzado esta memoria haciéndonos cargo de la postura mayoritaria -según la cual la obligación principal del vendedor se remitiría a un hacer: constituir al comprador en poseedor de la cosa- e intentando demostrar los motivos por los cuales los argumentos para sostenerla resultan insuficientes.” (p. 91)

### **2.1.2 Antecedentes a nivel nacional**

Beltrán (2001), en su trabajo de investigación titulado: “*La posibilidad de reconocer un sistema de causa única de transferencia de propiedad inmobiliaria en el Código Civil de 1984*”. Lima Perú. Tesis de postgrado presentado a la PUCP para la obtención del grado de magister en derecho con mención en derecho civil. Formuló como objetivo la posibilidad de reconocer un sistema de causa única de transferencia de propiedad inmobiliaria en el Código Civil de 1984. Por ello, empleó el tipo de investigación cualitativa, Asimismo, empleó el método científico, con un diseño de investigación no experimental, transversal básico. Llegó a las siguientes conclusiones:

“En Roma existía un sistema espiritual de transferencia de propiedad que se fue construyendo conforme la “*traditio*” fue experimentando cambios en su operatividad social, es por tal motivo que no debemos seguir efectuando una estricta asimilación del Sistema de causa doble de transferencia de propiedad con el Sistema romano justiniano. En el Perú es objeto de debate el contenido del artículo 949 del Código Civil en la medida que se reconoce por un sector la existencia de un sistema de causa doble de yuxtaposición del título y el modo (donde el modo es un signo abstracto de reconocibilidad social) y por otro lado se postula la regulación de un sistema de causa única de transferencia de propiedad basado en el

consenso. Ante tal situación debemos asumir una posición a la luz de la realidad nacional a efectos de constituir un sistema legítimo. Desde nuestro punto de vista dicho sistema es el Sistema de Causa Única de transferencia de propiedad inmobiliaria en tanto ello estimula el tráfico de bienes y servicios y logra una situación de bienestar donde los sujetos tienen la potestad de decidir el mecanismo más eficiente para proteger su derecho. Nuestro Código Civil si bien no adopta una clasificación de bienes en registrables y no registrables reconoce funcionalmente numerosos artículos en los que se recoge un sistema basado en el Registro.” (p. 120)

López (2017), en su tesis titulada: *“El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”*. Cuzco Perú. Presentada a la Universidad Andina del Cuzco para optar el título profesional de abogado, propuso como objetivo conocer y describir el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica. También, empleó el tipo de investigación básica. El método utilizado fue el científico, con un diseño de investigación no experimental, transversal básico. Llegó a las siguientes conclusiones:

“Habiendo realizado el análisis referente al sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano, se ha determinado que la regulación de esta figura no otorga seguridad jurídica al comprador por haber adoptado un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto no es eficiente con su relación del registro viendo claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores.” (p. 86)

Morales (2018) en su tesis titulada: *“La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”*. Lima Perú, presentada a la Universidad Autónoma del Perú para optar el título de abogado, propuso como objetivo Demostrar que la falta de formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente. El método aplicado fue el científico, con un diseño de investigación no experimental, transversal correlacional. Llegó a las siguientes conclusiones:

“Si bien un sector de la doctrina advierte que el principio consensualístico facilita el intercambio y circulación de la riqueza, así como la protección del comprador; nuestra realidad jurídica ha puesto de manifiesto las imperfecciones de este sistema que sin duda alguna comprometen la seguridad jurídica del adquirente. Advertimos que el sistema

consensualista, si bien persigue de la manera más práctica la circulación de los bienes inmuebles, al descartar la utilización de instrumentos publicitarios, promueve un escenario sombrío para el adquirente respecto a su exclusividad, dado que el sólo acuerdo entre las partes no genera la notoriedad que se requiere para la oponibilidad del derecho adquirido ante terceros. Como consecuencia de lo anterior, no podemos establecer con certeza quién realmente es el propietario del inmueble, ni qué cargas lo afectan. En un sistema consensualista, como ya lo hemos advertido, sin publicidad, la doble venta se presenta como un grave y recurrente problema (Gonzales, 2005), así como los procesos de títulos supletorios, tercería de propiedad, los de otorgamiento de Escritura Pública, los de mejor derecho de propiedad, entre otros.” (p. 97)

Che (2016) en su tesis titulada: “*La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*”. Trujillo Perú, presentada a la Universidad Privada Antenor Orrego para optar el título de abogado, propuso como objetivo determinar si la implementación de un sistema dual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú garantizará la seguridad jurídica del propietario. El método aplicado fue el científico, con un diseño de investigación no experimental, descriptivo. Llegó a las siguientes conclusiones:

“En nuestro país para la transferencia de inmuebles se ha adoptado un sistema consensual, conforme lo establece el artículo 949 del Código Civil. Esto es, la transferencia se realiza mediante el acuerdo de voluntades, no exigiéndose ninguna formalidad complementaria para consumar la transferencia, como por ejemplo la inscripción. Nuestro sistema de transferencia no exige obligatoriamente publicitar el derecho transferido. No obstante, nuestro ordenamiento jurídico reconoce que la mejor manera para publicitar la transferencia de un derecho es a través de la inscripción en el registro, la cual brinda a los propietarios una eficiente oponibilidad. En ese sentido, los derechos de propiedad no pueden ser eficientemente oponibles mientras no se realice la inscripción. Por otro lado, nuestro actual sistema, permite que todos los propietarios puedan disponer fácilmente de su inmueble, se encuentre inscrito o no, no limitándose así el ejercicio del derecho de propiedad, específicamente la facultad de disposición de los propietarios de inmuebles no inscritos en el registro. El actual sistema de transferencia no garantiza una correcta seguridad jurídica, en el sentido de que, si bien permite un ejercicio pleno de los derechos, no brinda una eficiente oponibilidad de los mismos. Por lo tanto, es necesario ampliar nuestro sistema de transferencia. La ampliación de nuestro sistema consiste en implementar un sistema dual de transferencias, el cual establece que los inmuebles registrados sean transferidos con la

inscripción, aplicando un sistema constitutivo no convalidante; y, los inmuebles no registrados se transfieran mediante el consenso, aplicando aquí el sistema consensual. No obstante, estos inmuebles no registrados pueden ser incorporados al registro correspondiente si el propietario así lo quiere, y de ahí en adelante ser transferidos con la inscripción.” (p. 153)

## **2.2 Bases Teóricas**

### **2.2.1 Factores que determinan el incumplimiento en los contratos de derechos de inmuebles y transferencia de acciones**

#### **2.2.1.1 Factores determinantes**

No es extraño la existencia de litigios judiciales ocasionados infrinja el contrato de enajenación de acciones o derechos inmobiliarios del cedente, causando daños al comprador. En la configuración del incumplimiento concurren una diversidad de causas o factores que la determinan, pero todas ellas tomadas con el propósito de obtener ventajas económicas, dada las circunstancias del tiempo transcurrido y las nuevas valoraciones del bien, sobre el cual se posee acciones y derechos. Estos factores pueden ser: la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado, la falta de independización del bien inmueble o la mala fe contractual del transferente. Veamos a continuación en qué consisten cada uno de estos posibles factores:

#### **a) Falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado.**

Este plano, y la memoria descriptiva constituyen documentos muy valiosos para delimitar las áreas y linderos de las partes del terreno que vas a ser independizadas, y al mismo tiempo describen literalmente las características perimétricas y extensión del terreno materia de la subdivisión. Ambos constituyen requisitos esenciales para el registro de la independización del bien inmueble.

Es así como lo anteriormente mencionado, puede ser un factor que impida en el futuro materializar la transferencia del bien inmueble y dispones de la propiedad por el adquiriente, y puede dar motivo a la nulidad del acto contractual.

#### **b) La falta de independización del bien inmueble**

Veamos en primer lugar, que significa independizar un bien inmueble, que está en poder de dos o más copropietarios en forma mancomunada, es decir, todos son propietarios de una parte ideal, pero aún no está identificado de manera formal el lugar o la parte que corresponde a cada uno de ellos, y por ello, para disponer libremente de la parte que le corresponde, deben realizar formalmente la independización del bien inmueble ante la SUNARP. Es necesario recalcar que la independización no es un acto privado entre las partes. No basta que se haya elaborado un plano de subdivisión e indicar la parte que corresponde a cada uno, sin que este acto de debe hacerse ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

**c) La mala fe contractual del transferente**

Del análisis de los numerosos expedientes, sobre incumplimiento de contratos de traspaso de derechos y acciones por parte de los transferentes, en perjuicio de los adquirientes está la mala fe de éstos, pues conforme ha pasado el tiempo antes de materializarse la transferencia del bien inmueble cambian de opinión y ya no desean venderlo incluso los venden a otros que le pagan mejor, pues como no está independizado no es posible elevarlo a escritura pública, menos inscribirlo en los registros públicos, toda vez que este acto público requiere es requisito para convalidar la transferencia.

## **2.2.2 Contrato de transferencia de acciones y derechos de inmuebles**

### **2.2.2.1 Definiciones previas**

Previamente a la definición del tema en estudio trataremos por separado las categorías de contratos, transferencia, acciones y derechos y bienes inmuebles, nuestro ordenamiento jurídico en el ámbito civil no los define debidamente, por ello es que este concepto de elaborarse a través de un constructo conceptual analizando cada una de las categorías mencionadas en el párrafo anterior.

**a. Contratos**

La mayoría de autores, coinciden en definir los contratos como el consenso de voluntades de dos a más personas, que libremente manifiestan su voluntad formalmente y tienen como propósito crear, regular, modificar o extinguir derechos que asisten a los intervinientes. Estas aproximaciones gnoseológicas

tienen como base generacional a los códigos y marcos doctrinarios de cada Estado donde se aplicará o tendrá lugar la celebración de los contratos.

Respeto a la naturaleza de los contratos Jáuregui (2014) nos dice:

“La doctrina contemporánea, parte de la premisa, de que el contrato se extiende a todo el derecho obligacional y que, de consiguiente, no sólo crea obligaciones, sino que también, las regula, modifica o extingue. Otro aspecto importante es el relativo al carácter patrimonial de la relación cuyo punto es muy discutido en la doctrina y responde también a las más modernas concepciones, según las cuales el contrato o tiene un contenido jurídico patrimonial o se resuelve siempre en la obligación de indemnizar daños y perjuicios.” (p. 12)

El código civil peruano en su art. 1353 nos dice: «El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial».

En efecto cuando se celebra un contrato de expresa la voluntad de las partes de mutuo y libre acuerdo y con ello se regula todo lo concerniente a las obligaciones y derechos de las partes contratantes.

#### **b. Estructura del contrato y capacidad para contratar**

Elementos del contrato:

##### **1. Acuerdo de voluntades**

Actualización contable, financiera, laboral y tributaria (2017), al respecto menciona:

“La regla general es que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes. Los principios clásicos de la autonomía de la voluntad reconocen la existencia de la libertad de contrata y la libertad contractual. La primera corresponde al sentimiento interno de la parte, a la decisión libre de celebrar un determinado contrato y asumir las obligaciones correspondientes, en cambio la segunda está referida a la modalidad contractual permitida en nuestra legislación. El Art. 1354 del C.C. reconoce el principio de la autonomía de la voluntad al establecer que: “Las partes pueden determinar

libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a la ley”.” (p. 05)

2. Pluralidad de sujetos.

Actualización contable, financiera, laboral y tributaria (2017), nos menciona:

“Presupone la existencia de dos o más partes cuyos intereses son distintos. La relación obligacional creada por el contrato presupone la existencia de dos o más partes por ello se afirma que el contrato es un acto jurídico bilateral o plurilateral cuyos intereses son distintos. Suele denominarse parte y contraparte a los sujetos que intervienen en el contrato. En los contratos bancarios una parte es el Banco y la contraparte es el cliente.” (p.05)

3. Consecuencia jurídica

Actualización contable, financiera, laboral y tributaria (2017), comenta que, los contratos son acuerdos de voluntades cuyo objeto es crear, modificar, regular o extinguir actos jurídicos de naturaleza patrimonial. Se manifiestan a través de las obligaciones exigibles establecidas en su contenido. (p. 05)

4. Capacidad para contratar.

Ramos (2017) al respecto menciona:

“Un aspecto importante con relación a los sujetos del contrato, es la capacidad para contratar, es decir, lo referido a la capacidad de las partes, al respecto se reconoce a la persona desde su nacimiento el derecho de goce o capacidad jurídica en cambio la capacidad de ejercicio sólo es ejercida cuando la persona tiene aptitud para celebrar un contrato. Por ejemplo, la capacidad de ejercicio se adquiere en las personas naturales a los 18 años de edad y en las personas jurídicas cuando éstas han cumplido con constituirse y registrarse con arreglo a ley. La ley señala que los mayores de 18 años de edad, puedan contratar por sí mismos, mientras que los menores y los incapaces deberán hacerlo a través de sus

representantes legales. En el primer caso serán los padres o tutores del menor, y en el segundo caso deberá intervenir en su representación un curador.” (p. 13)

Código Civil Peruano (2001), al respecto:

“El Art. 43° del C.C. establece que son incapaces absolutos. • Los menores de 16 años de edad. • Los que se encuentran privados del discernimiento • Los sordomudos, ciegos sordos y los ciegos mudos, que no puedan expresar su • voluntad de manera indubitable• Los menores de 18 pero mayores de 16 años. • Los retardados mentales. • Los que adolecen de deterioro mental. • Los pródigos. • Los ebrios habituales. • Los que incurren en mala gestión. • Los toxicómanos. • Los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil.” (p. 20)

Código Civil Peruano (2001) Al respecto:

“El Art. 1358 menciona los incapaces relativos no privados de discernimiento pueden celebrar válidamente contratos relacionados con las necesidades ordinarias de su vida cotidiana. Los representantes legales requieren autorización expresa del representado para disponer los bienes o gravarlos celebrar transacciones compromisos arbitrales, entre otros actos.” (p. 241)

c. **Contratación entre cónyuge**

Reyes (2018) menciona:

“Al referirnos a la contratación entre cónyuges, debemos recordar que la misma se encontraba prohibida en el Código Civil anterior. El Código Civil de 1984, regula expresamente los casos en que los cónyuges pueden celebrar contratos válidamente. Tal es el caso referido en el Art. 312° que establece que los cónyuges no pueden celebrar contratos entre si respecto de los bienes sociales y en cambio para gravarlos o disponer de ellos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Por otro lado, la contratación es posible entre ellos, cuando los esposos hayan establecido un régimen de separación de bienes o tengan bienes propios.” (p. 92)

d. **Clasificación de los contratos**

Centro de estudios avanzados de las Américas (2015), clasifica a los contratos de la siguiente manera:

- i. “Contratos unilaterales y bilaterales. Según nazca la obligación para una de las partes, como en el mutuo; o que engendraban obligaciones para ambas partes, como ocurre en la compra venta. Los contratos bilaterales son también llamados sinalagmáticos, y entre estos, se distinguen los perfectos o aequales de los imperfectos o inaequales. Los primeros eran los que, desde el momento mismo de su conclusión, engendraban obligaciones para todas las partes contratantes. Los segundos eran aquellos que al concluirse el contrato, solo nacían obligaciones para una de las partes contratantes, pero que luego, por circunstancias posteriores y eventuales, podían engendrarlas también para la otra parte, por ejemplo: el comodato: el contrato al concluirse no engendraba obligaciones sino para el comodatario (cuidar la cosa prestada y devolverla al vencimiento del término); pero si él realizaba gastos extraordinarios para su conservación, nacía a cargo del comodante la obligación de reembolsarlos. En los contratos bilaterales, no se admite que una de las partes pueda exigir la prestación de la otra mientras esta no haya satisfecho la propia.” (p. 03)
- ii. Contratos *iuris civilis* e *iuris Gentium*. Según sean celebrados entre romanos o sean tenidos por partes romanas o extranjeras, o solamente extranjeras. Su origen surge del *ius gentium*, como por ejemplo los contratos consensuales, reales, la *stipulatio*. (p. 03)
- iii. “Contratos de buena fe y de derecho estricto. Según proporcionen o no lugar a un *iudicium bonae fidei*. En los *stricti iuris*, la misión del juez es decidir con un sencillo sí o no sobre la existencia o inexistencia, desde el punto de vista jurídico, de la pretensión del actor en la fórmula. En los *bonae fidei*, el juez debe valorar las particulares circunstancias del caso, teniendo en cuenta aquello que es dable exigir entre personas justas y leales, el juez tiene en cuenta la equidad para el caso concreto. Son contratos de buena fe, la compra venta, la locación, la sociedad, la prenda, el depósito y el comodato, entre otros. Contratos gratuitos y onerosos, según que dieran a uno de los otorgantes alguna ventaja no contra prestada,

como el mutuo, y onerosos cuando las partes hicieran sacrificios o desembolsos recíprocos, como en la compraventa. Los contratos onerosos se podían dividir a su vez en conmutativos, cuando contenían prestaciones ciertas, y aleatorios, cuando aquellas quedaban supeditadas al azar.” (p. 03)

- iv. “Contratos principales y accesorios. Los primeros tenían existencia propia con independencia de toda otra convención, como la locación; los segundos, dependían de uno principal al que estaban vinculados.” (p. 04)
- v. “Contratos nominados e innominados. Según estuvieran o no dotados de un nombre. Los nominados, estaban provistos de una acción designada con un nombre especial según la figura contractual que se tratara; los innominados, carecían de acción propia, solo se valían de una acción común a todas las relaciones de este tipo, la *actio praescriptis verbis*.” (p. 04)

Las nuevas modalidades contractuales

Al respecto Díaz y Gullón (2012), al respecto consideran lo siguiente:

- “Los contratos en masa o contratos tipo, impuestos a sus clientes por grandes empresas mercantiles e industriales y referidos muchas veces a la utilización de bienes o de servicios (agua potable, gas, energía eléctrica, teléfono, etc.). El hecho de referirse a bienes de consumo necesario hace que la libertad de iniciativa se encuentre en ellos enormemente restringida y que aparezca muy clara la situación de prepotencia de una de las partes respecto de la otra, razón por la cual decae el presupuesto ideológico de la libertad de las partes para contratar. Se hace tránsito de esta manera a los llamados contratos de adhesión, contratos por formulario o contratos con condiciones generales.” (p. 84)
- “Los contratos normados o contratos con un contenido imperativo determinado; puesto que por una serie de condicionamientos de política económica y de política social (por ejemplo, escasez de viviendas, necesidad de colocación de la mano de obra) hacen que el

régimen jurídico o el contenido de determinados contratos no puedan dejarse tampoco al juego de la pura libertad contractual, porque ello; supondría dejar a una de las partes, la económicamente más débil, a merced de la otra y que el Estado tenga que asumir la tarea de dotar legislativamente de un contenido imperativo e irrenunciable a estos contratos (por ejemplo, contratos de trabajo o de arrendamiento de viviendas).” (p. 84)

- “Los contratos forzosos que son en gran parte producto del dirigismo estatal en materia económica y de la cada vez más absorbente intervención pública en materia patrimonial, en los cuales las partes se ven inmersas en una relación contractual o, para decirlo más exactamente, en una relación jurídica similar a la que crea un contrato sin haberlo querido, esto es, sin su voluntad o incluso en contra de su voluntad. Vehículos o la utilización de un medio de transporte de servicio público o las prestaciones ofrecidas por las máquinas automáticas. Los genuinos contratos forzosos no son verdaderos contratos, sino que se trata de hipótesis de constitución forzosa legal, administrativa o judicial de relaciones jurídicas de Derecho privado por razones de interés social.” (p. 84)
- “Los contratos denominados por la doctrina alemana prestaciones del tráfico en masa, en los cuales determinadas obligaciones (Eje. la de pagar un precio) surgen del hecho de realizar un determinado comportamiento sin previa declaración de voluntad alguna. Eje. La utilización de un aparcamiento de vehículos o la utilización de un medio de transporte de servicio público o las prestaciones ofrecidas por las máquinas automáticas.” (p. 84)

e. **Interpretación de los contratos y métodos de interpretación.**

La interpretación de un contrato, en su significado más comprensivo, implica toda actividad necesaria para encontrar la solución jurídica al conflicto suscitado después de que los interesados consintieran en obligarse.

- i. Tipos, concepto y alcance de la interpretación contractual.

Parra (2005) nos dice que, en la fase de ejecución de un contrato pueden surgir diferencias entre las partes sobre su contenido y sobre el alcance de sus respectivos derechos y obligaciones, lo que luego devendría en conflictos y posteriores procesos judiciales interminables. (p. 147)

Así mismo Diez y Gullón (2012) refieren que,

“Para dirimir las controversias surgidas en los contratos respecto a su contenido y los derechos y obligaciones que atañe a las partes hay que acudir a la interpretación; esta ha sido definida como: la actividad dirigida a la determinación del sentido de una declaración negocial y de sus efectos y consecuencias en el orden jurídico, que ha de hacerse en conformidad con unas reglas jurídicas predisuestas.” (p. 33)

ii. Presupuestos de la interpretación.

La Cruz (2011) distingue varias etapas en la interpretación de cualquier contrato:

“Fase previa, consistente en determinar con exactitud el material objeto de la interpretación, fijando los hechos (que palabras se dijeron, que se escribió, que expresiones se utilizaron o que conductas se tuvieron) que en realidad han sido empleados por las partes y que en una fase posterior habrá que calificar. Ej. No se puede afirmar si entre las partes existe un contrato de compraventa si previamente no fijan y determinan las palabras o documentos son los que han sido utilizados por las partes para contratar. Fase principal de averiguación de su sentido. El material que ha sido fijado en la fase previa, los hechos, habrá de ser interpretado para averiguar la intención de las partes. Finalmente, la calificación del contrato que sirve para establecer la naturaleza del contrato y que normas han de aplicársele y de forma mediata que efectos se derivan de la voluntad de las partes. (Ej. Si lo querido por las partes puede ser calificado de compraventa o por el contrario se trata de una donación y en consecuencia se aplicará el régimen del contrato de compraventa o el de las donaciones.) y Fase ulterior, si procede, de integración o

connotación de las lagunas del contrato en aquellos extremos cuestionables para cuya solución no basta la interpretación, puesto que no fueron contemplados por los contratantes.” (p. 47)

“Las principales diferencias, entre estas fases, están en que la interpretación sirve para fijar el sentido de lo querido, es una investigación que se basa sobre el hecho, que se ha querido decir con las palabras utilizadas por las partes, por el contrario, la calificación es una investigación que es de derecho, estableciéndose que naturaleza tiene el contrato y efectos se derivan del mismo. La interpretación propiamente dicha busca el sentido de lo manifestado por las partes, mientras que la interpretación integradora persigue suplir las lagunas contractuales.” (p. 48)

iii. Reglas sobre la interpretación de los contratos.

Castán (1992) Nos comenta:

“La búsqueda del sentido enfrenta a dos corrientes doctrinales. Una de ellas estima que lo que el intérprete ha de indagar es la voluntad común de los contratantes o, en otras palabras, su intención (interpretación subjetiva), la otra, por el contrario, cree que el intérprete cumple su misión dando a la declaración el significado normal y usual de las declaraciones de voluntad (interpretación objetiva)”. (p. 45)

Diez y Gullón (2012) nos dice que:

“El código Civil se inclina por la dirección subjetiva, si bien no de una forma exclusiva, puesto que si bien la interpretación subjetiva, se inclinan por una interpretación. Sin embargo, en la medida en que jurisprudencialmente cada vez se atiende más al criterio de la buena fe parece ser que el criterio objetivo se vaya imponiendo. En realidad, ambos tipos de interpretación se complementan, de forma que la interpretación subjetiva es el primer estadio de la interpretación y que la objetiva debe aplicarse.” (p. 147)

En esta misma línea De Castro (2009) nos dice que:

“Para suplir las lagunas de la declaración, es menester corregirla para darle eficacia y hasta imponer un significado distinto del que parece querido cuando lo exige el principio de la responsabilidad negocial. Las reglas del Código Civil sobre hermenéutica o interpretación contractual se hallan formuladas pensando en un contrato concluido mediante el empleo de palabras, y fundamentalmente por escrito. Entonces, son estas palabras las que van a ser objeto de interpretación, a fin de encontrar lo que el artículo 1401° llama interpretación de las estipulaciones.” (p. 47)

iv. Calificación del contrato.

Parra (2005) afirma que:

“La calificación del contrato consiste en determinar en qué concreta clase de contrato encajan las declaraciones de voluntad de las partes, se trata en esencia de determinar la naturaleza jurídica del contrato. Ej. Si se corresponden con una compraventa o por el contrario con una donación El contrato podrá coincidir con un tipo contractual típico de los que están regulados por el CC u otra Ley especial, o por el contrario podrán ser atípicos cuando no se produce esta correspondencia, y se trata de contratos creados al albor del principio de autonomía de la voluntad.” (p. 112)

v. Integración del contrato.

Mosset (2004) manifiesta que:

“La integración del contrato tiene por finalidad señalar las consecuencias jurídicas que emergen de aquel concreto negocio, bien sea por la voluntad de las partes manifestada de forma expresa o tácita. No hay que perder de vista que en el contenido del contrato está conformado, no sólo por las manifestaciones que expresamente se incluyen en el contrato, sino también por aquellas otras que se presuponen, pero no se expresan. Son aquellas consecuencias que pueden considerarse virtualmente comprendidas en el contrato.” (p. 74)

En esta misma dirección hermenéutica Según Diez y Gullón (2012) manifiestan que:

“La integración se refiere a la construcción de la reglamentación contractual introduciendo reglas que no tienen su origen en la voluntad de las partes. Este es el sentido del artículo 1352º, cuando establece que: los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. También se ha dicho que la regulación contractual suele ser incompleta, puesto que presenta lagunas, por lo que a la operación de colmar estos vacíos se le denomina integración. La integración se diferencia de la calificación y de la interpretación. La integración se dirige a determinar los efectos del negocio; la calificación tiende a fijar la naturaleza del mismo; y la interpretación tiene como meta patentizar la voluntad de las partes o *lex privata*. No obstante, hay que resaltar que la integración se apoya en la calificación y ésta en la interpretación, habiendo un encadenamiento lógico y sucesivo. En tal sentido pasaremos a analizar de manera sucinta las normas aplicables a la interpretación de un contrato contenidas en el Código Civil de 1984.” (p. 178)

vi. Interpretación literal y el principio de la buena fe.

Invocamos el artículo 168 que literalmente dice:

Código Civil Peruano (2020), nos dice que, “En el artículo 168º “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe”. (p. 46)

Barchi (2006), al respecto nos comenta:

“Este artículo contiene la regla de interpretación literal o textual, la misma que es el “punto de partida (...), que se basa en el significado expreso de las palabras del texto y se sus conexiones sintácticas, según el Código lingüístico compartida por la comunidad de parlantes a la cual pertenecen los contratantes. Por ello, la regla de

interpretación contenida en el Art. 168° es insuficiente, pues la voluntad real de las partes, en ocasiones, no coincide con la literalidad del contrato y es necesario echar mano a las otras reglas de interpretación contenidas en el Art. 169° y 170° del Código Civil. Precisando que solo se utilizaran estas últimas cuando lo estipulado en el Art. 168° del mismo cuerpo legal, sea insuficiente para establecer el real contenido del contrato.” (p. 1784)

vii. Interpretación sistemática.

Código Civil Peruano (2020) menciona al respecto, “artículo 169°: las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.” (p. 46)

Chang (2018) nos comenta:

“Bajo esta regla el contrato debe ser interpretado como una unidad, así si en un contrato existe una cláusula imprecisa, la cual es aclarada por una segunda cláusula, se debe otorgar en sentido desprendido de la interpretación de ambas, es decir el contenido y significado de la primera se desprende o complementa, por esta regla, del contenido de la segunda. Aplicándose de manera subsidiaria al criterio literal, contenido en el Art. 168° del Código civil. Sin que ello quiera decir desconocer o contradecir la interpretación abordada conforme a la interpretación literal. Este tipo de interpretación permite que al interprete que, cuando parte de un contrato no sea claro, y cuando las reglas de interpretación del Art. 168° sean insuficientes, interpretar el contrato como una unidad, tratándose de dar claridad a ciertas cláusulas a través de las demás cláusulas o de otros documentos. Pues la interpretación sistemática tiene por objeto todo tipo de comportamientos, declaraciones y documentos que posibiliten una certeza del sentido de las cláusulas insertas en el texto del contrato.” (p. 07)

viii. Interpretación Finalista.

Código Civil Peruano (2020) nos comenta: Según el artículo 170° “Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y objeto del acto”. (p. 46)

Chang (2018) al respecto:

“La interpretación finalista o funcional, está destinada a aplicarse como último criterio de interpretación subjetiva del contrato, aunque podría pensarse que se trata de un criterio objetivo de interpretación del contrato, lo cual no es así. La aplicación de la interpretación funcional está pensada para desentrañar el significado de palabras y giros verbales y no para completar el significado total del contrato. Este criterio interpretativo, se basa en que los sujetos contratan para producir algún efecto jurídico patrimonial y no para mantener el statu quo de las cosas. La finalidad que los sujetos persiguen cuando contratan en la obtención de algún resultado práctico, algún fin económico o social, el mismo en que se requiere de la reciproca lealtad entre las partes para alcanzarlo. Por lo que, si algunas de sus expresiones tienen varios sentidos (expresiones ambiguas), en la duda, deberá entenderse en el más conforme a la naturaleza y objeto del acto (Art. 170°), así como a la finalidad perseguida por el agente o agentes, es decir se debe dar relieve a la función económica o social del tipo de acto jurídico de que se trate y al destino económico de la bien materia del acto.” (p. 08)

ix. El principio de la buena fe.

Código Civil Peruano (2020) infiere, art. 1362°: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”. (p. 241)

Chang (2018) comenta:

“Este principio se refiere al análisis de la actuación de las partes que han realizado el contrato. Por ello no debe entenderse como buena fe del intérprete. Se trata de la buena fe de la manifestación de la voluntad, que ha dado contenido al contrato. ¿Pero que es la buena

fe? La buena fe consiste que un modelo de conducta ético social que tiene un aspecto negativo o de veto, en cuanto rechaza una conducta deshonesto (ejemplo no defraudar); Y otro positivo en cuanto impone una conducta de colaboración con los demás para que puedan alcanzar los fines que persiguen (ejemplo, obrar con diligencia con previsión). Asimismo, la buena fe es entendida en su sentido subjetivo (buena fe creencia) y una buena fe objetiva (buena fe lealtad). Asimismo, la buena fe, entendida dentro del tema de la interpretación del contrato, como medida de corrección a la cual se debe ceñir las partes, adopta un matiz de reglas, por ejemplo, tomando en cuenta los usos sociales, dado que son los usos los que determinan cuales son las medidas de corrección que se acostumbran seguir dentro de un determinado ambiente histórico-social.” (p. 08)

x. Interpretación Contra el Estipulante.

Código Civil Peruano (2020) infiere, el artículo 1401° precisa “Las estipulaciones insertas en las cláusulas generales de contratación o en formularios redactados por una de las partes, se interpretan en caso de duda, a favor de la otra”. (p. 247)

Chang (2020), asevera:

“Esta norma se inspira en el principio *in dubio contra stipulatorem* que, a su vez, deriva del principio de la buena fe, entendida como de franca y leal conducta. Según, esto, la interpretación de las disposiciones oscuras no debe favorecer a quien hubiese causado la oscuridad, sino precisamente a la otra parte, particularmente esta norma se aplica a los contratos predispuestos o celebrados bajo cláusulas generales de contratación. En términos generales las partes son las encargadas de interpretar el contrato, como actividad previa a su ejecución, para lo cual deberán utilizar las normas sobre interpretación contractual las cuales son de carácter imperativas; y cuándo las partes así lo requieran la interpretación la realizará el Juez o Arbitro de Derecho de manera definitiva.” (p. 09)

f. **Transferencia**

En el ámbito contractual es más aplicable la expresión “conceder un dominio o un derecho. Cuando nos referimos a la transferencia de acciones y derechos nos estamos refiriendo a trasladar o conceder a otra persona o personas las acciones y derechos que tenemos sobre un bien mueble, como copropietarios, pero que dicho bien aún no se ha independizado.

g. **Acciones y derechos**

Las acciones y derechos se definen como la parte o porción que le corresponde o posee una persona sobre un bien inmueble que materialmente aún no se dividido, y como señala el código Civil es la cuota ideal de un bien que le asiste a cada uno de los copropietarios.

El bien inmueble, materia sobre el cual recae la pertenencia de las acciones de los copropietarios pudo haber sido adquirido por compra venta colectiva, por herencia o por donación a un grupo de personas parientes o no. Cualquiera de las formas que hayan servido para adquirir las acciones y derechos, previamente para su transferencia requieren ser independizados.

**2.2.2.2. Definición específica**

Realizado los apuntes necesarios sobre cada uno de las categorías usadas en la variable acuerdo de traspaso de derechos y acciones lo podemos definir en los siguientes términos:

Es un acto jurídico contractual en que las partes, denominada una el transferente y el otro los adquirentes se obligan recíprocamente, en el que el primero se obliga a transferir o entregar al otro la parte que le corresponde de un bien inmueble independizado, y este a cumplir con el pago íntegro del bien transferido.

**a. La independización**

La Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN en su artículo 58° la define como:

“Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades

inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.” (p. 4942179)

Significando el texto citado que una vez realizado el plano de subdivido con sus respectivas memorias descriptivas en la que se indicada cada uno de las partes en que se ha subdivido el bien inmueble debe acudirse a los registros públicos para su respectiva inscripción, presentando los requisitos de Ley.

Una de las razones fuertes que motivan la independización es el conflicto o discrepancias surgidas por los copropietarios del bien inmueble, hecho que desvirtúa la esencia de la copropiedad y por lo tanto deben optar por la independización del bien. Otra causa es también la necesidad de cada uno de los copropietarios de disponer libremente cada una de sus cuotas ideales del bien inmueble.

#### **b. Requisitos de la independización**

La independización como condición previa a la transferencia de acciones y derechos de un bien mueble debe realizarse formalmente ante los registros públicos y para lo cual debe cumplirse con un conjunto de requisitos, establecidos en los artículos 59 y 60 de Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

Según el Reglamento de Inscripción de Registro de Predios (2019) Estos requisitos son:

“El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes; planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso; documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.” (p. 189)

Reglamento de Inscripción de Registro de Predios (2019) comenta:

“Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad

común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica. No se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la des acumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario. Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.” (p. 189).

### **c. Bienes inmuebles**

Grudemi (2018) nos comenta que:

“Los bienes inmuebles consisten en propiedades inmóviles, generalmente llamadas bienes raíces, cuya movilización significaría la destrucción de la propiedad, ya que estas no pueden ser transportadas de un lugar a otro. Así, los bienes inmuebles son imposibles de movilizar porque hacerlo implicaría una gran destrucción, tal como sucede con las parcelas, las casas y las posesiones de tierra, que forman parte del suelo terrestre.” (p. 10)

### **d. Clasificación de los bienes inmuebles**

Grudemi 2018, al respecto menciona que, los bienes inmuebles se pueden clasificar según su naturaleza, su incorporación o su destino. (p. 11)

“Bienes inmuebles por naturaleza, los bienes inmuebles por naturaleza son todos aquellos bienes que están anclados al suelo o al subsuelo de forma natural, tal como parcelas, fincas o establecimientos de minería; bienes inmuebles por incorporación, los bienes inmuebles por incorporación son aquellos bienes que se incorporan al suelo y son incapaces de ser movilizados o extraídos. En esta categoría se encuentran las construcciones realizadas con un anclaje al suelo, tal como edificios, casas o caminos en construcción; bienes inmuebles por destino, los bienes inmuebles por destino son bienes o artículos que ha construido el dueño de la propiedad para su uso, comprendiendo esto todas las herramientas o materiales que sean necesarios para mantener el bien adquirido.” (p. 12)

### **e. Características de los bienes inmuebles**

Grudemi (2018) en su obra infiere que:

“Son bienes inmóviles, siempre están sujetos al suelo y son incapaces de transportarse hacia otra ubicación; no son sinónimo de cosa, es decir que no son denominados jurídicamente como “cosas”; son muy valiosos, comúnmente más valiosos que otros tipos de bienes. Demandan un registro de propiedad; para ser propietario de la mayoría de bienes inmuebles, son necesarios documentos formales, registros de propiedades muy específicos y un documento jurídico formal, por lo cual suelen demandar garantías hipotecarias.” (p. 13)

## **2.3 Bases filosóficas**

### **2.3.1 Fundamentos ontológicos**

Los fundamentos ontológicos del presente estudio se orientan a una generación de conocimientos mediante la aplicación del método científico capaces de reforzar el pensamiento en el ser social acorde con una construcción de sociedad igualitaria, cuya razón de ser sea el bienestar de todos sus miembros.

Los resultados de esta investigación al analizar los posibles factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de bienes inmuebles y al someter a prueba la hipótesis de trabajo producirá nuevos conocimientos que reforzaran la doctrina de pensamiento de un ser social justo y solidario, responsable y orientado al desarrollo de un comportamiento apegado a las normas morales.

### **2.3.2 Fundamentos axiológicos**

Los valores que debe prevalecer en el desarrollo del presente estudio son los de veracidad, responsabilidad, libertad, justicia, idoneidad, eficacia, etc. La veracidad es fundamental en trabajo de investigación teniendo en cuenta que al formular las conclusiones respecto a la relación de las variables en estudio como son la gestión administrativa y el clima organizacional se requiere ceñirse estrictamente a los resultados reales y verdaderos, despojándonos de todo subjetivismo o sentimientos de apego a determinadas tendencias. La responsabilidad, justicia, idoneidad y eficacia son valores fundamentales que se tomaran en cuenta como marco axiológico esencial para el desarrollo de todo el trabajo de investigación.

### **2.3.3 Fundamento teleológico**

Los objetivos y fines últimos que se persiguen con la presente investigación son contribuir con el logro de cambios fundamentales en el comportamiento de las personas

en su interacción diaria con los demás miembros de la sociedad, con la finalidad de tener mayor confianza y responsabilidad en la celebración de contratos, evitando conductas que lleven a conflictos de interés entre ciudadanos. Los resultados de este trabajo tienen ese propósito. Aun cuando la filosofía pragmática sostiene que solo es bueno y verdadero lo que es útil y conveniente, no obstante, en este estudio nos orientamos a que lo verdadero es aquello que corresponde a la realidad objetiva, despojado de todo sesgo material, sea político, económico o cultural.

## **2.4 Definición de términos básicos**

### **a. Bien inmueble**

Es aquel que por sus características no puede ser transportada de un lugar a otro. Por eso enajenarlo significa destruirlo o deteriorarlo, ya que es parte del territorio.

### **b. Contrato**

Documento legal que representa un acuerdo general entre dos o más personas calificadas para hacerlo (referidas como las partes de un contrato) que están obligadas por éste a un propósito particular, un objetivo o cosa determinada, cuyo propósito debe ser siempre bidireccional, de lo contrario se declarará su nulidad.

### **c. Contrato de bien inmueble**

Es el acuerdo de voluntades entre dos o más integrantes respecto un bien inmueble como terreno, casas, edificios, etc. y aquel que se encuentra sometido a obligaciones establecidas en la ley civil.

### **d. Incumplimiento de contrato.**

El incumplimiento de contrato es una causa de acción legal en donde un acuerdo vinculante o un intercambio negociado no es respetado por una o más de las partes del contrato por mal desempeño o interferencia con el desempeño de las otras partes.

### **e. Independización de bien inmueble**

Es un acto que incluye la apertura del registro de cada unidad de terreno por loteo, con o sin obras; o bien, con posterioridad a la inscripción de un inmueble

en régimen de propiedad unipersonal y propiedad común o en régimen de propiedad independiente y mancomunada.

f. Plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva

El plano y la memoria descriptiva constituyen documentos muy valiosos para delimitar las áreas y linderos de las partes del terreno que vas a ser independizadas, y al mismo tiempo describen literalmente las características perimétricas y extensión del terreno materia de la subdivisión. Ambos constituyen requisitos esenciales para el registro de la independización del bien inmueble.

g. Transferencia

En términos generales transferencia significa trasladar o enviar una cosa desde un sitio hacia otro, conceder un dominio o un derecho, pero en el ámbito contractual es más aplicable la expresión “conceder un dominio o un derecho. Cuando nos referimos a la transferencia de acciones y derechos nos estamos refiriendo a trasladar o conceder a otra persona o personas las acciones y derechos que tenemos sobre un bien mueble, como copropietarios, pero que4 dicho bien aún no se ha independizado.

## **2.4 Formulación de la hipótesis**

### **2.4.1 Hipótesis general.**

Los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura, son la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente.

### **2.4.2 Hipótesis específicas.**

- a) El factor falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado del bien inmueble influye en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos en el Distrito de Huaura.
- b) El factor falta de independización del bien inmueble es determinante en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

- c) El factor mala fe contractual del transferente es causa del incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

## 2.5 Operacionalización de variables.

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	INDICADORES	ITEMS
<p><b>Vi: V1</b> Factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.</p>	<p>Es el conjunto de hechos o circunstancias que rodean al transferente y que dan lugar al incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles. Estos hechos o circunstancias pueden ser: la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado, la falta de independización del bien inmueble o la mala fe contractual del transferente.</p>	<p>1. La falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva. 2. Falta de independización del bien inmueble. 3. La mala fe contractual del transferente.</p>	<p>4. Preguntas 4. Preguntas 4. Preguntas</p>
<p><b>Vd. = V2</b> Incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.</p>	<p>Es el comportamiento de ilegal y contra las buenas costumbres que desarrolla el transferente titular de acciones y derechos de un bien mueble, por causas diversas y que generan conflictos y controversias</p>	<p>1. Índice de transferentes que incumplen los contratos. 2. Índice de transferentes que incumplen los contratos por género.</p>	<p>1 Preguntas 2. Preguntas 2. Preguntas</p>

	<p>que deben resolverse en el ámbito judicial en perjuicio del adquirente del bien inmueble que actúa de buena fe y confiado en que el transferente ha actuado conforme a ley.</p>	<p>3. Índice de incumplimiento según factores que lo determinan.</p> <p>4. Índice de incumplimiento según profesiones del transferente.</p>	<p>2. Preguntas</p>
--	--	---	---------------------

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA**

#### **3.1 Diseño metodológico**

##### **3.1.1 Tipo de investigación**

Básica, pues no se va transformar la realidad, solo investigar las causas del incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

##### **3.1.2 Nivel de investigación.**

Corresponde al nivel explicativo, puesto que se va a investigar los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

##### **3.1.3 Diseño.**

El diseño empleado es no experimental, transversal explicativo, puesto que en esta investigación no se va a manipular variables, solo se va determinar y explicar cuáles son los factores del incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

##### **3.1.4 Enfoque.**

Corresponde al enfoque cuantitativo, pues se va a utilizar instrumentos de investigación precodificados para recoger los datos de las unidades de análisis y también porque se empleará el SPSS para procesar los datos.

#### **3.2 Población y muestra**

##### **3.2.1 Población**

La población está constituida por los abogados del Colegio de Abogados de Huaura que en total son 1935.

##### **3.2.2 Muestra**

La muestra es probabilística aleatoria estratificada.

Para calcular la muestra de estudio se ha empleado el procedimiento estadístico siguiente:

**a) Fórmula para calcular la muestra inicial:**

$$n = \frac{Z^2 \cdot pq}{E^2}$$

**Donde:**

n = Muestra inicial.

Z = Nivel de confianza.

p = Probabilidad de éxito.

q = Probabilidad de fracaso.

E = El error o nivel de precisión.

**b) Parámetros estadísticos empleados**

Z = 0.96

p = 0.60.

q = 0,40.

E = 0,04

**c) Fórmula para calcular la muestra ajustada:**

$$n_0 = \frac{n}{1 + \frac{n-1}{N}}$$

Dónde:

$n_0$  = Muestra ajustada.

n = Muestra inicial.

N = Población.

**d) Fórmula para calcular las submuestras, es decir las muestras de ciclo de estudio.**

$$S_n = \frac{SN}{N} (nt)$$

Donde:

Ns = Sub muestra.

SN = Subpoblación.

N = Población

nt = Muestra total.

La muestra total, es de 240 abogados del Colegio de abogados de Huaura, pero se ha tomado solo el 50% de esta cantidad, que son 120, que corresponden a los abogados que conocen la materia en estudio.

### **3.3 Técnicas de recolección de datos**

- a) La escala de Likert.

Se ha aplicado este instrumento de investigación para recoger información de los abogados del Colegio de Abogados de Huaura.

- b) Entrevista

Esta técnica ha sido utilizada para recoger información de los abogados del Colegio de Abogados de Huaura.

### **3.4 Técnicas para el procesamiento de datos.**

- a) Estadísticos de tendencia central

- Media
- Mediana
- Moda

- b) Estadísticos de dispersión.

- Desviación estándar
- Varianza.

- c) Tabla de frecuencias.

- d) Razones y proporciones.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1 Análisis de resultados

##### Vi: FACTORES QUE DETERMINAN EL INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE INMUEBLES.

##### 1.1.- Falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva.

1. Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles exigieron al transferente el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad.

Tabla 2

*Exigencia al transferente del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	0	0.00	0
b	Casi siempre	28	0.23	23
c	A veces	64	0.54	54
d	Casi nunca	28	0.23	23
e	Nunca	0	0.00	0
Total		120	1.00	100

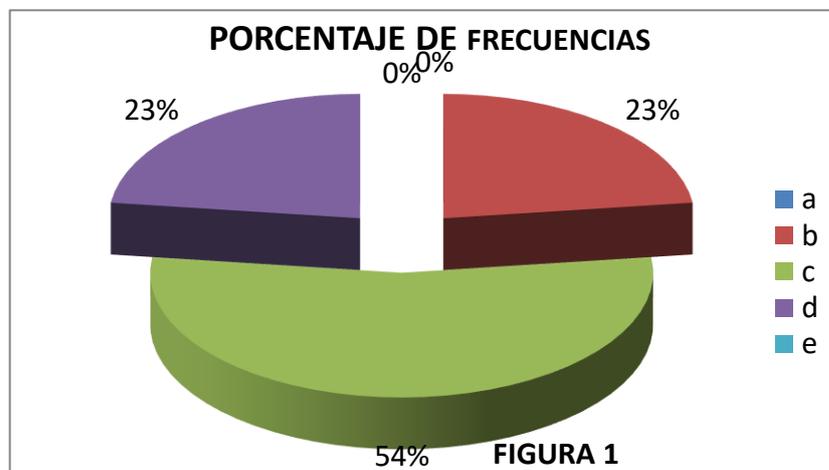


Figura 1: Exigencia al transferente del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad.

#### Descripción:

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles exigieron al transferente el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad. contestaron de la siguiente manera: 64(54%) dijeron a veces, 28(23%) dijeron casi siempre, 28(23%) dijeron casi nunca, 0(0%) dijo siempre y 0(0%) dijo nunca.

- 2.- Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles confiaron en el transferente que les prometió que posteriormente le alcanzarían el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad.

Tabla 3

*Confianza en el transferente que prometió posterior entrega del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	Hi	%
a	Siempre	0	0.00	0
b	Casi siempre	80	0.67	67
c	A veces	24	0.20	20
d	Casi nunca	16	0.13	13
e	Nunca	0	0.00	0
	Total	120	1.00	100

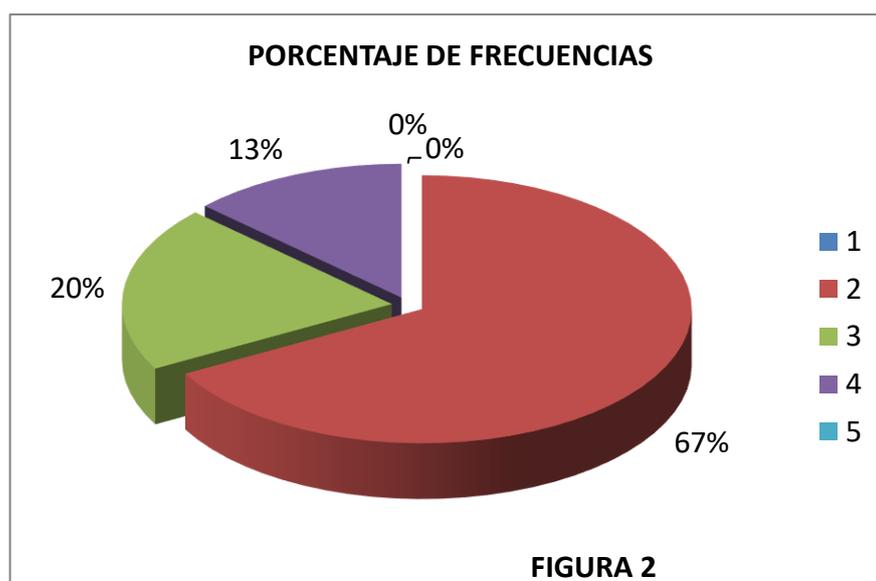


Figura 2: Confianza en el transferente que prometió posterior entrega del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles confiaron en el transferente que les prometió que posteriormente le alcanzarían el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad. Contestaron de la siguiente manera: 80(67%) dijeron casi siempre, 24(20%) dijeron a veces, 16(13%) dijeron casi nunca, 0(0%) dijeron siempre, 0(0%) dijo nunca.

3.- Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente no le proporcionó el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles se negaron posteriormente a elevarlo a escritura pública.

Tabla 4.

*Negativa posterior a elevar a escritura pública el contrato privado.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	12	0.10	10
b	Casi siempre	60	0.50	50
c	A veces	24	0.20	20
d	Casi nunca	24	0.20	20
e	Nunca	0	0.00	0
Total		120	1.00	100

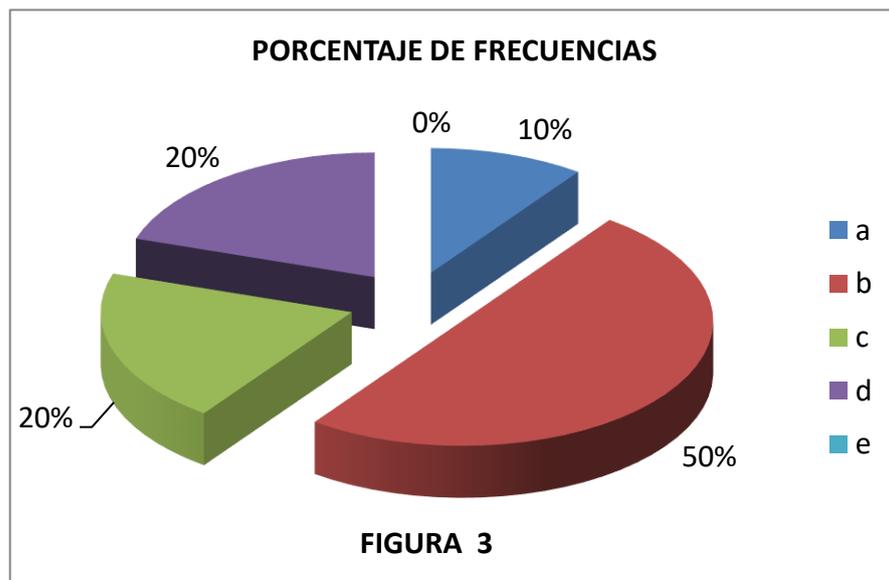


Figura 3: Negativa posterior a elevar a escritura pública el contrato privado.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente no le proporcionó el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles se negaron posteriormente a elevarlo a escritura pública. Contestaron de la siguiente manera: 60(50%) dijeron casi siempre, 24(20%) dijeron a veces, 24(20%) dijeron casi nunca, 12(10%) dijeron siempre y 0(0%) dijo nunca.

4.- Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente de acciones y derecho de bien inmueble se negó a elevarlo a escritura pública tuvo que demandarlo ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico.

Tabla 5  
Demanda ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico.

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	16	0.13	13
b	Casi siempre	44	0.37	37
c	A veces	20	0.17	17
d	Casi nunca	24	0.20	20
e	Nunca	16	0.13	13
	Total	120	1.00	100

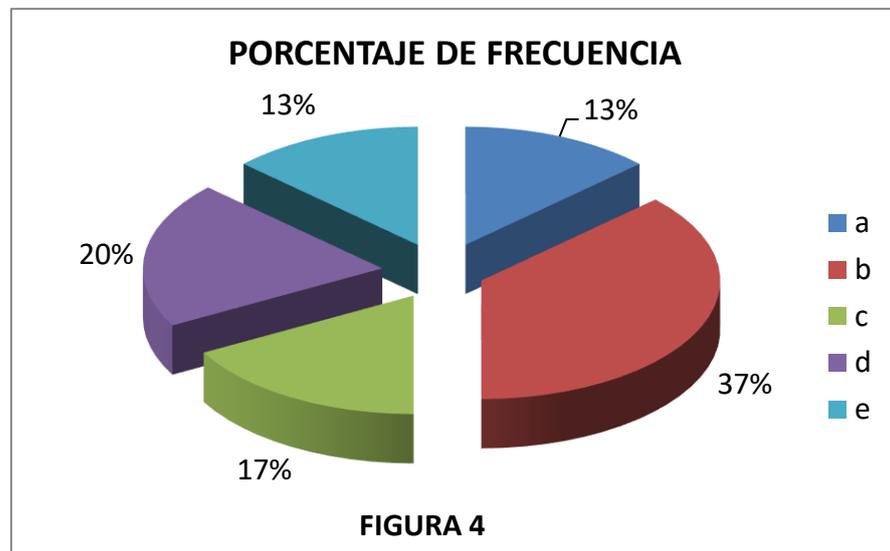


Figura 4: Demanda ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente de acciones y derecho de bien inmueble se negó a elevarlo a escritura pública tuvo que demandarlo ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico. Contestaron de la siguiente manera: 44(37%) dijeron casi siempre, 24(20%) dijeron casi nunca, 20(17%) dijeron a veces, 16(13%) dijeron siempre y 16(13%) dijo nunca.

## 1.2.- Falta de independización del bien inmueble

5.- Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles exigieron al transferente la partida registral de independización del bien inmueble.

Tabla 6  
*Exigencia al transferente de la partida registral de independización del bien inmueble.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	28	0.23	23
b	Casi siempre	76	0.63	63
c	A veces	16	0.14	14
d	Casi nunca	0	0.00	0
e	Nunca	0	0.00	0
	Total	120	1,00	100

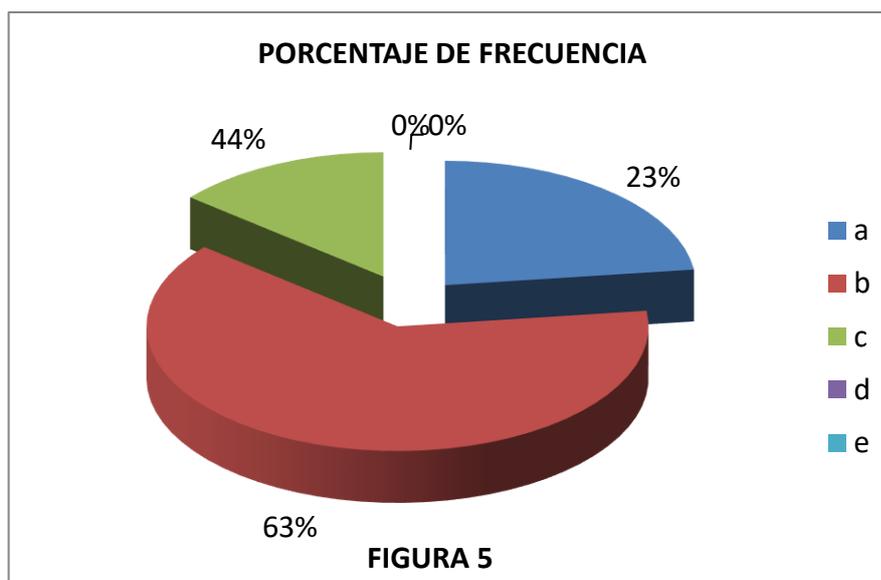


Figura 5: Exigencia al transferente de la partida registral de independización del bien inmueble.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles exigieron al transferente la partida registral de independización del bien inmueble. Contestaron de la siguiente manera: 76(63%) dijeron casi siempre, 28(23%) dijeron siempre, 16(14%) dijeron a veces, 0(0%) dijeron casi nunca y 0(0%) dijo nunca.

6. Tus patrocinados, al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles confiaron en el transferente que les prometió que posteriormente le alcanzarían la partida registral de independización del bien inmueble.

Tabla 7

*Confianza en el transferente que les prometió posterior entrega de la partida registral de independización del bien inmueble.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	24	0.20	20
b	Casi siempre	44	0.37	37
c	A veces	24	0.20	20
d	Casi nunca	20	0.17	17
e	Nunca	8	0.06	6
	Total	120	1.00	100

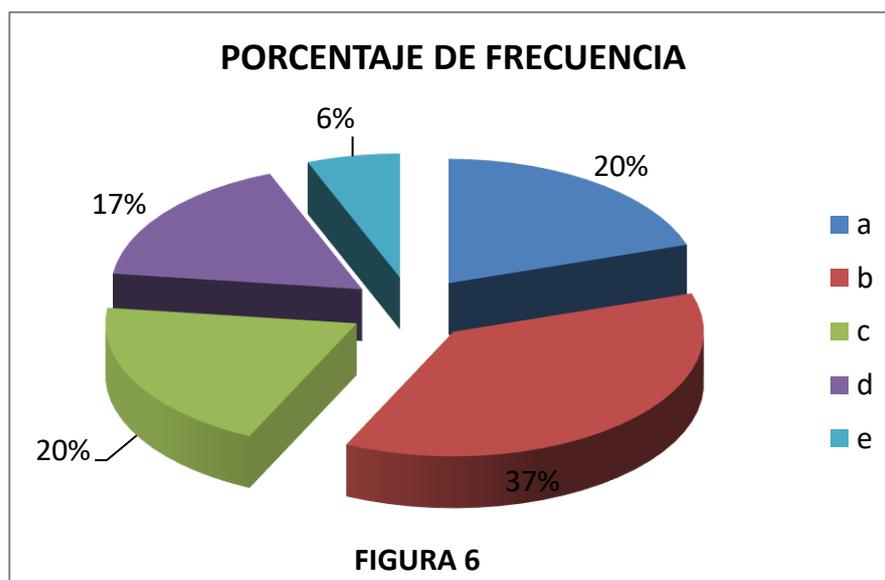


Figura 6: Confianza en el transferente que les prometió posterior entrega de la partida registral de independización del bien inmueble.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles confiaron en el transferente que les prometió que posteriormente le alcanzarían la partida registral de independización del bien inmueble. Contestaron de la siguiente manera: 44(37%) dijeron casi siempre, 24(20%) dijeron siempre, 24(20%) dijeron a veces, 20(17%) dijeron casi nunca y 8(6%) dijo nunca.

7. Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente no le proporcionó la partida registral de independización del bien inmueble al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles se negaron posteriormente a elevarlo a escritura pública.

Tabla 8

*Negación a elevar a escritura pública el contrato privado de transferencia.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	24	0.20	20
b	Casi siempre	56	0.47	47
c	A veces	28	0.23	23
d	Casi nunca	12	0.10	10
e	Nunca	0	0	0
Total		120	1.00	100

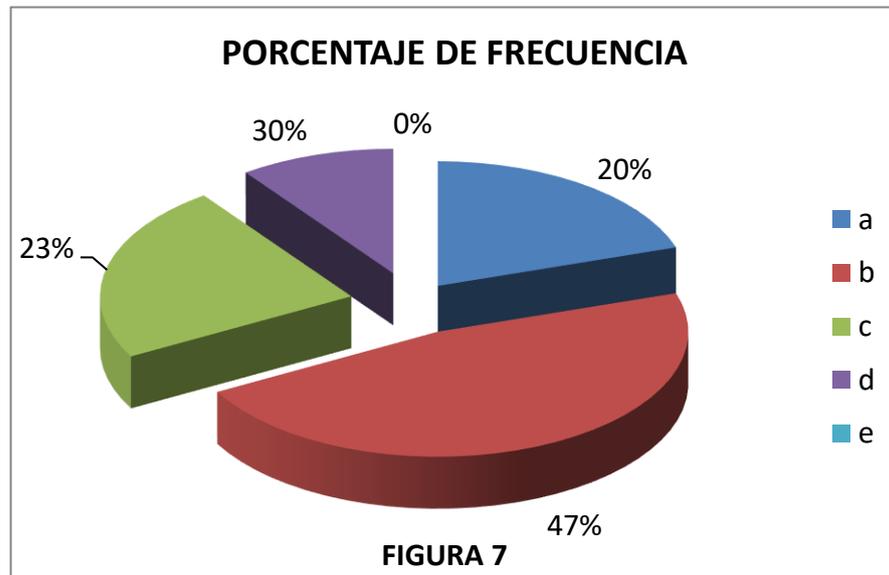


Figura 7: Negación a elevar a escritura pública el contrato privado de transferencia.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente no le proporcionó la partida registral de independización del bien inmueble al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles se negaron posteriormente a elevarlo a escritura pública. Contestaron de la siguiente manera: 56(47%) dijeron casi siempre, 28(23%) dijeron a veces, 24(20%) dijeron siempre, 12(10%) dijeron casi nunca y 0(0%) dijo nunca.

8.- Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente de acciones y derecho de bien inmueble se negó a elevarlo a escritura pública, por no tener la partida registral de independización del bien inmueble, tuvo que demandarlo ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico.

Tabla 9

*Demanda ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico por no tener la partida registral.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	32	0.27	27
b	Casi siempre	44	0.37	37
c	A veces	16	0.13	13
d	Casi nunca	28	0.23	23
e	Nunca	0	0	0
Total		120	1.00	100

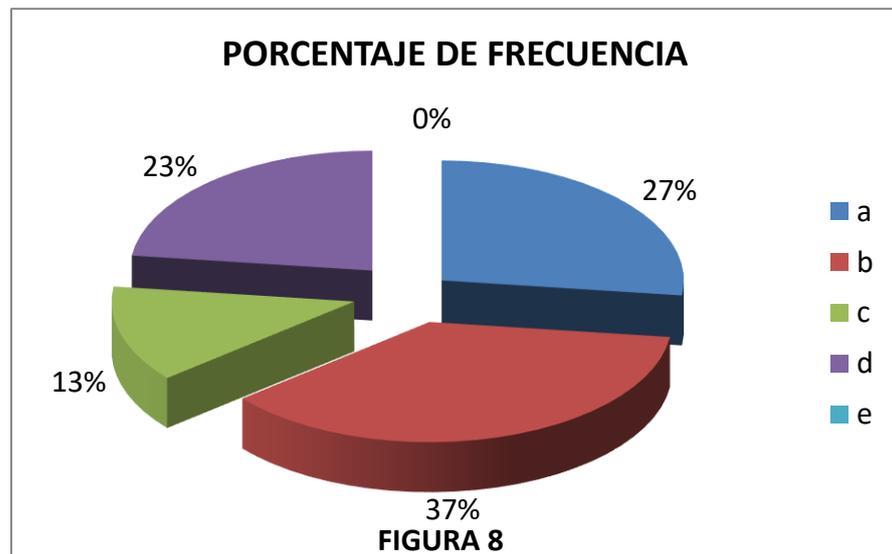


Figura 8: Demanda ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico por no tener la partida registral.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente de acciones y derecho de bien inmueble se negó a elevarlo a escritura pública, por no tener la partida registral de independización del bien inmueble, tuvo que demandarlo ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico. Contestaron de la siguiente manera: 44(37%) dijeron casi siempre, 32(27%) dijeron siempre, 28(23%) dijeron casi nunca, 16(13%) dijeron a veces y 0(0%) dijo nunca

### 1.3.- La mala fe contractual del transferente

9. Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles exigieron al transferente la partida registral de independización del bien inmueble, pero que éste no les entregó de mala fe.

Tabla 10

*Negativa del transferente a entregar la partida registral por mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	8	0,07	7
b	Casi siempre	24	0.20	20
c	A veces	28	0.23	23
d	Casi nunca	36	0.30	30
e	Nunca	24	0.20	20
Total		120	1.00	100

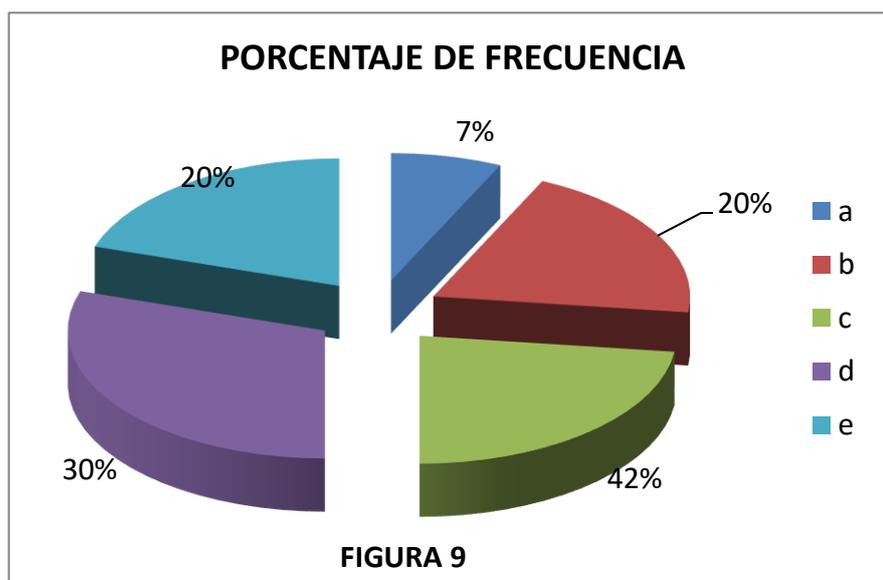


Figura 9: Negativa del transferente a entregar la partida registral por mala fe.

#### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles exigieron al transferente la partida registral de independización del bien inmueble, pero que éste no les entregó de mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 36(30%) dijeron casi nunca, 28(23%) dijeron a veces, 24(20%) dijeron casi siempre, 24(20%) dijeron nunca y 8(7%) dijo siempre.

10. Tus patrocinados, al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles creen que el transferente les prometió que posteriormente le alcanzarían la partida registral de independización del bien inmueble sabiendo que no cumplirían con ello de manera premeditada.

Tabla 11

*Incumplimiento del transferente de entregar la partida registral de manera premeditada.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	24	0.20	20
b	Casi siempre	36	0.30	30
c	A veces	12	0.10	10
d	Casi nunca	24	0.20	20
e	Nunca	24	0.20	20
Total		235	1.00	100

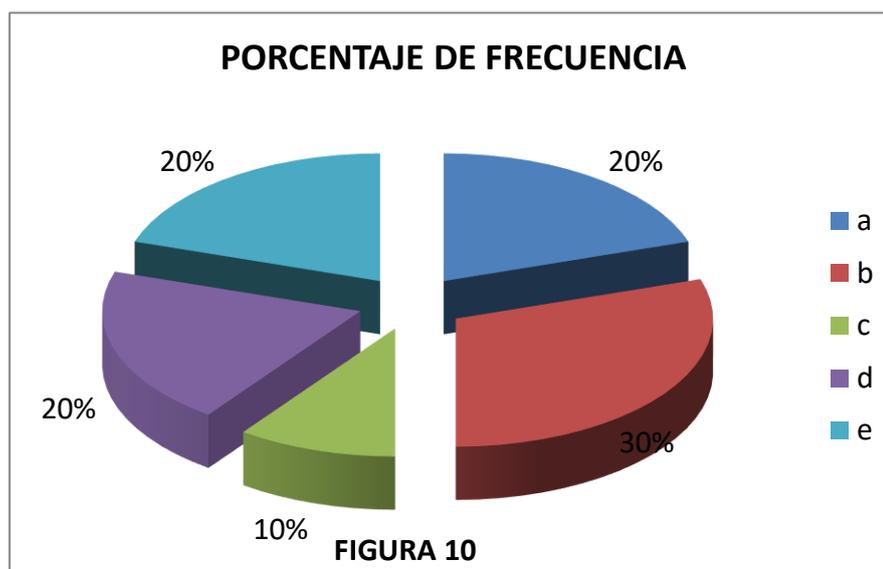


Figura 10: Incumplimiento del transferente de entregar la partida registral de manera premeditada.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles creen que el transferente les prometió que posteriormente le alcanzarían la partida registral de independización del bien inmueble sabiendo que no cumplirían con ello de manera premeditada. Contestaron de la siguiente manera: 36(30%) dijeron casi siempre, 24(20%) dijeron siempre, 24(20%) dijeron casi nunca, 24(20%) dijeron nunca y 12(10%) dijo a veces.

11. Tus patrocinados, refirieron, que el transferente no le proporcionó la partida registral de independización del bien inmueble al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles con la mala intención de negarse posteriormente a elevarlo a escritura pública.

Tabla 12

*Negación de entregar la partida registral para no elevar el contrato a escritura pública.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	0	0.00	0
b	Casi siempre	44	0.37	37
c	A veces	28	0.23	23
d	Casi nunca	32	0.27	27
e	Nunca	16	0.13	13
	Total	120	1.00	100

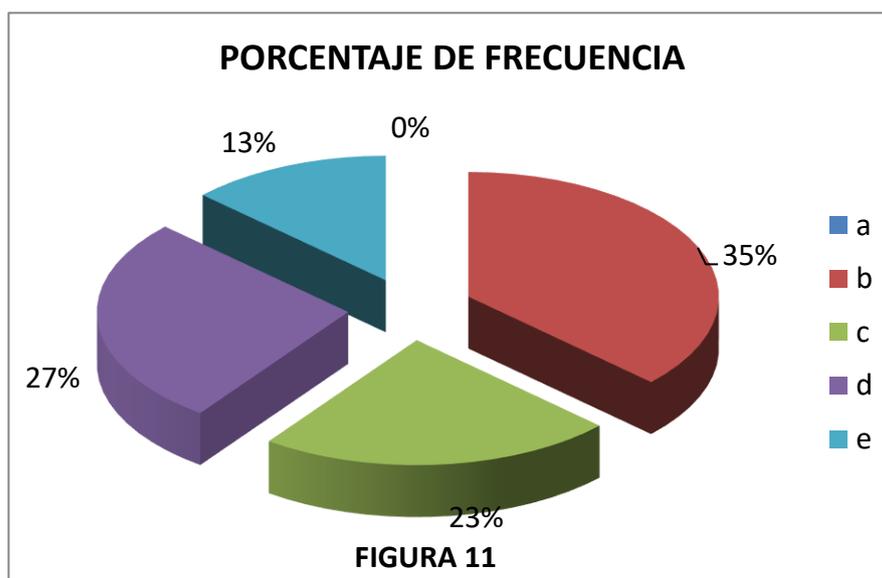


Figura 11: Negación de entregar la partida registral para no elevar el contrato a escritura pública

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, refirieron, que el transferente no le proporcionó la partida registral de independización del bien inmueble al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles con la mala intención de negarse posteriormente a elevarlo a escritura pública. Contestaron de la siguiente manera: 44(37%) dijeron casi siempre, 32(27%) dijeron casi nunca, 28(23%) dijeron a veces, 16(13%) dijeron nunca y 0(0%) dijo siempre.

12. Tus patrocinados, refirieron, que están convencidos, que cuando los transferentes de acciones y derecho de bien inmueble, se niegan a proporcionar el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad y la partida de independización del bien inmueble es porque tienen la intención de no elevarlo a escritura pública.

Tabla 13

*Negación a proporcionar el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado con la intención de no elevarlo a escritura pública.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Siempre	25	0.11	11
b	Casi siempre	28	0.12	12
c	A veces	182	0.77	77
d	Casi nunca	0	0	0
e	Nunca	0	0	0
	Total	120	1.00	100

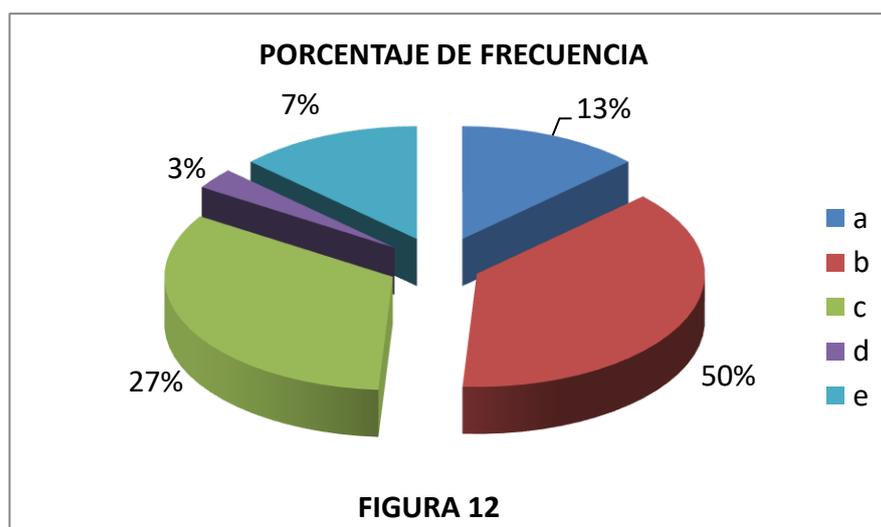


Figura 12: Negación a proporcionar el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado con la intención de no elevarlo a escritura pública.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: Tus patrocinados, refirieron, que están convencidos, que cuando los transferentes de acciones y derecho de bien inmueble, se niegan a proporcionar el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad y la partida de independización del bien inmueble es porque tienen la intención de no elevarlo a escritura pública. Contestaron de la siguiente manera: 60(50%) dijeron casi siempre, 32(27%) dijeron a veces, 4(3%) dijeron casi nunca, 8(7%) dijeron nunca y 16(13%) dijo siempre.

**Vd: INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE INMUEBLES EN EL DISTRITO DE HUAURA**

**I. Índice de transferencia que incumplen los contratos**

1. El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos es:

Tabla 14

*Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	20	0.16	16
b	Alto	36	0.30	30
c	Medio	56	0.47	47
d	Bajo	0	0.00	0
e	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
Total		120	1.00	100

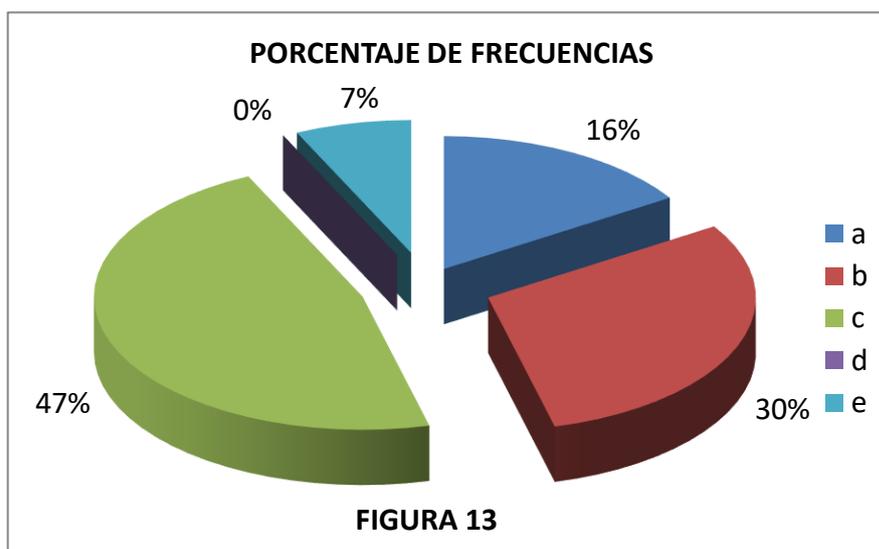


Figura 13: Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.

**Descripción**

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos. Contestaron de la siguiente manera: 56(47%) dijeron a veces, 36(30%) dijeron casi siempre, 20(16%) dijeron siempre, 8(7%) dijeron nunca y 0(0%) dijo casi nunca.

## II.- Índice de transferentes que incumplen los contratos por género

2. El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de hombres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos es:

Tabla 15

*Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de hombres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
1	Muy alto	8	0.07	7
2	Alto	36	0.30	30
3	Medio	60	0.49	49
4	Bajo	8	0.07	7
5	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
	Total	120	1.00	100

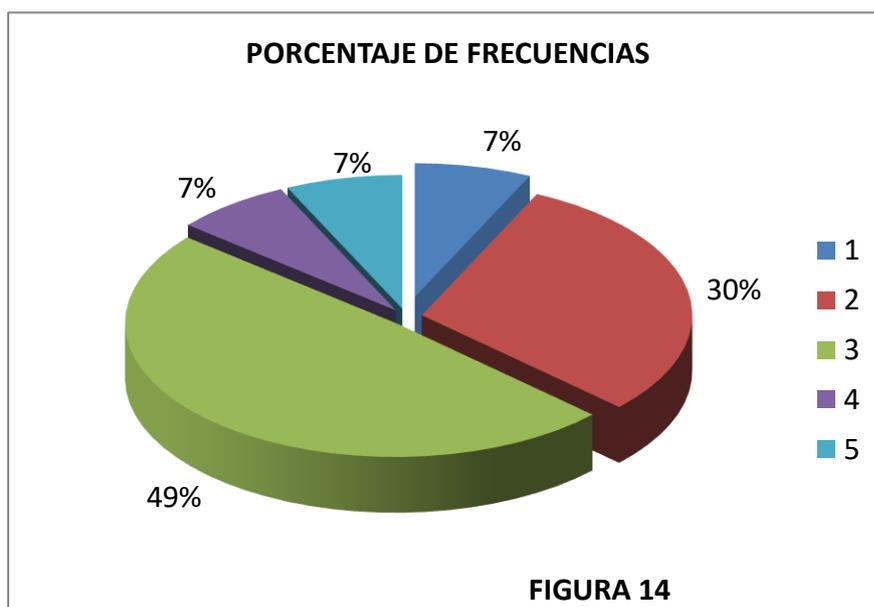


Figura 14: *Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de hombres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.*

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de hombres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos. Contestaron de la siguiente manera: 60(49%) dijeron a veces, 36(30%) dijeron casi siempre, 8(7%) dijeron siempre, 8(7%) dijeron casi nunca, 8(7%) dijo nunca.

3. El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de mujeres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos es:

Tabla 16

*Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de mujeres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	4	0.03	3
b	Alto	12	0.10	10
c	Medio	64	0.54	54
d	Bajo	16	0.13	13
e	Muy bajo o nulo	24	0.20	20
	Total	120	1.00	100

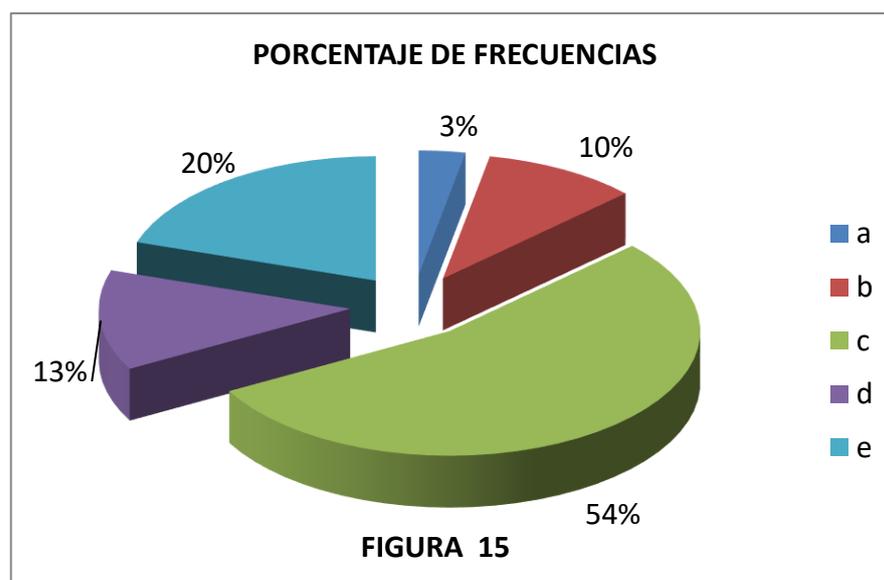


Figura 15: Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de mujeres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de mujeres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos. Contestaron de la siguiente manera: 64(54%) dijeron a veces, 24(20%) dijeron nunca, 16(13%) dijeron casi nunca, 12(10%) dijeron casi siempre y 4(3%) dijo siempre.

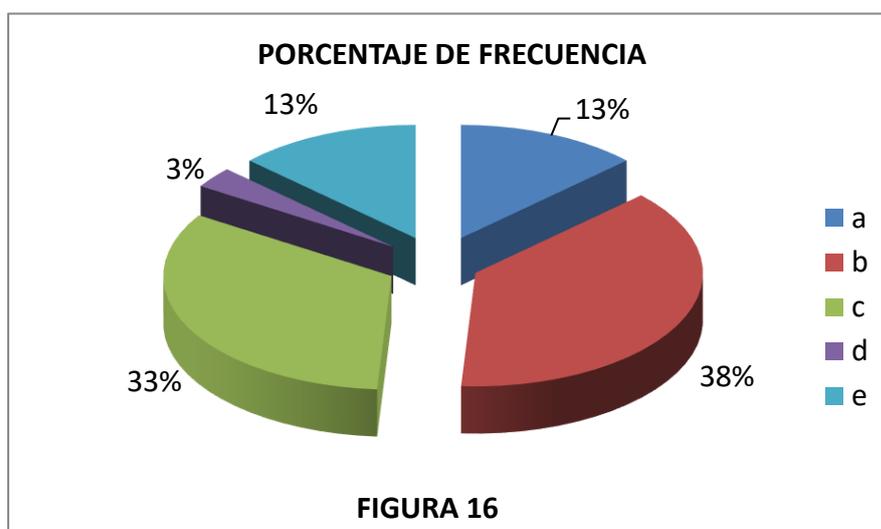
### III. Índice de incumplimiento de contrato según factores que lo determinan

4. El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplan la formalización de los contratos ante notario y registros públicos por no haber entregado al adquiriente el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad es:

Tabla 17

*Índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos por no entregar el plano de subdivisión y memoria descriptiva sellado y visado.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	16	0.13	13
b	Alto	44	0.38	38
c	Medio	40	0.33	33
d	Bajo	4	0.03	3
e	Muy bajo o nulo	16	0.13	13
	Total	120	1.00	100



**Figura 16:** Índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos por no entregar el plano de subdivisión y memoria descriptiva sellado y visado.

#### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplan la formalización de los contratos ante notario y registros públicos por no haber entregado al adquiriente el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad. Contestaron de la siguiente manera: 44(38%) dijeron Alto, 40(33%) dijeron Medio, 16(13%) dijeron Muy Alto, 16(13%) dijeron Muy Bajo y 4(3%) dijo Bajo.

5. El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos por no haber entregado al adquirente la patriada registral del inmueble es:

Tabla 18

*El índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos por no haber entregado al adquirente la patriada registral del inmueble.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	8	0.07	7
b	Alto	72	0.59	59
c	Medio	32	0.27	27
d	Bajo	8	0.07	7
e	Muy bajo o nulo	0	0.00	0
	Total	120	1.00	100

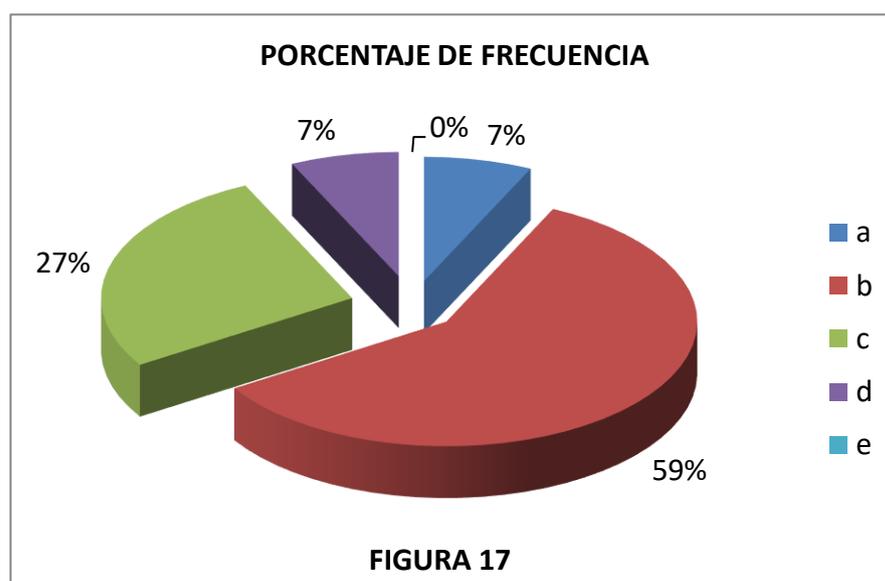


Figura 17: El índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos por no haber entregado al adquirente la patriada registral del inmueble.

### Descripción

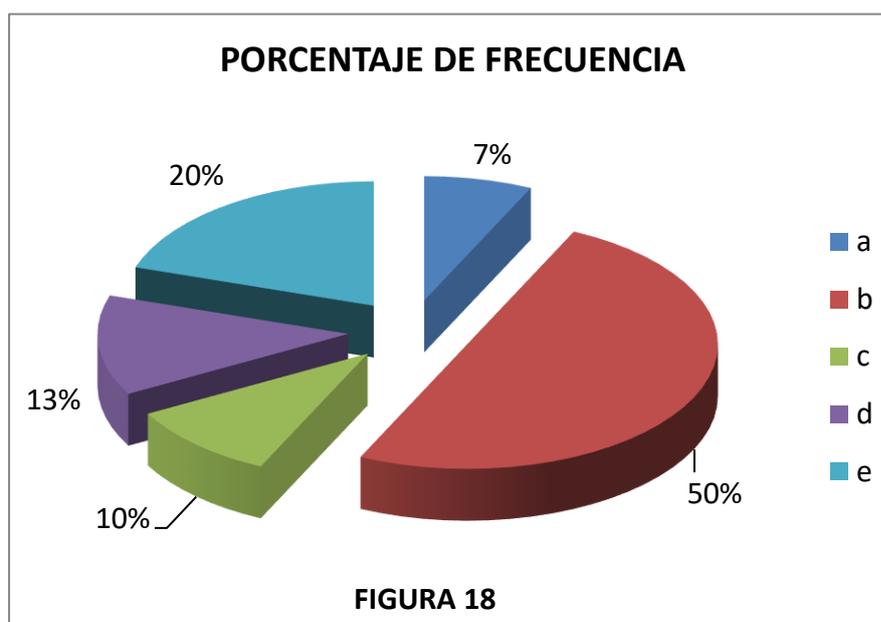
De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos por no haber entregado al adquirente la patriada registral del inmueble. Contestaron de la siguiente manera: 72(59%) dijeron Alto, 32(27%) dijeron Medio, 8(7%) dijeron Muy Alto, 8(7%) dijeron Bajo y 0(0%) dijo Muy Bajo.

6. El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe es:

Tabla 19

*Índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	20	0.16	16
b	Alto	36	0.30	30
c	Medio	56	0.47	47
d	Bajo	0	0.00	0
e	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
	Total	120	1.00	100



**Figura 18:** Índice de transferentes que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 60(50%) dijeron Alto, 24(20%) dijeron Muy Bajo, 16(13%) dijeron Bajo, 12(10%) dijeron Medio y 8(7%) dijo Muy Alto.

#### IV. Índice de incumplimiento según profesiones del transferente

7.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión ingeniero que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:

Tabla 20

*Índice de transferentes de profesión ingeniero que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	8	0.07	7
b	Alto	40	0.33	33
c	Medio	12	0.10	10
d	Bajo	52	0.43	43
e	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
	Total	120	1.00	100

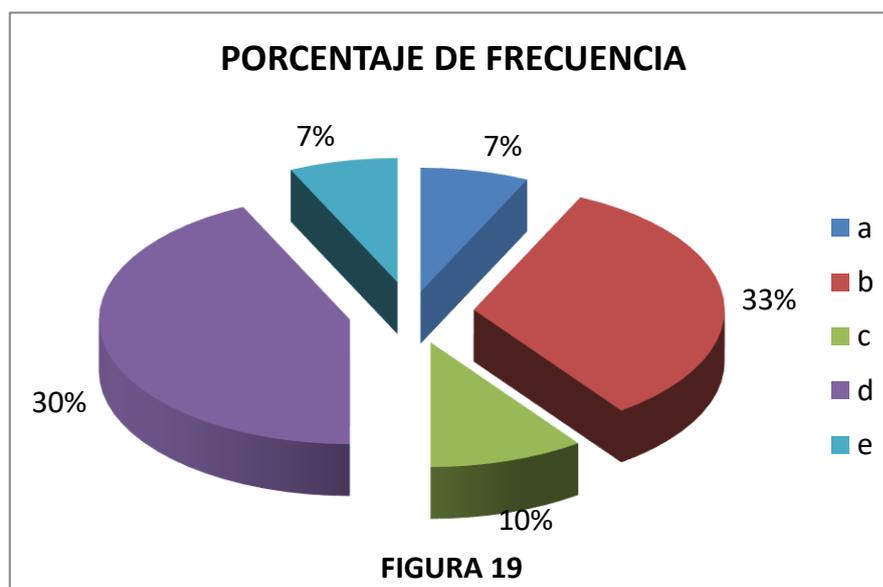


Figura 19: Índice de transferentes de profesión ingeniero que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.

#### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión ingeniero que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 52(43%) dijeron casi nunca, 40(33%) dijeron casi siempre, 12(10%) dijeron a veces, 8(7%) dijeron siempre y 8(7%) dijo nunca.

8.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión médico que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe es:

Tabla 21

*Índice de transferentes de profesión médico que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	8	0.07	7
b	Alto	20	0.17	17
c	Medio	20	0.17	17
d	Bajo	64	0.52	52
e	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
	total	120	1.00	100

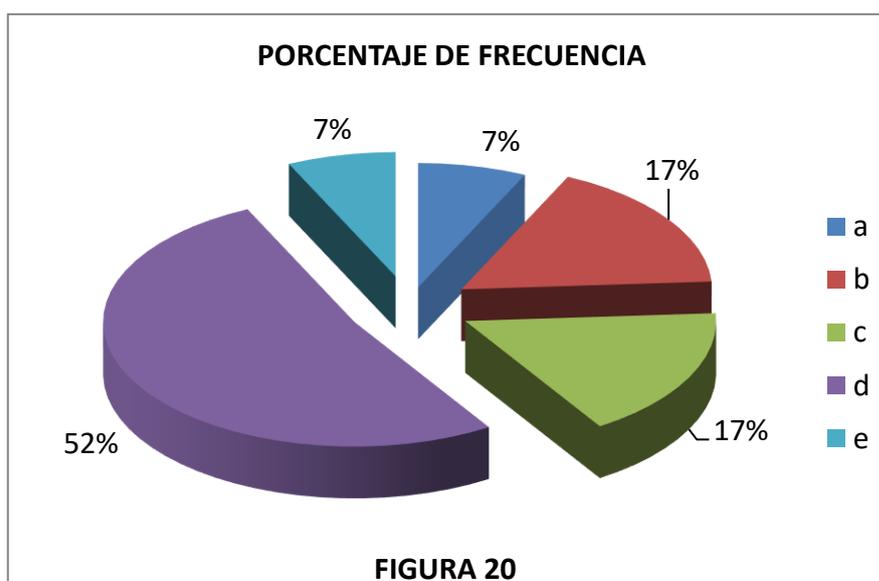


Figura 20: *Índice de transferentes de profesión médico que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.*

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión médico que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 64(52%) dijeron casi nunca, 20(17%) dijeron a casi siempre, 20(17%) dijeron a veces, 8(7%) dijeron nunca y 8(7%) dijo siempre.

9.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión abogado que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe es:

Tabla 22

*Índice de transferentes de profesión abogado que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	0	0	0
b	Alto	28	0.23	23
c	Medio	12	0.10	10
d	Bajo	44	0.37	37
e	Muy bajo o nulo	36	0.30	30
	total	120	1.00	100

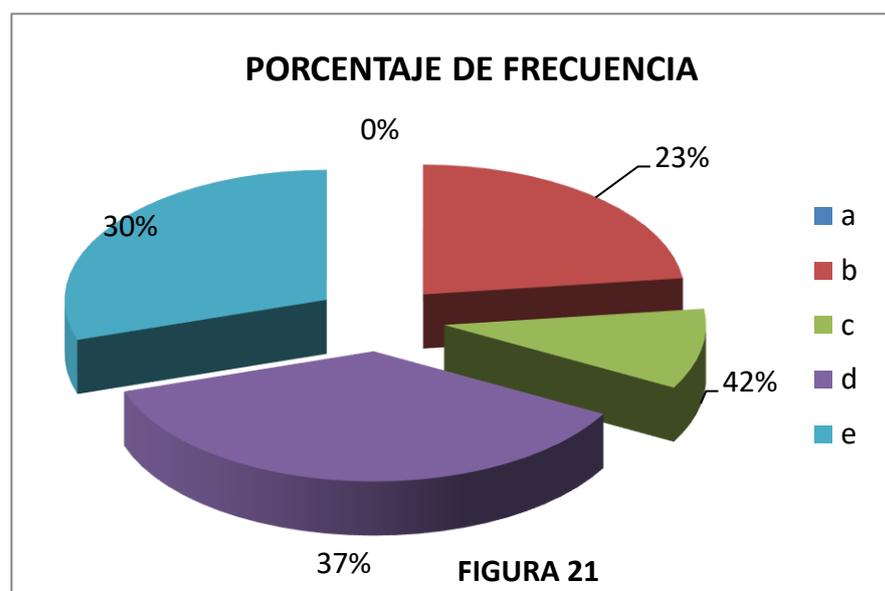


Figura 21: *Índice de transferentes de profesión abogado que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.*

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión abogado que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 44(37%) dijeron casi nunca, 36(30%) dijeron nunca, 28(23%) dijeron casi siempre, 12(10%) dijeron a veces y 0(0%) dijo siempre.

10.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe es:

Tabla 23

*Índice de transferentes de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	0	0.00	0
b	Alto	32	0.27	27
c	Medio	4	0.03	3
d	Bajo	52	0.43	43
e	Muy bajo o nulo	32	0.27	27
	total	120	1.00	100

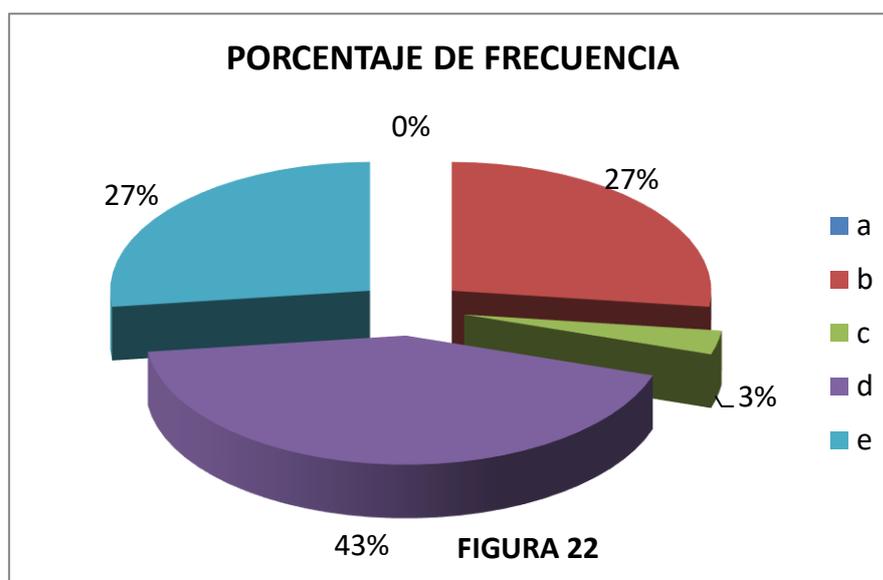


Figura 22: Índice de transferentes de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión abogado que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 52(43%) dijeron casi nunca, 32(27%) dijeron casi siempre, 32(27%) dijeron nunca, 4(3%) dijeron a veces y 0(0%) dijo siempre.

11.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.

Tabla 24

*Índice de transferentes de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	0	0.00	0
b	Alto	36	0.30	30
c	Medio	4	0.03	3
d	Bajo	72	0.60	60
e	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
	Total	120	1.00	100

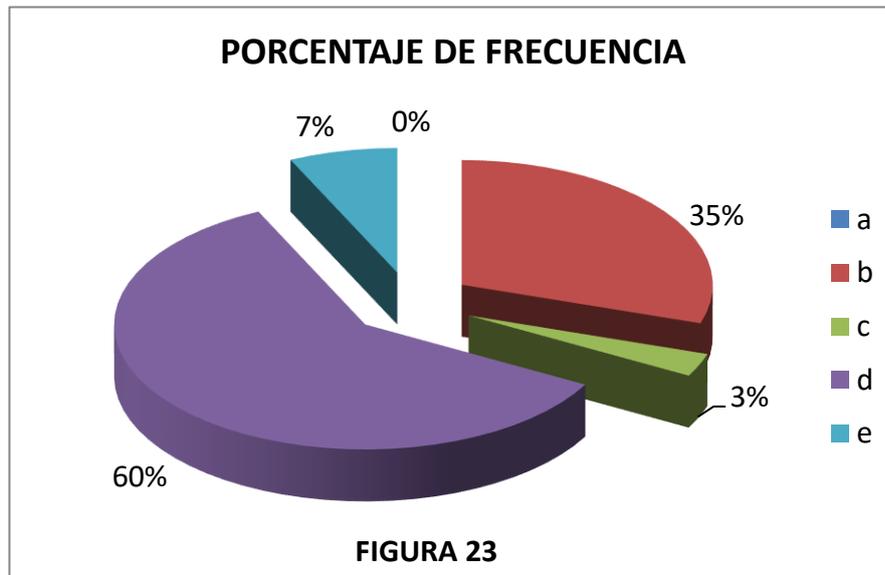


Figura 23: Índice de transferentes de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 72(60%) dijeron casi nunca, 36(30%) dijeron casi siempre, 8(7%) dijeron nunca, 4(3%) dijeron a veces y 0(0%) dijo siempre.

12.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión sociólogo que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.es:

Tabla 25

*El índice de transferentes de profesión sociólogo que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	0	0.00	0
b	Alto	20	0.17	17
c	Medio	8	0.07	7
d	Bajo	60	0.50	50
e	Muy bajo o nulo	32	0.26	26
	total	120	1.00	100

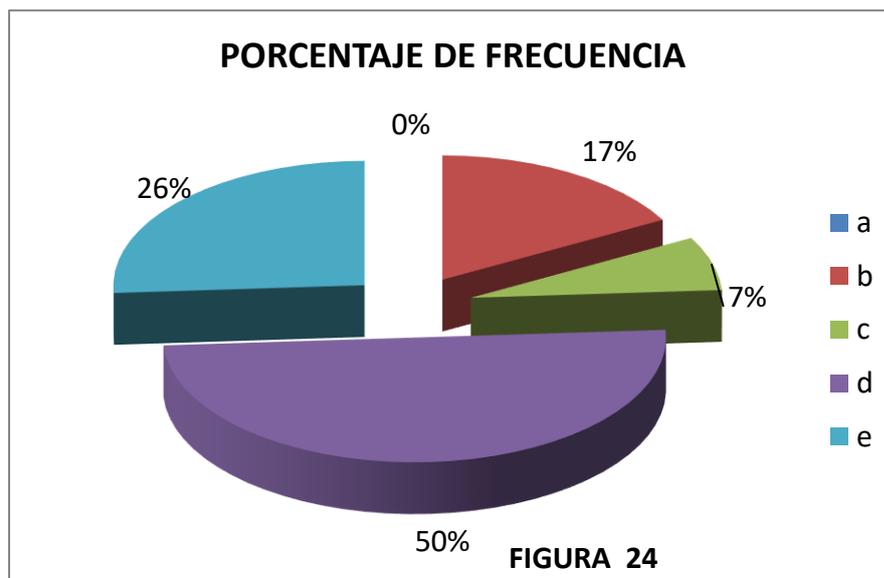


Figura 24: El índice de transferentes de profesión sociólogo que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión sociólogo que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 60(50%) dijeron casi nunca, 32(26%) dijeron nunca, 20(17%) dijeron casi siempre, 8(7%) dijeron a veces y 0(0%) dijo siempre.

13.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión profesor que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe, es:

Tabla 26

*Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión profesor que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	8	0.07	7
b	Alto	4	0.03	3
c	Medio	36	0.30	30
d	Bajo	64	0.53	53
e	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
	total	120	1.00	100

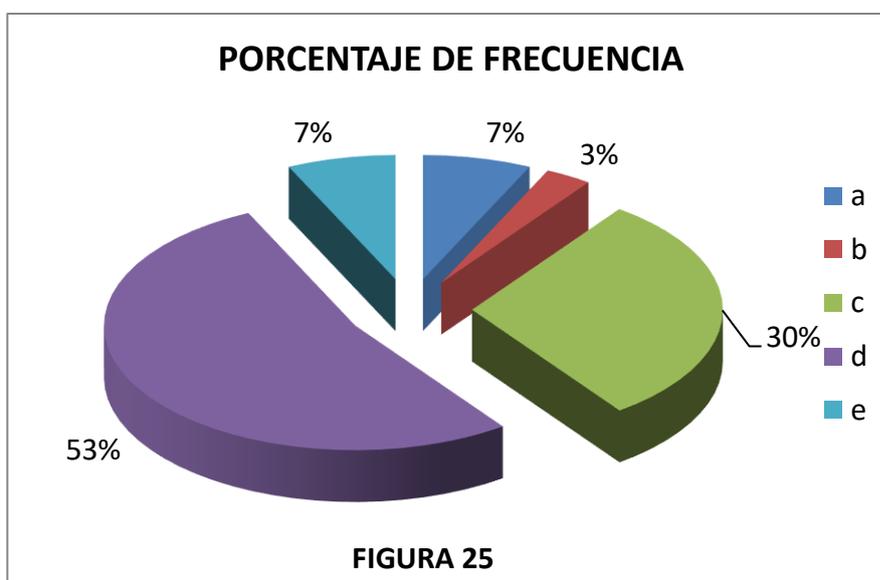


Figura 25: Índice de transferentes de profesión profesor que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión profesor que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 64(53%) dijeron casi nunca, 36(30%) dijeron a veces, 8(7%) dijeron siempre, 8(7%) dijeron nunca y 4(3%) dijo casi siempre.

14.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe es:

Tabla 27

*El índice de transferentes de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	0	0.00	0
b	Alto	16	0.13	13
c	Medio	32	0.27	27
d	Bajo	48	0.40	40
e	Muy bajo o nulo	24	0.20	20
	Total	120	1.00	100

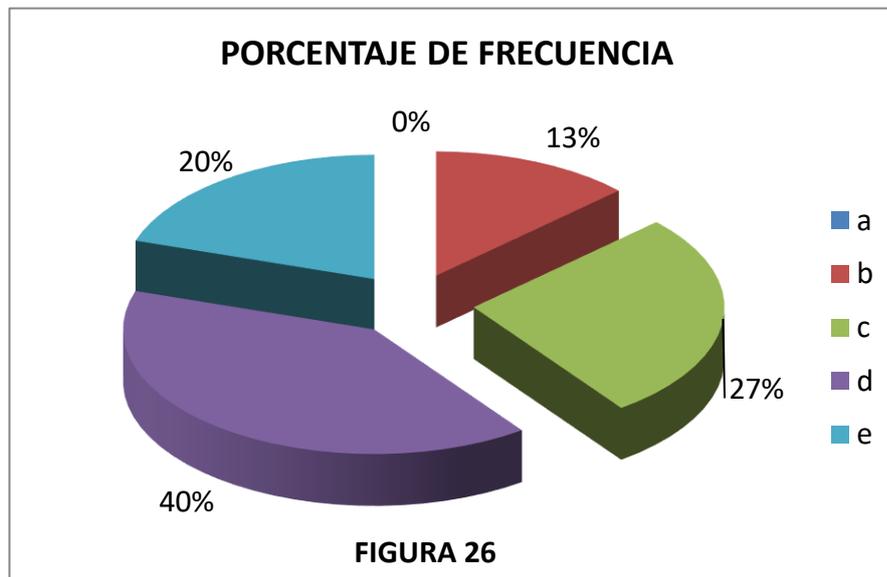


Figura 26: El índice de transferentes de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 48(40%) dijeron casi nunca, 32(27%) dijeron a veces, 24(20%) dijeron nunca, 16(13%) dijeron casi siempre y 0(0%) dijo siempre.

15.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión policía que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe es:

Tabla 28

*Índice de transferentes de profesión policía que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe es.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	8	0.07	7
b	Alto	12	0.10	10
c	Medio	28	0.23	23
d	Bajo	64	0.53	53
e	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
	Total	120	1.00	100

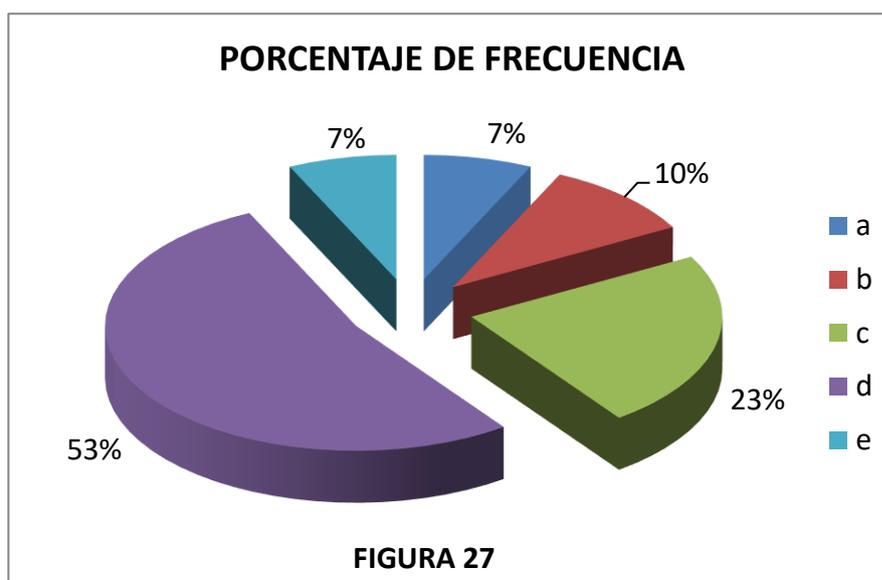


Figura 27: Índice de transferentes de profesión policía que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión policía que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de la mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 64(53%) dijeron casi nunca, 28(23%) dijeron a veces, 12(10%) dijeron casi siempre, 8(7%) dijeron siempre y 8(7%) dijo nunca.

16.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:

Tabla 29

*Índice de transferentes de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	4	0.03	3
b	Alto	8	0.07	7
c	Medio	20	0.17	17
d	Bajo	60	0.50	50
e	Muy bajo o nulo	28	0.04	4
	Total	120	1.00	100

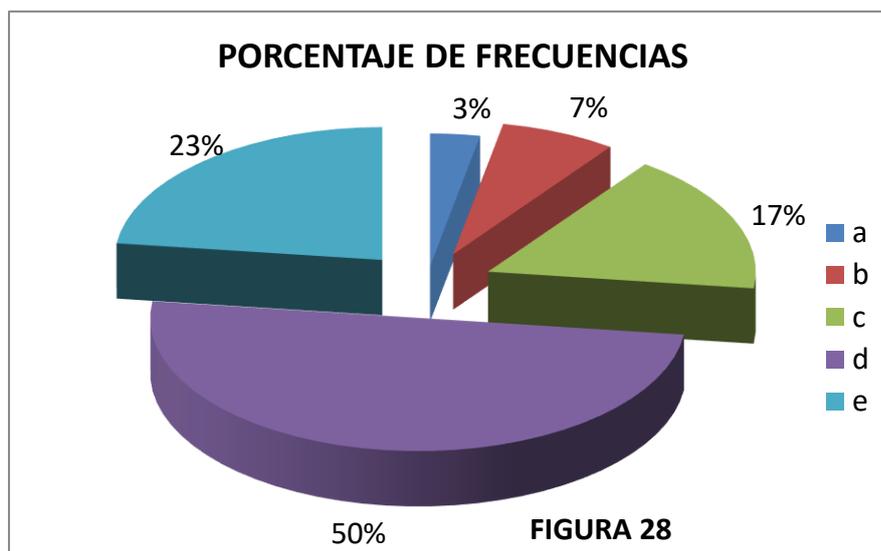


Figura 28: Índice de transferentes de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 60(50%) dijeron casi nunca, 28(23%) dijeron nunca, 20(17%) dijeron a veces, 8(7%) dijeron casi siempre y 4(3%) dijo siempre.

17.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión enfermera que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:

Tabla 30

*Índice de transferentes de profesión enfermera que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
1	Muy alto	0	0.00	0
2	Alto	12	0.10	10
3	Medio	28	0.23	23
4	Bajo	72	0.60	60
5	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
	total	120	1.00	100

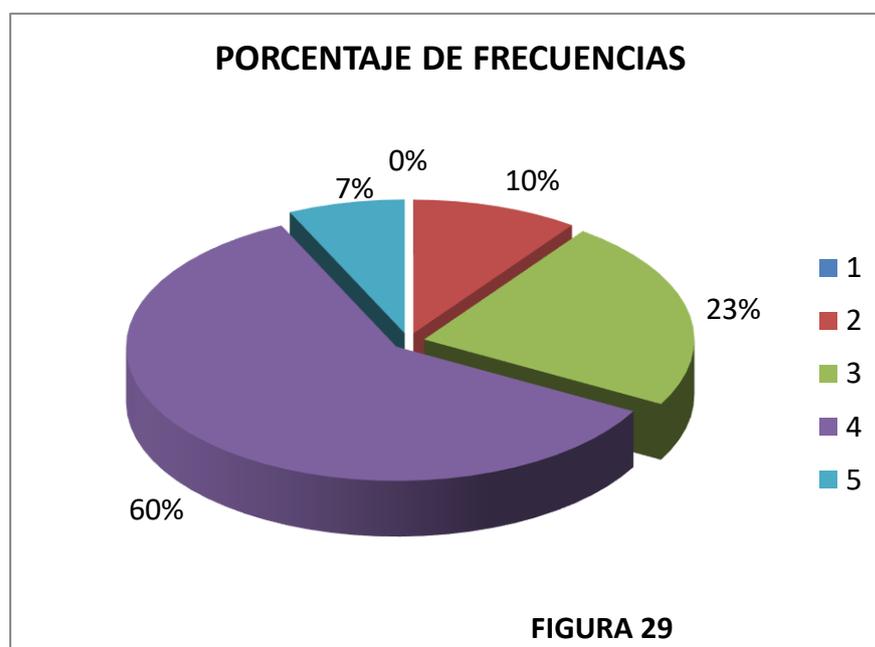


Figura 29: Índice de transferentes de profesión enfermera que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión enfermera que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 72(60%) dijeron casi nunca, 28(23%) dijeron a veces, 12(10%) dijeron casi siempre, 8(7%) dijeron nunca, 0(0%) dijo siempre.

18.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de otras profesiones que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:

Tabla 31

*Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de otras profesiones que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	0	0.00	0
b	Alto	40	0.33	33
c	Medio	40	0.33	33
d	Bajo	28	0.24	24
e	Muy bajo o nulo	12	0.10	10
	total	120	1.00	100

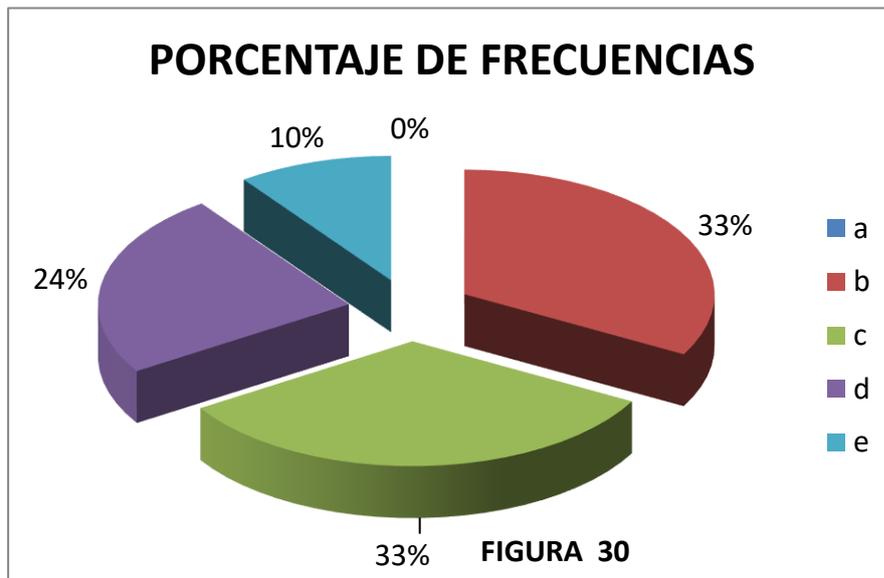


Figura 30: Índice de transferentes de otras profesiones que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de otras profesiones, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 40(33%) dijeron casi siempre, 40(33%) dijeron a veces, 28(24%) dijeron casi nunca, 12(10%) dijeron nunca y 0(0%) dijo siempre.

19.- El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles sin profesión que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:

Tabla 32

*Índice de transferentes sin profesión que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.*

Código	Categoría	Frecuencia y porcentaje		
		ni	hi	%
a	Muy alto	16	0.13	13
b	Alto	24	0.20	20
c	Medio	36	0.30	30
d	Bajo	36	0.30	30
e	Muy bajo o nulo	8	0.07	7
	total	120	1.00	100

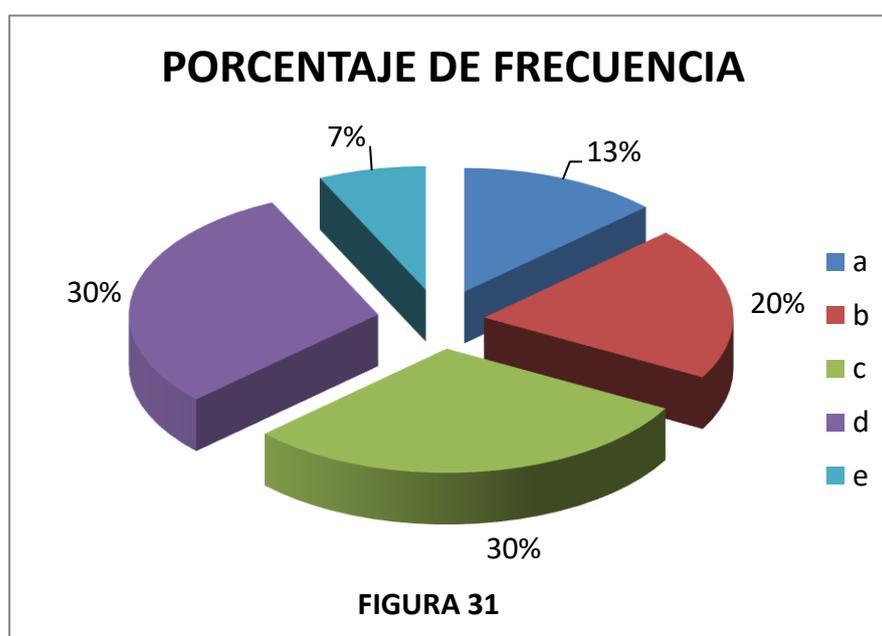


Figura 31: Índice de transferentes sin profesión que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe.

### Descripción

De una muestra de 120 abogados del distrito judicial de Huaura, respecto al enunciado: El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles sin profesión, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe. Contestaron de la siguiente manera: 36(30%) dijeron a veces, 36(30%) casi nunca, 24(20%) dijeron casi siempre, 16(13%) dijeron siempre y 8(7%) dijo nunca.

## ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS

### DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE: FACTORES QUE DETERMINAN EL INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE INMUEBLES

Tabla 33

*Estadísticos descriptivos de los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.*

		FACTORES QUE DETERMINAN EL INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS	FALTA DEL PLANO MUNICIPAL DE SUBDIVISIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA	FALTA DE INDEPENDIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	LA MALA FE CONTRACTUAL DEL TRANSFERENTE
N	Válidos	120	120	120	120
	Perdidos	0	0	0	0
Media		3,33	3,30	3,75	2,97
Mediana		4,00	3,50	4,00	3,00
Moda		4	4	4	4
Desv. típ.		1,110	,958	,998	1,216
Varianza		1,232	,918	,996	1,478
Rango		4	4	4	4
Mínimo		1	1	1	1
Máximo		5	5	5	5
Suma		400	396	450	356
Percentiles	25	2,25	3,00	3,00	2,00
	50	4,00	3,50	4,00	3,00
	75	4,00	4,00	4,00	4,00

. Existen varias modas. Se mostrará el menor de los valores.

**DE LA VARIABLE DEPENDIENTE: INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE INMUEBLES**

Tabla 34

*Eestadísticos descriptivos del incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.*

		<b>INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE INMUEBLES</b>	<b>ÍNDICE DE TRANSFERENTES QUE INCUMPLEN LOS CONTRATOS</b>	<b>ÍNDICE DE TRANSFERENTES QUE INCUMPLEN LOS CONTRATOS POR GÉNERO</b>	<b>ÍNDICE DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO SEGÚN FACTORES QUE LO DETERMINAN</b>	<b>ÍNDICE DE INCUMPLIMIENTO SEGÚN PROFESIONES DEL TRANSFERENTE</b>
N	Válidos	120	120	120	120	120
	Perdidos	0	0	0	0	0
Media		3,07	3,50	2,93	3,38	2,51
Mediana		3,00	3,00	3,00	4,00	2,00
Moda		3	3	3	4	2
Desv. típ.		1,121	,996	1,019	1,109	1,053
Varianza		1,256	,992	1,038	1,230	1,109
Rango		4	4	4	4	4
Mínimo		1	1	1	1	1
Máximo		5	5	5	5	5
Suma		368	420	352	406	301
Percentiles	25	3,00	3,00	3,00	2,00	2,00
	50	3,00	3,00	4,00	2,00	2,00
	75	4,00	3,75	4,00	3,00	3,00

Existen varias modas. Se mostrará el menor de los valores.



**ESCALA VALORATIVA PARA LA VARIABLE INDEPENDIENTE**  
**VOCACIÓN PROFESIONAL**

Tabla 35

*Escala valorativa de factores que determinan el incumplimiento de lo de los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.*

CÓDIGO	CATEGORÍA	CUALIFICAIÓN	PUNTAJE	ESCALA VIGESIMAL
a	Siempre	Excelente	5	18 – 20
b	Casi siempre	Bueno	4	15 – 17
c	A veces	Regular	3	11 – 14
d	Casi nunca	Deficiente	2	08 – 10
e	Nunca	Pésimo	1	00 – 07

Fuente: *Elaboración propia 2022.*

**ESCALA VALORATIVA PARA LA VARIABLE DEPENDIENTE**  
**RENDIMIENTO ACADÉMICO**

Tabla 36

*Escala valorativa incumplimiento de lo de los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.*

CÓDIGO	CATEGORÍA	PUNTAJE	VALORACIÓN CUALITATIVA
a	Muy alto	1	Muy malo
b	Alto	2	Malo
c	Medio	3	Regular
d	Bajo	4	Bueno
e	Muy bajo o nulo	5	Muy bueno

Fuente: *Elaboración propia 2022.*

## 4.2 Contrastación de hipótesis

Para la prueba de hipótesis, tanto general como específicas se empleará la Prueba T.

### 4.4.1 Prueba de las hipótesis específicas

#### PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

##### a) Hipótesis específica nula.

El factor falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado del bien inmueble no influye en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos.

##### b) Hipótesis específica alternativa.

El factor falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado del bien inmueble influye en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos.

##### c) Regla para contrastar la hipótesis

Si el valor  $p > 0,04$ , se acepta  $H_0$ . Si el valor  $p < 0,04$  se rechaza  $H_0$ .

##### d) Estadístico para contrastar la hipótesis.

#### Correlaciones

		Falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva.	Incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles
Falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva.	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	1 120	,905** 120
Incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	,905** ,000 120	1 120

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

#### Interpretación:

Dado que el valor de  $p = 0,000 < 0,04$ , rechazamos la hipótesis nula y se afirma, con un 96% de probabilidad que:

1. Falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva influye directamente con el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.
2. La influencia de la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva al incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles es de 78,5%.

## SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

### a) Hipótesis específica nula.

La falta de independización del bien inmueble **no** influye directamente con el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.

### b) Hipótesis específica alternativa.

La falta de independización del bien inmueble influye directamente con el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.

### c) Regla para contrastar la hipótesis

Si el valor  $p > 0,04$ , se acepta  $H_0$ . Si el valor  $p < 0,04$  se rechaza  $H_0$ .

### d) Estadístico para contrastar la hipótesis.

#### Correlaciones

		Falta de independización del bien inmueble.	Incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.
Falta de independización del bien inmueble.	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	1 120	,909** 120
Incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	,909** 120	1 120

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

### e) Interpretación:

Dado que el valor de  $p = 0,000 < 0,04$ , rechazamos la hipótesis nula y podemos afirmar, con un 96% de probabilidad que:

1. La falta de independización del bien inmueble influye directamente con el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.
2. La influencia de la falta de independización del bien inmueble al incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles, es de 90,9%.

### TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

**a) Hipótesis específica nula**

La mala fe contractual del transferente **no influye** directamente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.

**b) Hipótesis específica alternativa**

La mala fe contractual del transferente **influye** directamente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.

**c) Regla para contrastar la hipótesis**

Si el valor  $p > 0,04$ , se acepta  $H_0$ . Si el valor  $p < 0,04$  se rechaza  $H_0$ .

**d) Estadístico para contrastar la hipótesis.**

#### Correlaciones

		Mala fe contractual del transferente.	Incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.
Mala fe contractual del transferente.	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	1 120	,939** 120
Incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	,939** ,000 120	1 120

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

**e) Interpretación**

Dado que el valor de  $p = 0,000 < 0,04$ , rechazamos la hipótesis nula y podemos afirmar, con un 96% de probabilidad que:

1. Mala fe contractual del transferente influye directamente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.
2. La influencia de la mala fe contractual del transferente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles, es de 69.1%.

#### 4.4.2. Prueba de hipótesis general

##### a) Hipótesis nula

Los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura, **no son** la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente.

##### b) Hipótesis alternativa

Los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura, **son** la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente.

##### c) Regla para contrastar la hipótesis

Si el valor  $p > 0,04$ , se acepta  $H_0$ . Si el valor  $p < 0,04$  se rechaza  $H_0$ .

##### d) Estadístico para contrastar la hipótesis.

#### Correlaciones

		Factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles	Incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.
Factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	1  120	,921**  120
Incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles.	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	,921**  120	1  120

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

**e) Interpretación**

Dado que el valor de  $p = 0,000 < 0,04$ , se rechaza la hipótesis nula y podemos afirmar, con un 96% de probabilidad que:

1. Los factores que influyen el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles son la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente.
2. La influencia de los factores: falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles, es de 92.1%.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN**

#### **5.1 Discusión de resultados**

Al realizar el proceso de prueba de hipótesis, tanto específicas como generales, se determinó que existe una relación directa entre cada dimensión de la variable independiente y la variable dependiente, a partir de la cual se formularon las hipótesis específicas.

Esto significa que los factores que generan el incumplimiento en la formación de los contratos de parte de los transferentes son la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente.

Los resultados obtenidos son de trascendente importancia porque nos brindan la base de información necesaria para poder proponer soluciones alternativas al problema de investigación que es motivó nuestro trabajo de tesis. Las alternativas estarán directamente relacionadas con un mejor cuidado al momento de adquirir un bien inmueble.

Asimismo, las relaciones entre supuestos específicos se definen en los siguientes términos:

Al realizar la prueba de la hipótesis general se ha comprobado la influencia que ejercen los factores: falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles con un 92.1% de afectación.

Por su parte Molina (2012), nos dice que la obligatoriedad del registro de los actos que implican traslado de dominio para los inmuebles en el sistema jurídico colombiano tiene su fundamento en el perfeccionamiento de la figura de la tradición, por esto es imprescindible que todo acto donde se transfiera o se afecte el dominio de un inmueble sea inscrito de

manera oportuna en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de Registro de Instrumentos públicos del lugar en el cual se encuentra ubicado el inmueble. En nuestro concepto esta necesidad responde a la naturaleza del contrato de compra venta. ¿Pero es suficiente la voluntad de las partes?, ¿plasmada en el contrato de compra- venta para perfeccionar la tradición del inmueble? Consideramos que no, pues precisamente el bien jurídico tutelado es la seguridad de terceros en contraposición al Derecho a la propiedad privada.

Alterini (2017) afirma que la ponderación de los intereses de los involucrados en una transmisión inmobiliaria no debe acotarse a los propios de los otorgantes de los actos jurídicos con finalidad traslativa, sino que debe comprender también los de aquellos terceros que mantienen una relación real con el objeto de la transmisión. La matriz de mutación jurídico real del título y modo suficientes, cuando éste se encuentra conformado por la tradición por actos materiales, es el único sistema que considera a los poseedores en la dinámica traslativa.

Torga y otros (2015), sostiene que más allá de la válida evolución del contrato de compraventa, cómo sigue siendo el Derecho Romano el punto de partida al que debemos regresar ante disímiles problemáticas, sobre todo en la interpretación y aplicación de aquellas instituciones jurídicas que encuentran su génesis en dicho Derecho Romano, y que la compraventa, no por ser catalogada como contrato modelo, deja de ser objeto de análisis, sobre todo a la luz de la normativa civil cubana donde en materia inmobiliaria ha sufrido importantes modificaciones desde 2011 a la fecha. Se muestra también, a manera de ejemplo, cómo en la práctica judicial cubana se manejan criterios con los cuales pudieran resultar perjudicados los sujetos que intervienen en una litis producto de un contrato de compraventa.

Fernández (2016) nos dice que la tesis mayoritaria no sólo es indiferente al objetivo natural o común que lleva a los particulares a celebrar contratos de compraventa. Adicionalmente, las razones que otrora justificaron la idea de que el vendedor no se obligaba a constituir al comprador en dueño han perdido relevancia en la actualidad y –lo que es más grave- sostenerlas ahora atenta contra la función jurídica y económica del contrato de compraventa, como instrumento de intercambio.

Beltrán (2001), razona y afirma que en Roma existía un sistema espiritual de transferencia de propiedad que se fue construyendo conforme la “traditio” fue experimentando cambios en su operatividad social, es por tal motivo que no debemos seguir efectuando una estricta asimilación del Sistema de causa doble de transferencia de propiedad

con el Sistema romano justinianeo y que en el Perú es objeto de debate el contenido del artículo 949 del Código Civil en la medida que se reconoce por un sector la existencia de un sistema de causa doble de yuxtaposición del título y el modo (donde el modo es un signo abstracto de reconocibilidad social) y por otro lado se postula la regulación de un sistema de causa única de transferencia de propiedad basado en el consenso.

López (2017), afirma el sistema de transferencia de propiedad inmueble grafica una propiedad relativa, ya que por el sistema que opto el legislador de 1984 en el Código Civil, solo es necesaria la voluntad de las partes para que esta se perfeccione, pues no permite excluir a todos, esto se observa cuando un adquirente posterior que inscribe su derecho no podrá ser excluido, en definitiva, nadie es auténtico propietario al celebrar un simple contrato.

## **CAPÍTULO VI**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **6.1 Conclusiones**

1. Se ha demostrado que existe una alta influencia (0,905) de la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado del bien inmueble en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos.
2. Se ha demostrado que existe una alta influencia (0,909) de la falta de independización del bien inmueble en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos.
3. Se ha demostrado que existe una alta influencia (0,939) de la mala fe contractual del transferente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos.
4. Se ha demostrado que existe una alta influencia (0,921) de los factores: falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura.

## **6.2 Recomendaciones**

- 1.- Para la primera conclusión donde ha demostrado que existe una alta influencia de la falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado del bien inmueble se recomienda que la Municipalidad Provincial de Huaura debe realizar talleres de capacitación a la ciudadanía sobre la importancia que el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva correctamente sellado y visado del bien inmueble, para evitar en el futuro conflictos y juicios engorrosos ante el Poder Judicial.
- 2.- Como se ha comprobado que existe una alta influencia de la falta de independización del bien inmueble en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos se recomienda realizar charlas motivadoras para la población respecto a la importancia que tiene la independización de un bien inmueble al momento de realizar una compra de terreno y evitar posteriores juicios con los transferentes.
- 3.- Teniendo en cuenta los resultados en la prueba de las hipótesis específicas tres en la que se demostrado que existe una alta influencia de la mala fe contractual del transferente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos se sugiere la realización de un ciclo de capacitaciones y orientaciones a la población interesada en adquirir bienes inmuebles y los requisitos que deben exigirse al momento de celebrar un contrato de compra venta de bien inmueble.
4. Como el resultado final y general demuestra que existe una alta influencia de los factores: falta del plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva, la falta de independización del bien inmueble y la mala fe contractual del transferente en el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura se recomienda capacitar a la población en temas relacionados con los requisitos formales que deben exigirse en los contratos de transferencia de bienes inmuebles.

## REFERENCIAS

### 4.1. Fuentes bibliográficas

#### 4.1.1. Referida al tema de investigación

- *Acosta, Juan Pablo.* "Código Civil de la República Dominicana", *Decima quinta Edición, Editora DALIS, Moca, República Dominicana. 2010.*
- *Potentini, Salvador.* "El Contrato de transferencia", *Gaceta Jurídica Virtual. Año 4 Numero 1, Editora DALIS, Moca, República Dominicana. 2004.*
- *Potentini, Salvador.* "La Demanda en Desalojo", *Gaceta Jurídica Virtual. Año 2 Numero 1, Editora DALIS, Moca, República Dominicana. 2002.*
- *Headrick, William C.* Compendio Jurídico Dominicano: Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia durante el período 1970-1998 e índice de la legislación vigente en la República Dominicana. *2da. edición. Editora Taller, Santo Domingo, República Dominicana. 2000.*
- *Mazeud, Henry, León y Jean.* "Lecciones de Derecho Civil, Parte 3 Volumen III". *Ediciones Jurídicas Europa- América, Buenos Aires, Argentina. 1974.*
- *Josserand, Louis.* "Derecho Civil, Tomo 3 Volumen 2", *Ediciones Jurídicas Europa-América, Bosch y cía. Editores Buenos Aires, Argentina. 1976.*
- *Espasa-Calpe.* "Vocabulario Jurídico". *8ta. Edición, Editorial Depalma, Buenos Aires, Argentina, 2005.*
- *Espín, Diego,* Manual de derecho civil español, vol. III, Obligaciones y contratos, 6a. ed., Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Unidas, 1983.
- *Lozano, Francisco,* Cuarto curso de derecho civil. Contratos, 6a. ed., México, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1994.
- *Villegas, R.* Derecho civil mexicano, México, Porrúa, 1998.
- *Sánchez, R.* De los contratos civiles, México, Porrúa, 1998.
- *Varios,* Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Comentado, 5a. ed., México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1998.

#### 4.1.2. Referida a la metodología de investigación

- Ander Eg. (1982). *Técnicas de Investigación Social*. Buenos Aires Argentina: Humanitas.
- Alarcón R. (1991). *Métodos y Diseños de Investigación del Comportamiento*. Lima Perú: UPCH.
- Arias G. (1991). *Introducción a la Metodología de la Investigación en Ciencias de la Administración y del Comportamiento*. México: Trillas.
- Carrasco D. (2005). *Metodología de la Investigación Científica. Aplicación en educación y otras ciencias sociales*. Lima Perú: San Marcos.
- Cerro, A. y Bervian, P. (1979). *Metodología de la Investigación Social*. Mc Graw Hill Latinoamericana S. A. Bogotá Colombia: Mc Graw Hill Latinoamericana S. A.
- Carrillo, F. (1998). *La tesis y el trabajo de investigación universitaria*. Editorial Horizonte. Lima Perú: Horizonte.
- Bernal T. (2010). *Metodología de la Investigación. Administración, economía y ciencias sociales*. Santa Fe de Bogotá Colombia: Printice Hall.
- Carrillo, F. (1998). *La tesis y el trabajo de investigación universitaria*. Lima Perú: Horizonte.
- De La Torre, E. y Navarro De A. (1982). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2010). *Metodología de la Investigación Científica*. México. Editorial Mc Graw Hill.
- Kerlinger, F. (1988). *Investigación del comportamiento*. México: Mc Graw Hill.
- Méndez, E. (1996). *Metodología. Guía para elaborar diseños de investigación en ciencias económicas, contables y administrativas*. Bogotá Colombia. Editorial Mc Graw Hill.
- Muñoz, C. (1998). *Como elaborar y asesorar una investigación de tesis*. México. Editorial Printice Hall.
- Padilla, H. (1995). *El Pensamiento Científico*. México Editorial Trillas.
- Pardinas, F. (1991). *Metodología y Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales*. México. Ediciones Siglo XXI.
- Pick, S. y López , A. (1998). *Cómo investigar en Ciencias Sociales*. México. Editorial Trillas

- Piscocya, L. (1995). *Investigación Científica y Educacional. Un Enfoque Epistemológico*. Lima Perú. Amaru Editores.
- Pizarro, R. (1985). *Rasgos y actitudes del profesor efectivo*. (Tesis para obtener el grado de magíster). Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.
- Popper, K. (1997). *El Mito del Marco Común en Defensa de la Ciencia y la Racionalidad*. Barcelona España. Editorial Paidós.
- Salkind, N. (1997). *Metodología de la investigación*. Universidad de Kansas. México: Printice Hall.
- Salomón P. (1989). *Guía para Redactar Informes de Investigación*. Trillas. México: Trillas.
- Sierra B. (1994). *Técnicas de investigación Social. Teorías y Ejercicios*. Madrid España: PARANINFO.
- Sierra B. (1996). *Tesis Doctorales y Trabajos de Investigación Científica*. Madrid España: PARANINFO.
- Torres B. (1992). *Metodología de la Investigación Científica*. Lima Perú: San Marcos.

## ANEXOS

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCALA DE LIKERT

**VARIABLE A MEDIR: FACTORES QUE DETERMINAN EL INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE INMUEBLES EN EL DISTRITO JUDICIAL DE HUAURA.**

**INSTRUCCIONES:** Estimados abogados a continuación se presentan un conjunto de ítems sobre los **FACTORES QUE DETERMINAN EL INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE INMUEBLES EN EL DISTRITO JUDICIAL DE HUAURA**, por favor responder con toda objetividad, pues de ello dependerá el éxito en el presente estudio de investigación. Marque con una (x) su respuesta en los recuadros valorados del 1 al 5.

N°	ITEMS	S	CS	AV	CN	N
		5	4	3	2	1
<b>I.</b>	<b>FALTA DEL PLANO MUNICIPAL DE SUBDIVISIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA.</b>					
1	Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles exigieron al transferente el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad.					
2	Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles confiaron en el transferente que les prometió que posteriormente le alcanzarían el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad.					
3	Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente no le proporcionó el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles se negaron posteriormente a elevarlo a escritura pública.					
4	Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente de acciones y derecho de bien inmueble se negó a elevarlo a escritura pública tuvo que demandarlo ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico.					
<b>II.</b>	<b>FALTA DE INDEPENDIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.</b>					
5	Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles exigieron al transferente la partida registral de independización del bien inmueble.					
6	Tus patrocinados, al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles confiaron en el transferente que les					

	prometió que posteriormente le alcanzarían la partida registral de independización del bien inmueble.					
7	Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente no le proporcionó la partida registral de independización del bien inmueble al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles se negaron posteriormente a elevarlo a escritura pública.					
8	Tus patrocinados, refirieron, que debido a que el transferente de acciones y derecho de bien inmueble se negó a elevarlo a escritura pública, por no tener la partida registral de independización del bien inmueble, tuvo que demandarlo ante el poder judicial para que cumpla con formalizar el acto jurídico.					
<b>III</b>	<b>LA MALA FE CONTRACTUAL DEL TRANSFERENTE</b>					
9	Tus patrocinados, al momento de celebrar un contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles exigieron al transferente la partida registral de independización del bien inmueble, pero que éste no les entregó de mala fe.					
10	Tus patrocinados, al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles creen que el transferente les prometió que posteriormente le alcanzarían la partida registral de independización del bien inmueble sabiendo que no cumplirían con ello de manera premeditada.					
11	Tus patrocinados, refirieron, que el transferente no le proporcionó la partida registral de independización del bien inmueble al momento de celebrar el contrato privado de transferencia de acciones y derechos de inmuebles con la mala intención de negarse posteriormente a elevarlo a escritura pública.					
12	Tus patrocinados, refirieron, que están convencidos, que cuando los transferentes de acciones y derecho de bien inmueble, se niegan a proporcionar el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad y la partida de independización del bien inmueble es porque tienen la intención de no elevarlo a escritura pública.					

### ESCALA VALORATIVA

CÓDIGO	CATEGORÍA	PUNTAJE	VALORACIÓN CUALITATIVA	ESCALA VIGESIMAL
S	Siempre	5	Excelente	18-20
CS	Casi siempre	4	Bueno	15-17
AV	A veces	3	Regular	11-14
CN	Casi nunca	2	Deficiente	08-10
N	Nunca	1	Pésimo	Menos de 08

Abg. Sheerley Nadezhda Ramos Nieto

**UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**ESCALA DE LIKERT**

**VARIABLE A MEDIR: INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE INMUEBLES EN EL DISTRITO JUDICIAL DE HUAURA.**

**INSTRUCCIONES:** Estimados abogados a continuación se presentan un conjunto de ítems sobre **EL INCUMPLIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE INMUEBLES EN EL DISTRITO JUDICIAL DE HUAURA**, por favor responder con toda objetividad, pues de ello dependerá el éxito en el presente estudio de investigación. Marque con una (x) su respuesta en los recuadros valorados del 1 al 5.

N°	ITEMS	MA	A	M	B	MB
		1	2	3	4	5
<b>I.</b>	<b>ÍNDICE DE TRANSFERENTES QUE INCUMPLEN LOS CONTRATOS.</b>					
1	El Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos es:					
<b>II</b>	<b>ÍNDICE DE TRANSFERENTES QUE INCUMPLEN LOS CONTRATOS POR GÉNERO.</b>					
3	El Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles hombres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos es:					
4	El Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles mujeres, que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos es:					
<b>III</b>	<b>ÍNDICE DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO SEGÚN FACTORES QUE LO DETERMINAN</b>					
5	El Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos por no haber entregado al adquirente el plano municipal de subdivisión y memoria descriptiva debidamente sellado y visado por la municipalidad es:					
6	El Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos por no haber entregado al adquirente la patriada registral del inmueble es:					
7	El Índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					

<b>IV</b>	<b>ÍNDICE DE INCUMPLIMIENTO SEGÚN PROFESIONES DEL TRANSFERENTE.</b>					
8	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión ingeniero que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
9	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión médico que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:.					
10	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión abogado que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
11	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión contador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
12	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión administrador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
13	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión sociólogo que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:.					
14	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión profesor que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
15	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión economista que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
16	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión policía que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
17	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión comunicador que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
18	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de profesión enfermera que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
19	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles de otras profesiones que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					

20	El índice de transferentes de acciones y derechos de inmuebles sin profesión que incumplen la formalización de los contratos ante notario y registros públicos de mala fe es:					
----	---	--	--	--	--	--

### ESCALA VALORATIVA

<b>CÓDIGO</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>PUNTAJE</b>	<b>VALORACIÓN CUALITATIVA</b>
MA	Muy alto	1	Muy malo
A	Alto	2	Malo
M	Medio	3	Regular
B	Bajo	4	Bueno
MB/N	Muy bajo o nulo	5	Muy bueno

Abg. Sheerley Nadezhda Ramos Nieto

---

**DR. JAIME ANDRES RODRIGUEZ CARRANZA**  
**ASESOR**

---

**DR. BARTOLOME EDUARDO MILAN MATTA**  
**PRESIDENTE**

---

**DR. WILMER MAGNO JIMENEZ FERNANDEZ**  
**SECRETARIO**

---

**DR. ALDO REMIGIO LA ROSA REGALADO**  
**VOCAL**