



UNIVERSIDAD JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI

VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

**FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS EMPRESARIALES Y
PEDAGÓGICAS**

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**CAPACIDAD LEGAL Y LA TOMA DE DECISIONES
EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES
INMUEBLES, DISTRITO JUDICIAL DE MOQUEGUA,
2024**

PRESENTADO POR

BACH. YHON DAVID ACERO MONTALICO

BACH. FRANK LUIS MALDONADO CASILLA

ASESOR

DR. JESUS SALVADOR PAREDES AMANQUI

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

MOQUEGUA – PERÚ

2024



Universidad José Carlos Mariátegui

CERTIFICADO DE ORIGINALIDAD

El que suscribe, en calidad de Jefe de la Unidad de Investigación de la FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS, EMPRESARIALES Y PEDAGOGICAS (FCJEP), certifica que el trabajo de investigación (___) / Tesis (X) / Trabajo de suficiencia profesional (___) /

CAPACIDAD LEGAL Y LA TOMA DE DECISIONES EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, DISTRITO JUDICIAL DE MOQUEGUA, 2024

Presentado por el (la):

BACH. YHON DAVID ACERO MONTALICO.
BACH. FRANK LUIS MALDONADO CASILLA.

Para obtener el grado académico (___) o Título profesional (X) o Título de segunda especialidad (___) de ABOGADO asesorado por el/ DR. JESUS SALVADOR PAREDES AMANQUI, asesor con Resolución de Decanato N°1217-2024-FCJEP-UJCM, fue sometido a revisión de similitud textual con el software TURNITIN, conforme a lo dispuesto en la normativa interna aplicable en la UJCM.

En tal sentido, se emite el presente certificado de originalidad, de acuerdo al siguiente detalle:

Programa académico	Aspirante(s)	Trabajo de investigación	Porcentaje de similitud
DERECHO	BACH. YHON DAVID ACERO MONTALICO BACH. FRANK LUIS MALDONADO CASILLA	CAPACIDAD LEGAL Y LA TOMA DE DECISIONES EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, DISTRITO JUDICIAL DE MOQUEGUA, 2024	12%

El porcentaje de similitud del Trabajo de investigación es del 12%, que está por debajo del límite **PERMITIDO** por la UJCM, por lo que se considera apto para su publicación en el Repositorio Institucional de la UJCM.

Se emite el presente certificado con fines de continuar con los trámites respectivos para la obtención de grado académico o título profesional o título de segunda especialidad.

Moquegua, 23 de MAYO de 2024

Dr. Teófilo Lauracio Ticona
Jefe Unidad de Investigación FCJEP

ÍNDICE DE CONTENIDOS

PORTADA	i
PÁGINA DE JURADO	ii
CERTIFICADO DE ORIGINALIDAD.....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTOS	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	vi
ÍNDICE DE TABLAS.....	viii
ÍNDICE DE FIGURAS.....	ix
RESUMEN.....	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN	xii
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN	14
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	14
1.2. Definición del problema.....	16
1.3. Objetivos de la investigación.....	16
1.4. Justificación y limitaciones de la investigación	17
1.5. Variables y operacionalización	18
1.6. Hipótesis de la investigación.....	21
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	22
2.1. Antecedentes de la investigación.....	22
2.2. Bases teóricas.....	24
2.3. Marco conceptual.....	30

CAPÍTULO III: MÉTODO	32
3.1. Tipo de investigación	32
3.2. Diseño de investigación	32
3.3. Población y muestra	33
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	34
3.5. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	35
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	36
4.1. Presentación de resultados por variables.....	36
4.2. Contrastación de hipótesis.....	43
4.3. Discusión de resultados.....	45
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	48
5.1. Conclusiones	48
5.2. Recomendaciones	50
BIBLIOGRAFÍA.....	52
ANEXOS	58

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Cuadro de operacionalización de variables</i>	20
Tabla 2 <i>Confiabilidad</i>	35
Tabla 3 <i>Prueba de normalidad</i>	43
Tabla 4 <i>Relación entre “Capacidad legal” y “Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles”</i>	44
Tabla 5 <i>Relación entre “Consensualismo” y “Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles”</i>	44
Tabla 6 <i>Relación entre “Orden de preferencia” y “Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles”</i>	45

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Diagrama de relación</i>	33
Figura 2 <i>Análisis de la variable Capacidad legal</i>	36
Figura 3 <i>Análisis de la dimensión Consensualismo</i>	37
Figura 4 <i>Análisis de la dimensión Orden de preferencia</i>	38
Figura 5 <i>Análisis de la variable Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles</i>	39
Figura 6 <i>Análisis de la dimensión Transmisión de propiedad</i>	40
Figura 7 <i>Análisis de la dimensión Cumplimiento de prestaciones</i>	41
Figura 8 <i>Análisis de la dimensión Características del bien inmueble</i>	42

RESUMEN

El presente estudio ha consignado el hecho de determinar la relación entre la capacidad legal y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024. La metodología fue correlacional y no experimental, en donde los datos se han recuperado por medio del cuestionario aplicado hacia 46 expertos. Los resultados indicaron que la capacidad legal tuvo una correlación significativa de 0.595 con la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles. Es fundamental para asegurar la validez y ejecución legal de los acuerdos, requiriendo que todas las partes tengan la capacidad jurídica necesaria, incluyendo la mayoría de edad y la capacidad mental para comprender las obligaciones contractuales. Además, el consensualismo mostró una correlación de 0.469 con la toma de decisiones, destacando la importancia del acuerdo mutuo en la validez del contrato. Por último, la orden de preferencia mostró una correlación de 0.448, indicando la importancia de respetar el orden legal al establecer cláusulas contractuales, especialmente en presencia de hipotecas o embargos. Considerando estos hallazgos, se concluyó que la capacidad legal, el consensualismo y la orden de preferencia son elementos cruciales en la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles.

Palabras clave: Capacidad legal, toma de decisiones, contratos, compraventa, inmuebles.

ABSTRACT

The present study has recorded the fact of determining the relationship between legal capacity and decision-making in contracts for the sale of real estate, Judicial District of Moquegua, 2024. The methodology was correlational and non-experimental, where the data have been recovered through the questionnaire applied to 46 experts. The results indicated that legal capacity had a significant correlation of 0.595 with decision making in real estate purchase and sale contracts. It is essential to ensure the validity and legal execution of agreements, requiring that all parties have the necessary legal capacity, including the age of majority and the mental capacity to understand the contractual obligations. Furthermore, consensualism showed a correlation of 0.469 with decision making, highlighting the importance of mutual agreement in the validity of the contract. Finally, the order of preference showed a correlation of 0.448, indicating the importance of respecting the legal order when establishing contractual clauses, especially in the presence of mortgages or embargoes. Considering these findings, it was concluded that legal capacity, consensualism and the order of preference are crucial elements in decision-making in real estate purchase and sale contracts.

Keywords: Legal capacity, decision making, contracts, sales, real estate.

INTRODUCCIÓN

A nivel internacional, los aspectos jurídicos que involucran los contratos de compraventa representan un proceso crucial para obtener el derecho de dominio. El Registrador realiza un minucioso análisis del contrato, verificando su conformidad con los requisitos legales y otras condiciones pertinentes antes de proceder con el registro a favor de los nuevos propietarios. Sin embargo, la falta de claridad en la legislación respecto a los requisitos de registro puede generar rechazos y devoluciones del trámite (Díaz, 2023). En contraste, el contrato de promesa de compraventa surge cuando las partes no pueden o no desean formalizar definitivamente el contrato. Sin embargo, su adecuado empleo según la normativa es crucial para evitar litigios por incumplimiento (Rosales, 2023).

A nivel nacional, el Sistema de Intermediación Digital (SID) revela que la calificación registral del contrato de compraventa de bien inmueble (CCBI) es un proceso crucial, ya que la inscripción del título objeto depende del registrador público, aunque se han identificado casos de alzamientos incorrectos, extemporáneos y sin fundamento legal por parte de los registradores, lo que genera problemas para los usuarios finales. Además, se evidencia que la falta de títulos de propiedad para los terrenos ha generado conflictos legales entre vendedores y notarios, ya que algunos lotes han sido vendidos a múltiples personas, lo que complica la legitimidad de las transacciones inmobiliarias (Cancino, 2023; Morillo, 2022).

En el ámbito regional, la seguridad legal en la transferencia de bienes, especialmente en la provincia de Ilo, presenta niveles bajos y medios de 2%, 46%, y 36%, respectivamente, según una investigación (Infantas, 2023). En el Distrito Judicial de Moquegua, la complejidad en la gestión de transacciones inmobiliarias y la capacidad legal de los agentes generan desafíos. La interpretación variada de la capacidad legal puede resultar en conflictos contractuales y litigios prolongados, afectando la seguridad jurídica y la eficiencia de las transacciones. Problemas como la falta de claridad en los criterios de capacidad legal y la interpretación jurídica heterogénea contribuyen a la incertidumbre en el mercado inmobiliario regional, desalentando la inversión y complicando el proceso de compraventa. Ante lo

mencionado, se ha señalado la siguiente pregunta de investigación ¿Cuál es la relación entre la capacidad legal y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024?

La justificación social de la investigación se enfocó en su importancia para asegurar transacciones equitativas y transparentes, protegiendo los intereses de todas las partes involucradas. Al aclarar la comprensión y aplicación de la capacidad legal en estos contratos, se proporcionó información valiosa que contribuyó a la reducción de litigios y estableció un entorno más seguro para las negociaciones inmobiliarias, impactando positivamente en el bienestar económico y social de la comunidad. Desde una perspectiva práctica, el estudio abordó los desafíos enfrentados por los operadores de justicia en la interpretación y aplicación de la capacidad legal en contratos inmobiliarios, facilitando la identificación de áreas para optimizar los procesos judiciales y mejorar la gestión de recursos.

Esta investigación se estructuró en cinco capítulos fundamentales. Inicialmente, el primer capítulo detalla el problema que motivó el estudio, definiendo las variables, la justificación y los objetivos correspondientes. El segundo capítulo desarrolló un marco teórico específico para cada variable mencionada. Posteriormente, el tercer capítulo describió una metodología detallada, crucial para la implementación efectiva del estudio. El cuarto capítulo analizó y comparó los datos obtenidos con los hallazgos de investigaciones anteriores. Finalmente, el quinto capítulo concluyó el estudio ofreciendo recomendaciones basadas en los anexos y las referencias bibliográficas adecuadas.

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción de la realidad problemática

A nivel internacional, los aspectos jurídicos que se registran según disposición legal, se hallan los contratos de compraventa, el mismo que representa una manera de obtener el derecho de dominio. Para ello, el Registrador es quien efectúa una examinación del contrato y comprueba que este acata los requisitos acordes a su naturaleza, al igual que el acatamiento de otras condiciones, a fin de delegar el registro a los propietarios nuevos del bien. No obstante, el problema incurre que no hay un legible proceso en la ley, que acceda detallar los requisitos que debe acatar el registro de estos acuerdos, originando que no se continúe con la dicha inscripción y sean restituidos al solicitante con la negación al trámite (Díaz, 2023).

Mientras que, en el contrato de promesa de compraventa se efectúa cuando las partes no logran o no pretenden legitimar definitivamente un contrato, ya sea por carencia de algún requisito u otro evento que impida formalizar de manera eficaz. tal contrato. No obstante, el marco jurídico de este tipo de contrato de compraventa tiende a ser mal empleado, dado no se celebra según la normativa estipulada, a fin de que tenga el conveniente efecto jurídico y sea eficaz, conllevando al desarrollo de demandas civiles por motivo de incumplimiento de promesa de compraventa y demás factores (Rosales, 2023).

A nivel nacional, según el Sistema de Intermediación Digital (SID) reveló que, en la instancia inicial la calificación registral del contrato de compraventa de bien inmueble (CCBI)viene a representar un proceso definitivo, dado que, la

inscripción respecto al título objeto tiende a depender del registrador público, no obstante, existen escenarios en los que estos Registradores exponen alzamientos erróneos, extemporáneos y sin soporte legal, causando problemas al usuario final, además también se halló que estos registradores tachan u observan el título sin previo sustento probando afectaciones en el contrato de compraventa (Cancino, 2023).

Por otro lado, el problema concerniente a la compraventa de terrenos es que, estos tienden a estar sin título de propiedad se halla en serios problemas judiciales en los últimos años con los vendedores, así como con los mismos notarios, dado que hay varios contratos que contienen las firmas de estos, dado que el mismo lote ha sido vendido a varios individuos. Los notarios no tienen dominio para apoyar a comprobar que el lote conseguido (comprado) por sus clientes no haya sido transferido a otros individuos, donde en varios escenarios este asunto tiende a complicar la legitimidad en las compraventas de inmuebles (Morillo, 2022).

En el entorno regional, existen pocos estudios concernientes a la temática examinada, no obstante, se halló una indagación que manifestó que, existen problemas en cuanto a la seguridad legal en la transferencia de bienes, principalmente en la provincia de Ilo, donde se observó que los niveles de seguridad legal en la compraventa presentaron un rango muy bajo de 2%, seguido del rango bajo de 46%; un rango medio de 36% y alto de 16% respectivamente (Infantas, 2023).

En el ámbito del derecho contractual y la gestión de transacciones inmobiliarias en el Distrito Judicial de Moquegua, se observó una complejidad creciente en la interacción entre la capacidad legal de los agentes y su incidencia en la toma de decisiones en los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Los desafíos emergen cuando la definición y evaluación de la capacidad legal se enfrentan a interpretaciones variadas, lo cual puede derivar en conflictos contractuales y litigios prolongados. Este fenómeno tiene consecuencias significativas en la seguridad jurídica y la eficiencia de las transacciones, afectando tanto a compradores como a vendedores. Entre los problemas principales identificados, destacan la insuficiente claridad en los criterios de capacidad legal,

la variabilidad en la interpretación jurídica por parte de los operadores del derecho, y la falta de homogeneidad en la aplicación de estas normas. Estos factores contribuyen a un ambiente de incertidumbre que puede desalentar la inversión inmobiliaria y complicar innecesariamente el proceso de compraventa. La evaluación correlacional de cómo la capacidad legal afecta las decisiones en estos contratos es crucial para entender mejor estas dinámicas y sus impactos en el mercado inmobiliario regional.

1.2. Definición del problema

1.2.1. Problema general

¿Cuál es la relación entre la capacidad legal y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024?

1.2.2. Problemas específicos

¿Cuál es la relación entre el consensualismo y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024?

¿Cuál es la relación entre la orden de preferencia y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Determinar la relación entre la capacidad legal y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024

1.3.2. Objetivos específicos

Identificar la relación entre el consensualismo y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024

Identificar la relación entre la orden de preferencia y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024

1.4. Justificación y limitaciones de la investigación

La **justificación social** del estudio se centró en su relevancia para garantizar transacciones justas y transparentes, protegiendo así los intereses de las partes involucradas. Al clarificar cómo se comprende y aplica la capacidad legal en estos contratos, se generó información relevante que tuvo la capacidad de reducir los litigios y proporcionar un marco más seguro para las negociaciones inmobiliarias, repercutiendo positivamente en el bienestar económico y social de la comunidad.

Desde una **perspectiva práctica**, este estudio abordó directamente los desafíos enfrentados por operadores de justicia en la interpretación y aplicación de la capacidad legal en contratos inmobiliarios. Al explorar estas dinámicas, se facilitó la identificación de áreas donde los procesos judiciales pueden ser optimizados, permitiendo así una mayor eficiencia en la resolución de disputas y una mejor gestión de los recursos judiciales.

Este estudio llenó un **vacío existente del conocimiento** al examinar cómo las interpretaciones de capacidad legal impactan las decisiones contractuales en el sector inmobiliario. Al enfocarse en este ámbito, la investigación contribuyó al cuerpo de conocimiento existente, proporcionando datos empíricos que permiten una comprensión más profunda de las interacciones entre normativas jurídicas y prácticas contractuales, esencial para el desarrollo de teorías más robustas en el ámbito del derecho contractual.

La **justificación metodológica** para emplear cuestionarios en este estudio se basó en la necesidad de obtener percepciones directas de los operadores de justicia sobre su experiencia con la capacidad legal en contratos de compraventa. La aplicación de cuestionarios permitió recopilar datos de manera sistemática y estructurada, asegurando la recolección de información relevante y comparable, lo cual es crucial para analizar patrones y tendencias sin proponer correlaciones

directas, en línea con un diseño investigativo centrado en la observación y descripción.

La **importancia** de este estudio radicó en su potencial para fortalecer la integridad del mercado inmobiliario en Moquegua. Al proporcionar un análisis detallado de cómo la capacidad legal afecta la toma de decisiones en la compraventa de inmuebles, se contribuye a la creación de un entorno de negociación más informado y equitativo, elevando la confianza en el sistema de justicia y en las transacciones económicas de la región.

Durante la investigación, se enfatizó la necesidad de dialogar constantemente con los participantes para promover su colaboración activa en la fase de recopilación de datos. Esta aproximación enfrentó retos significativos debido a la necesidad de coordinación continua. Además, fue crucial incentivar a los individuos a involucrarse, garantizando al mismo tiempo la confidencialidad de sus datos y opiniones. Este enfoque fue fundamental para efectuar el análisis estadístico necesario y para lograr con éxito los objetivos propuestos en el estudio, a pesar de las **limitaciones** encontradas.

1.5. Variables y operacionalización

1.5.1. Variables

Variable 1: Capacidad legal

Definición conceptual: Hace referencia a una serie de habilidades y competencias que llega a tener una persona para poder ejercer de manera libre, sus derechos y alcanzar un adecuado nivel de cumplimiento de sus deberes dentro del marco de la ley (Herrera, 2021).

Definición operacional: Por medio del cuestionario, se obtuvieron datos de alta relevancia que puedan permitir evidenciar la capacidad legal con la que se alcanza a facilitar la celebración de contratos.

Variable 2: Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles

Definición conceptual: Corresponde a ser el proceso mediante el cual, las diferentes partes que se encuentran involucradas pueden analizar una serie de información, valorar opciones y elegir una determinada acción en la posibilidad de concretar transacciones dentro de un bien raíz (Jara, 2022).

Definición operacional: Implica la revisión de los contratos y la valoración de una serie de factores que pueden incidir dentro de la celebración de un contrato, en donde se pretendió obtener datos por medio del cuestionario, bajo la perspectiva real del derecho por medio de expertos, en razón de entender el cumplimiento de las obligaciones contractuales y la toma de decisiones dentro de un contrato.

1.5.2. Operacionalización

Tabla 1

Cuadro de operacionalización de variables

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala	Instrumento
Variable 1 Capacidad legal	Hace referencia a una serie de habilidades y competencias que llega a tener una persona para poder ejercer de manera libre, sus derechos y alcanzar un adecuado nivel de cumplimiento de sus deberes dentro del marco de la ley (Herrera, 2021).	Por medio del cuestionario, se obtuvieron datos de alta relevancia que puedan permitir evidenciar la capacidad legal con la que se alcanza a facilitar la celebración de contratos.	Consensualismo	Entendimiento mutuo en contratos compartido legal	Ordinal Nivel bajo (1 – 16) Nivel medio (17 – 32)	Cuestionario
			Orden de preferencia	Prioridades claras Elección de opciones legales	Nivel alto (33 – 50)	
Variable 2 Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles	Corresponde a ser el proceso mediante el cual, las diferentes partes que se encuentran involucradas pueden analizar una serie de información, valorar opciones y elegir una determinada acción en la posibilidad de concretar transacciones dentro de un bien raíz (Jara, 2022).	Implica la revisión de los contratos y la valoración de una serie de factores que pueden incidir dentro de la celebración de un contrato, en donde se pretendió obtener datos por medio del cuestionario, bajo la perspectiva real del derecho por medio de expertos, en razón de entender el cumplimiento de las obligaciones contractuales y la toma de decisiones dentro de un contrato.	Transmisión de propiedad	Transferencia formal Traspaso legal de bienes	Ordinal Nivel bajo (1 – 25)	Cuestionario
			Cumplimiento de prestaciones	Ejecución clara de obligaciones Realización de compromisos pactados	Nivel medio (26 – 50)	
			Características del bien inmueble	Estado físico de propiedad Ubicación geográfica del bien	Nivel alto (51 – 75)	

1.6. Hipótesis de la investigación

1.6.1. Hipótesis general

Existe relación significativa entre la capacidad legal y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024

1.6.2. Hipótesis específicas

Existe relación significativa entre el consensualismo y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024

Existe relación significativa entre la orden de preferencia y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes a nivel internacional

Bedoya (2022), Colombia, se buscó examinar los contratos de compraventa de bienes inmuebles (CBI) mediante tecnología blockchain. Se trabajó una indagación analítica, explicativa, cualitativa, con el análisis documental fue que se recabó información. Los resultados ostentaron que, se requiere que la Ley ordinaria colombiana incluya la solemnidad donde la escritura pública pueda reemplazar a partir de semejantes funciones efectuadas tecnológicamente y las tareas del notario sean ejecutadas por un notario. Concluyendo que, resulta posible la implementación de la tecnología blockchain en lo concerniente a los CCVI en Colombia, dado que dicha tecnología tiende a provocar a provocar semejantes funciones respecto al título, escritura pública y el registro de la operación.

Quinde (2023), Ecuador, se orientó en examinar la naturaleza jurídica respecto a la promesa de compraventa de bienes inmuebles bajo el código civil ecuatoriano. Se trabajó una indagación explicativa, cualitativa, analítica, se incurrió en el análisis documental. Los resultados ostentaron que, los requisitos de CBI deben acatarse para celebrar dicha promesa, así como es crucial la inscripción de la promesa en donde se haya ubicado. Concluyendo que, la promesa de CBI debe registrarse ante un notario para otorgar seguridad legal.

Vargas (2021), Colombia, se enfocó en examinar la responsabilidad civil (RC) por parte del notario ante la compraventa de bienes inmuebles (CBI). Se

trabajó una indagación cualitativa, explicativa, analítica, se incurrió en el análisis documental. Los resultados ostentaron que, una de las obligaciones de parte del notario en cuanto a la elaboración de escrituras públicas de CBI, viene a ser el aprobar la capacidad legal de los contratistas, que se junten los respectivos acuerdos y seguros, así como que el objeto de la CBI sea delimitado. Concluyendo que, la RS por parte del notario concerniente a la realización de las escrituras públicas de CBI reconoce a la teoría de las obligaciones de resultado, donde la RC tiende a ser objetiva en sus tres ámbitos, siempre que, el notario responda por sus acciones debido a la actividad ejercida.

2.1.2. Antecedentes a nivel nacional

Sandoval y Silva (2023), Trujillo, buscaron examinar si hay obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles (CBI) para otorgar seguridad legal (SL). Se desarrolló una indagación cualitativa, explicativa, no experimental, la proporcionó una entrevista a 15 abogados. Los resultados ostentaron que, existe tutela a la SL cuando se registra la CBI, al igual que se acaten las formalidades y la eficacia del acto que se está efectuando, es así que se brinda certeza y seguridad respecto a los derechos y titularidad. Concluyeron que, debe existir la obligación de registrar la CBI, a fin de otorgar SL a los adquirentes del bien, frente terceros y evitar que se registren medidas judiciales, así como embargos, que se hallen asociados al antiguo dueño.

Malca (2022), Chiclayo, se orientó en examinar el sistema consensualista (SC) y su influencia en la seguridad legal (SL) en los contratos de compraventa de inmuebles (CCI). Se trabajó una indagación explicativa, cualitativa, básica, se incurrió en el análisis documental. Los resultados ostentaron que, pese a ser erróneo que la SL puede adquirirse mediante la inscripción del contrato, ello no es simultáneo con lo estipulado en el art. 949 del Código Civil. Concluyendo que, el SC no garantiza SL en cuanto a la transmisión del inmueble, principalmente en los CCI, dado que, al reducir los requisitos, no hay credibilidad de quien usurpa el bien.

García y Vilca (2022), Jaén, buscaron estudiar la influencia de la función notarial (FN) frente a la seguridad legal de los contratos de compraventa de bienes. Se desarrolló una indagación explicativa, cuantitativa, transversal, se proporcionó

una encuesta a 53 participantes. Los resultados ostentaron que, concerniente al nivel de la FN, el 87.2% indicó que esta es deficiente; mientras que, en lo referente al nivel de la SL, el 77.4% reveló que esta es baja, el 18.9% que es moderada y sólo el 3.8% manifestó que esta es alta. Concluyendo que, entre las variables existió influencia demostrativa, dado que se adquirió una sigma <0.05 .

Herrera (2021), Jaén, se enfocó en examinar la seguridad legal del comprador (SLC) y su incidencia en los contratos de compraventa de inmueble (CCI) formalizados con documentación privada. Se desarrolló una indagación explicativa, cualitativa, analítica, se incurrió en la entrevista a 4 especialistas. Los resultados ostentaron que, el CC con documento privado tiende a incidir negativamente de forma negativa en los usuarios. Concluyendo que, CCI formalizados con documentación privada negativamente suelen incidir en la SL del comprador, causando inestabilidad, dado que excita la informalidad, evasión de impuestos, además limita la solicitud de préstamos.

2.1.3. Antecedentes regionales o locales

No se ha encontrado evidencia de autores que han indagado acerca de la misma temática de estudio, dentro del ámbito regional.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Capacidad legal

La capacidad legal se refiere a la facultad reconocida por el sistema jurídico para que un individuo pueda ejercer derechos y contraer obligaciones de manera autónoma. Esta habilidad es esencial para la participación en diversos actos civiles, comerciales y otros procedimientos legales (Primora y Igntatovic, 2024). Es indispensable que las personas posean esta aptitud para realizar acciones que tienen consecuencias jurídicas, como firmar contratos o gestionar bienes (Sandoval y Silva, 2023).

Adicionalmente, este atributo es evaluado bajo ciertos estándares que varían según el contexto legal y la naturaleza del acto a realizar. Los criterios para determinar si una persona tiene la capacidad necesaria incluyen, pero no se limitan a, la mayoría de edad y el estado mental adecuado (Er et al., 2024). En

circunstancias donde estos requisitos no se cumplen, como en el caso de menores de edad o personas con impedimentos mentales, se requiere la intervención de representantes legales (Malca, 2022).

Por otra parte, la evaluación de este criterio tiene implicaciones significativas en el ordenamiento jurídico, pues afecta la validez de los actos jurídicos realizados por el individuo (Ngene y Wang, 2024). En la práctica legal, determinar adecuadamente si una parte es competente para actuar es fundamental para la protección de los intereses de todas las partes involucradas y para la prevención de litigios futuros que puedan surgir por la falta de competencia en la ejecución de actos legales (García y Vilca, 2022).

2.2.1.1. Dimensión 1: Consensualismo

El consensualismo en los acuerdos de transferencia de propiedad raíz establece que el acuerdo entre las partes es suficiente para conferir validez al contrato, independientemente de la formalización por escritura pública. Este principio subraya que el consentimiento mutuo, manifestado libre y claramente por ambas partes, constituye la esencia del contrato (Pillay, 2024). Tal enfoque resalta la importancia del acuerdo verbal en las fases preliminares de negociación, aunque posteriormente debe cumplirse con las formalidades legales para la transferencia efectiva de la propiedad (Herrera, 2021).

Por otro lado, este principio subraya un aspecto crítico en la transacción de bienes inmuebles: la seguridad jurídica. Aunque la ley reconoce el acuerdo consensual como inicialmente vinculante, también exige la observancia de ciertos formalismos para garantizar la publicidad y oponibilidad frente a terceros (Martin, 2024). Esta dualidad busca equilibrar la flexibilidad del acuerdo inicial con la necesidad de proteger los derechos de todas las partes involucradas, evitando futuros litigios que puedan surgir por reclamaciones de terceros o ambigüedades en el contrato (Quinde, 2023).

Además, la aplicación de este principio en la práctica legal requiere un escrutinio cuidadoso para asegurar que todos los elementos del consentimiento sean auténticos y libres de vicios (Farhan, 2024). En contextos donde la negociación

puede estar sujeta a desequilibrios de poder o información, se impone un análisis riguroso para confirmar que el consentimiento ha sido otorgado de manera informada y voluntaria. Esta revisión es fundamental para mantener la integridad del proceso contractual y para proteger los intereses de las partes menos favorecidas en la negociación (Bedoya, 2022).

2.2.1.2. Dimensión 2: Orden de preferencia

En el contexto de la compraventa de inmuebles, la jerarquía en la aceptación de ofertas es un criterio esencial que determina la secuencia en la cual los interesados pueden ejercer sus derechos sobre una propiedad (Rzeszut et al., 2024). Este ordenamiento es crucial cuando hay múltiples partes interesadas, ya que establece una prioridad basada en factores como la fecha de la oferta o las condiciones específicas pactadas, asegurando un proceso transparente y equitativo para todos los involucrados (Vargas, 2021).

Además, esta priorización tiene un papel significativo en situaciones donde los derechos de prelación, como el derecho de tanteo, están en juego (Elnagar, 2024). Aquí se asegura que aquellos con derechos previos, como inquilinos o colindantes, tengan la oportunidad de adquirir la propiedad antes que nuevos interesados, respetando así los acuerdos legales preexistentes y contribuyendo a la estabilidad jurídica del mercado inmobiliario (Morillo, 2022).

Asimismo, en la práctica legal, la claridad en la secuencia de aceptación de ofertas ayuda a minimizar disputas y litigios potenciales al proporcionar un marco claro y ordenado que todos los participantes deben seguir (Aungkulanon et al., 2024). Al establecer un protocolo específico, se facilita la gestión de transacciones múltiples y se refuerza la seguridad jurídica, protegiendo los intereses de todos los actores implicados en la transacción (Cancino, 2023).

2.2.1.3. Teoría de la variable de estudio

Una de las teorías legales más relevantes para entender la capacidad legal en contratos de compraventa de bienes inmuebles es la teoría de la autonomía de la voluntad, desarrollada por el jurista alemán Friedrich Carl von Savigny. Según esta teoría, las partes tienen la libertad de celebrar contratos y disponer de sus derechos

conforme a su voluntad, siempre que no contravengan disposiciones legales imperativas. En el contexto de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el Perú, esta teoría destaca la importancia de que las partes tengan la capacidad legal para consentir válidamente en la celebración de dicho contrato, asegurando así la protección de sus intereses y la validez del acuerdo (Vial, 2020).

2.2.2. Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles

El proceso para llegar a una decisión final involucra múltiples etapas de evaluación y análisis. Los interesados deben considerar no solo el valor de mercado del bien, sino también aspectos legales como el título de propiedad y posibles gravámenes o restricciones (Sajnog et al., 2024). Este cuidadoso escrutinio asegura que todas las partes tengan una comprensión clara de los términos del contrato y las responsabilidades que conlleva (Infantas, 2023).

Por otro lado, la fase de negociación de estos acuerdos es igualmente crucial. En esta etapa, las partes discuten y acuerdan los términos específicos como el precio, las condiciones de pago y las cláusulas de contingencia (Mwanyepedza y Mishi, 2024). La habilidad para negociar eficazmente puede determinar significativamente las ventajas económicas y legales para el comprador y el vendedor, impactando directamente en la satisfacción de ambos con el acuerdo final (Díaz, 2023).

Adicionalmente, la resolución final en estos tratos a menudo requiere la intervención de profesionales como agentes inmobiliarios, abogados y tasadores, quienes aportan su experticia para asegurar que cada detalle del contrato cumpla con las normativas vigentes y proteja los intereses de sus clientes (Zhang et al., 2024). La incorporación de estos expertos facilita una transacción más fluida y segura, minimizando el riesgo de disputas futuras y contribuyendo a una conclusión exitosa del proceso de compraventa (Rosales, 2023).

2.2.2.1. Dimensión 1: Transmisión de propiedad

El proceso mediante el cual se formaliza el cambio de titularidad del vendedor al comprador es fundamental (Goulding et al., 2024). Este procedimiento no solo implica un acuerdo entre las partes sobre el precio y las condiciones, sino

que también requiere la formalización a través de un documento público que debe ser inscrito en los registros correspondientes para que sea efectivo ante terceros (Sandoval y Silva, 2023).

Además, la culminación de este proceso se ve reforzada por el cumplimiento de ciertas formalidades legales que aseguran la validez de la transferencia (Xu y Kong, 2024). Estos requisitos incluyen la verificación de la cadena de titularidad, el pago de los impuestos pertinentes y, en muchos casos, la obtención de certificaciones que acrediten la inexistencia de cargas o gravámenes sobre la propiedad, proporcionando así seguridad jurídica a las transacciones (Malca, 2022).

Por otra parte, la intervención de profesionales especializados como notarios y abogados es indispensable en este contexto. Ellos asesoran a las partes sobre los pasos legales necesarios, redactan los documentos requeridos y aseguran que todas las disposiciones legales sean observadas (Boeri et al., 2024). Esta colaboración es crucial para prevenir complicaciones futuras y garantizar que el traspaso de la propiedad se realice conforme a la ley, evitando así posibles litigios entre las partes involucradas (García y Vilca, 2022).

2.2.2.2. Dimensión 2: Cumplimiento de prestaciones

La ejecución de las obligaciones acordadas por las partes es un pilar central. Esto implica que el vendedor debe asegurar la entrega del bien libre de gravámenes y cargas, y el comprador, a su vez, debe cumplir con el pago del precio establecido en las condiciones pactadas (Rodríguez, 2024). La transparencia y el cumplimiento de estas obligaciones son esenciales para la validez del contrato y para evitar futuras disputas legales (Herrera, 2021).

Además, este proceso requiere la observancia de las formalidades legales, como la inscripción en los registros públicos. Esta etapa no solo sirve para formalizar la transferencia, sino que también protege los derechos de ambas partes al hacer pública la transacción (Han, 2024). La adecuada inscripción garantiza que terceros puedan verificar la existencia y estado del título, proporcionando seguridad jurídica a la operación (Quinde, 2023).

En este contexto, también es crucial que ambas partes reciban asesoramiento legal competente (Osunsanmi et al., 2024). Los abogados juegan un papel fundamental en la revisión de los documentos y en la verificación de que todos los requisitos legales se cumplan a cabalidad. Su intervención asegura que el proceso no solo sea transparente, sino que también cumpla con la normativa vigente, minimizando los riesgos de nulidad o anulabilidad del contrato (Bedoya, 2022).

2.2.2.3. Dimensión 3: Características del bien inmueble

La descripción detallada de las propiedades en los contratos de compraventa es crucial para definir claramente lo que se está transfiriendo. Detalles como la ubicación exacta, dimensiones, límites, y la existencia de cualquier servidumbre o restricción deben ser precisados claramente para evitar malentendidos o conflictos legales posteriores (Lepers y Thiemann, 2024). Esta especificación debe ser tan exhaustiva que no deje lugar a interpretaciones ambiguas que podrían afectar la validez del acuerdo (Vargas, 2021).

Además, la condición actual del inmueble también forma parte integral de la negociación y debe ser informada adecuadamente en el contrato. Esto incluye el estado de la estructura, instalaciones eléctricas y de plomería, y cualquier otro aspecto relevante que pueda influir en la decisión de compra (Correia et al., 2024). La transparencia en esta área no solo fomenta la confianza entre las partes, sino que también cumple con las obligaciones legales de informar sobre cualquier defecto que pudiera afectar el valor de la propiedad (Morillo, 2022).

Por último, cualquier mejora o modificación que se haya realizado en la propiedad debe ser documentada detalladamente (Annin et al., 2024). Estas alteraciones pueden incrementar el valor del inmueble y afectar las decisiones de financiamiento o aseguramiento. Documentar adecuadamente estas mejoras en el contrato garantiza que todas las valoraciones estén basadas en la descripción más precisa y actualizada del bien, asegurando así una transacción justa y equitativa para todas las partes involucradas (Morillo, 2022).

2.2.2.4. Teoría de la variable de estudio

La teoría de la eficacia, propuesta por el jurista italiano Cesare Beccaria, ofrece una perspectiva adicional sobre la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles. Esta teoría sostiene que los contratos deben ser eficaces en la consecución de sus objetivos, lo que implica que las decisiones tomadas por las partes deben estar orientadas a lograr resultados prácticos y satisfactorios. En el ámbito peruano, esta teoría resalta la importancia de que las decisiones tomadas en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles sean eficientes y efectivas, garantizando así la realización de los intereses de las partes de manera oportuna y adecuada (Cortez, 2023).

2.3. Marco conceptual

Agente legal: Una persona designada legalmente para actuar en nombre de otra en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles, actuando en interés y con la autoridad de su representado (Infantas, 2023).

Anulabilidad contractual: La condición de un contrato que puede ser rescindido o anulado debido a la falta de capacidad legal de una de las partes o a otros vicios de consentimiento que invalidan el acuerdo (Díaz, 2023).

Capacidad de discernimiento: La aptitud de una persona para comprender la naturaleza y las implicaciones legales de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, lo que le permite tomar decisiones informadas y conscientes (Rosales, 2023).

Capacidad de obrar: La aptitud legal de una persona para realizar actos jurídicos, incluida la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles, en cumplimiento de la ley y con pleno conocimiento de las consecuencias legales de sus acciones (Sandoval y Silva, 2023).

Capacidad legal en contratos de compraventa de bienes inmuebles: La habilidad jurídica de una persona para realizar transacciones de compra y venta de propiedades, que implica la capacidad de tomar decisiones legalmente vinculantes en tales acuerdos (Malca, 2022).

Consentimiento informado: El acuerdo voluntario y consciente de las partes involucradas en un contrato de compraventa de bienes inmuebles, basado en una comprensión completa de los términos y condiciones del acuerdo (García y Vilca, 2022).

Incapacidad contractual: La situación en la que una persona carece de la capacidad legal necesaria para celebrar un contrato de compraventa de bienes inmuebles, lo que invalida cualquier acuerdo realizado en tales circunstancias (Herrera, 2021).

Interdicción judicial: El proceso legal mediante el cual se declara la incapacidad de una persona para administrar sus propios bienes y celebrar contratos, incluidos los contratos de compraventa de bienes inmuebles, debido a razones de salud mental o deterioro cognitivo (Quinde, 2023).

Representación legal: El acto de actuar en nombre de otra persona en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles, generalmente realizado por abogados u otros profesionales legales autorizados (Bedoya, 2022).

Validez contractual: La condición legal de un contrato que indica que ha sido celebrado por partes con capacidad legal y que cumple con los requisitos formales y sustanciales establecidos por la ley para su efectividad (Vargas, 2021).

CAPÍTULO III: MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

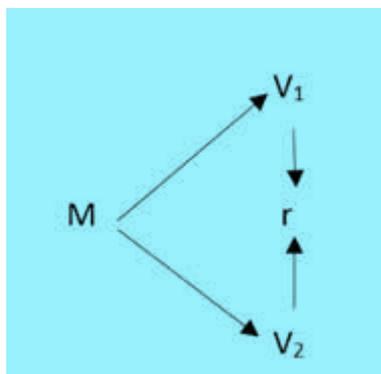
Esta investigación se concentró en profundizar la comprensión de una problemática específica, dentro del contexto de un estudio básico, que resultó crucial para entender mejor las variables involucradas. Según Arias y Covinos (2021), el objetivo principal de este estudio es la recopilación de información esencial sobre las características de los sujetos investigados, formulando preguntas concretas a un grupo seleccionado de individuos con el propósito de analizar los fenómenos observados.

3.2. Diseño de investigación

Se utilizó un diseño metodológico correlacional y transversal de carácter no experimental. Este método fue seleccionado debido al interés en analizar las interacciones entre varias variables. La recolección de datos se llevó a cabo en una única sesión, con el fin de capturar las percepciones de los participantes sobre el tema investigado. Para asegurar la precisión de los datos obtenidos, se aplicaron técnicas estadísticas que minimicen cualquier posible sesgo por parte del investigador. En este marco, Arias y Covinos (2021), enfatizan que este enfoque es crucial para evaluar las conexiones entre los elementos estudiados y destaca la importancia de ejecutar este proceso de manera única para preservar la autenticidad del contexto de los sujetos analizados.

Figura 1

Diagrama de relación



Nota: El objetivo principal de este estudio fue examinar las variables identificadas como V1 y V2, con la intención de determinar su relación mediante el coeficiente 'r'. Se pretendió clarificar esta conexión a través de las percepciones o interpretaciones de los miembros del grupo seleccionado, designado con la letra 'M'.

3.3. Población y muestra

Población: El grupo seleccionado para este análisis constó de 46 expertos en derecho, todos activos y con conocimientos especializados en los contratos de compraventa de bienes inmuebles que laboren en el Distrito Judicial de Moquegua. De acuerdo con Arias y Covinos (2021), este conjunto incluye a todos los participantes del estudio, quienes ofrecen sus perspectivas sobre un escenario específico en evaluación.

Muestra: Se empleó una muestra censal que incluirá a los 46 especialistas mencionados, siempre que se logre obtener acceso a su información. Según Arias y Covinos (2021), no se utilizó una técnica específica para determinar el tamaño de la muestra, ya que el número total de participantes no supera el umbral de cien individuos.

Muestreo: Se utilizó la técnica de selección de muestra por conveniencia, lo que posibilitó que el investigador defina criterios concretos para la elección de los participantes. Este método contribuyó a garantizar la calidad de los datos obtenidos de estos sujetos, como señalan Arias y Covinos (2021).

En el proceso de **selección** de los expertos para la muestra, se priorizó a aquellos que posean una vasta experiencia en el campo de estudio y con los cuales se pueda sostener una comunicación directa y continua. Simultáneamente, se **descartó** a aquellos profesionales que, por razones personales, no puedan proporcionar información pertinente o que demuestren falta de interés durante la etapa de recolección de datos.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas: Arias y Covinos (2021), describen la encuesta como una técnica que comprende un conjunto de preguntas formuladas para obtener las percepciones de un grupo determinado sobre un tema específico de investigación. Por ende, se empleó esta técnica para recopilar los datos proporcionados por los participantes del estudio, lo que ayudó a clarificar las variables implicadas.

Instrumento: El cuestionario seleccionado como herramienta de evaluación se estructurará en dos segmentos: el primero con 10 interrogantes centradas en la capacidad legal y el segundo con 15 ítems dirigidos a investigar la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles. Este instrumento estuvo concebido para capturar de manera eficiente las impresiones del grupo objetivo acerca de los fenómenos estudiados, facilitando una comprensión más detallada de sus puntos de vista y conductas. Arias y Covinos (2021), enfatizará la eficacia de esta herramienta para obtener las opiniones de los participantes sobre temas concretos de investigación.

Validación: Arias y Covinos (2021) destacaron la importancia de contar con documentos que reflejen progresos significativos en la investigación, cruciales para el desarrollo de estrategias efectivas en la recopilación de datos. En consecuencia, se incluyeron en el Anexo 5 los registros de datos, proporcionando a los investigadores detalles exhaustivos sobre las fuentes utilizadas para diseñar adecuadamente el instrumento de recolección. La incorporación de estos registros fue considerada esencial para facilitar la identificación de las metodologías empleadas en análisis posteriores.

Confiabilidad: Arias y Covinos (2021) subrayan la importancia de verificar la fiabilidad de las técnicas empleadas para la recolección de datos. Por esta razón, se decidió incluir el Coeficiente Alfa de Cronbach en el Anexo 4, con el propósito de evaluar la confiabilidad de los métodos utilizados para recabar datos. Los coeficientes obtenidos superaron el umbral de 0.70, establecido como mínimo para asegurar la validez de los procesos, demostrando así la efectividad de las estrategias metodológicas implementadas en la investigación.

Tabla 2

Confiabilidad

	Valor	Estado
Capacidad legal	0.793	
Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles	0.795	Confiable
Ambas variables	0.866	

Nota: Procesado en SPSS V26.00

3.5. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

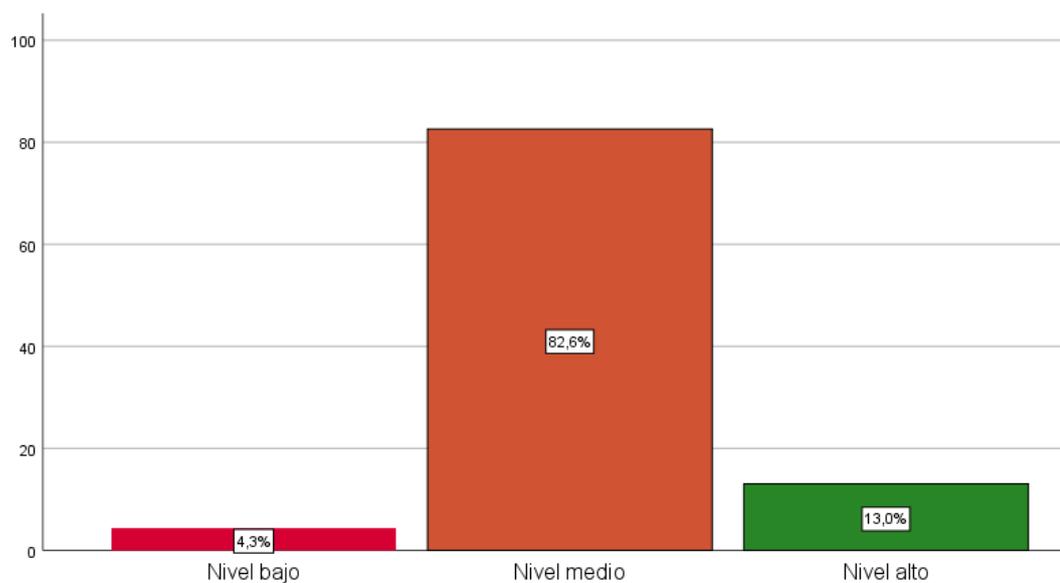
Para presentar los resultados obtenidos, se aplicó una metodología de análisis estadístico descriptivo que contempló el uso de tablas para presentar los porcentajes y frecuencias de los datos obtenidos, con el fin de describir las características de cada variable y tema investigado. Adicionalmente, a través del análisis estadístico inferencial, se calcularon coeficientes de correlación y niveles de significancia que evidenciarán su relación en los fenómenos analizados. Se determinó que un valor de significancia inferior a 0.050 confirmó la hipótesis propuesta. Para el análisis de estos datos se emplearon herramientas como Excel y SPSS V26.00.

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1. Presentación de resultados por variables

Figura 2

Análisis de la variable Capacidad legal



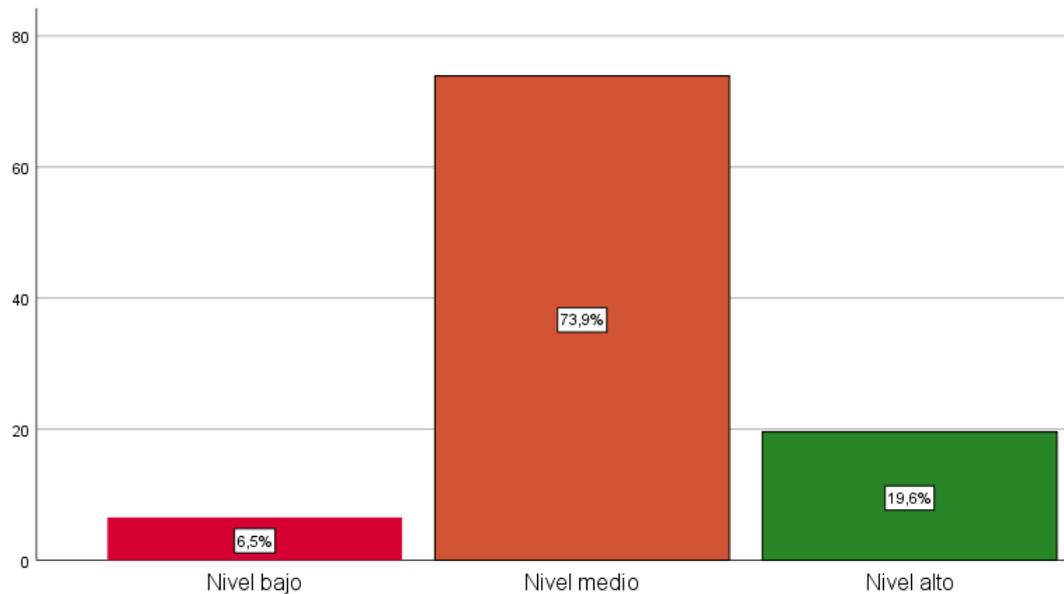
Nota: Procesado en SPSS V26.00

La capacidad legal es un requisito esencial para la validez de cualquier contrato de compraventa de bienes inmuebles, su vinculación con la capacidad legal en sí misma es directa y fundamentada en principios jurídicos básicos. La legislación establece que las partes involucradas en este tipo de transacciones deben poseer la capacidad jurídica necesaria para contratar y obligarse, lo que incluye ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales. Esta capacidad

asegura que cada parte entiende y consiente libremente los términos y consecuencias del contrato, cumpliendo con los requerimientos legales para una transacción válida y efectiva. La información expuesta ha evidenciado una tendencia media con valor del 82.60%.

Figura 3

Análisis de la dimensión Consensualismo

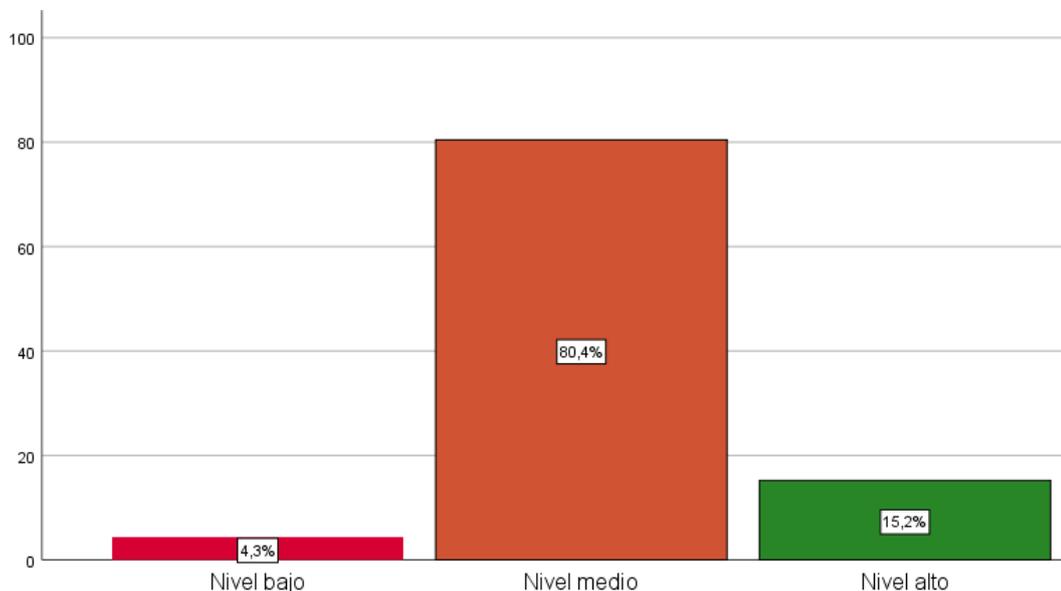


Nota: Procesado en SPSS V26.00

El consensualismo es un principio fundamental en el derecho contractual, la formación de contratos de compraventa de bienes inmuebles se basa en la existencia de un acuerdo mutuo entre las partes, sin requerir formalidades adicionales para su validez. La capacidad legal influye directamente en este aspecto, pues solo los individuos que legalmente tienen la capacidad para contratar pueden llegar a un consenso válido. El consensualismo permite que el contrato se perfeccione con el mero acuerdo sobre la cosa y el precio, siempre que las partes tengan la competencia legal para expresar su voluntad libremente, lo que refuerza la importancia de verificar la capacidad legal antes de proceder con la transacción. La información expuesta ha evidenciado una tendencia media con valor del 73.90%.

Figura 4

Análisis de la dimensión Orden de preferencia

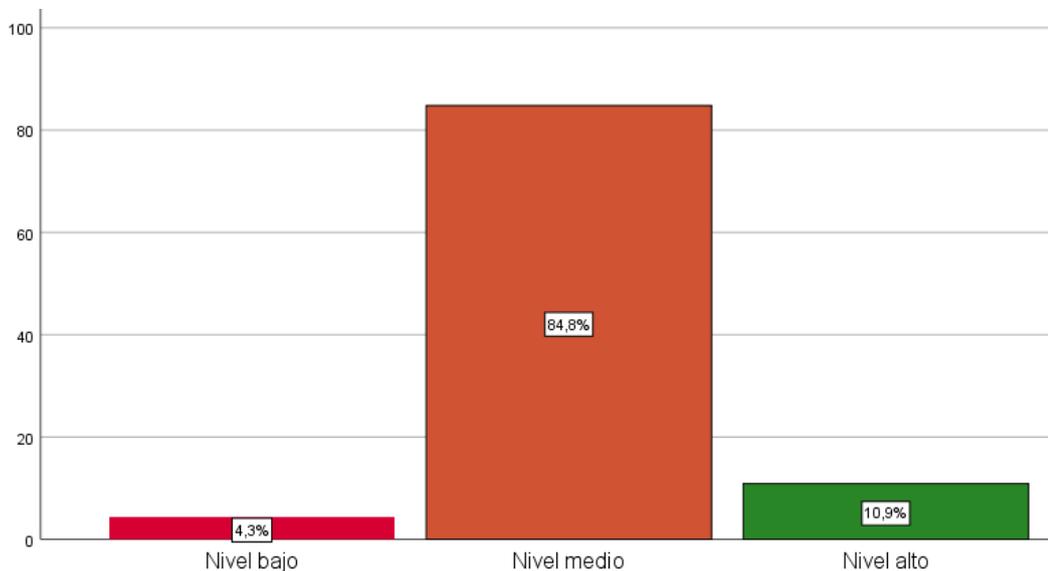


Nota: Procesado en SPSS V26.00

El orden de preferencia en los contratos de compraventa de bienes inmuebles puede establecer prioridades en la ejecución de derechos y obligaciones contractuales, la capacidad legal es crucial para determinar la validez de dichas prioridades. En sistemas legales donde se reconoce la preferencia de ciertos créditos sobre otros (como los hipotecarios sobre los personales), la capacidad legal de las partes para entender y adherirse a estos ordenamientos es indispensable. Esto asegura que todos los participantes en el contrato reconocen y respetan el orden de preferencia establecido por ley, lo cual es esencial para la protección de los derechos tanto de compradores como de vendedores bajo condiciones específicamente acordadas. La información expuesta ha evidenciado una tendencia media con valor del 80.40%.

Figura 5

Análisis de la variable Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles

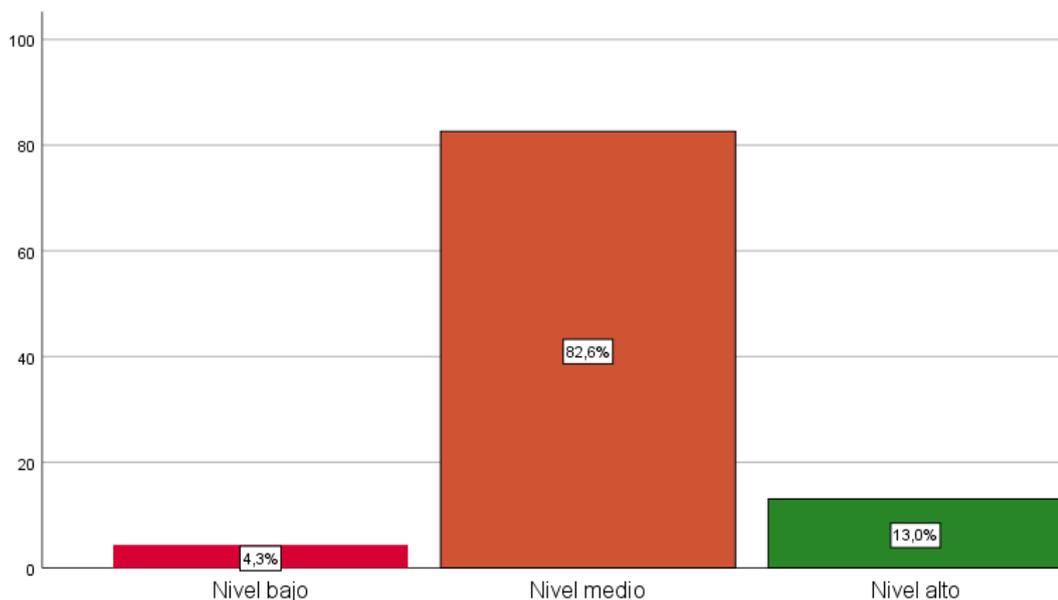


Nota: Procesado en SPSS V26.00

La toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles es un proceso que requiere la evaluación consciente y detallada de múltiples factores legales, financieros y prácticos, su influencia es primordial para asegurar que todas las partes comprendan y acuerden los términos exactos del contrato. Este proceso incluye la determinación del precio, la descripción precisa del inmueble y las condiciones de venta, todos elementos que deben ser claramente establecidos y consensuados para evitar malentendidos y asegurar la validez del contrato. La toma de decisiones eficaz es, por tanto, central para la estructuración de un contrato equitativo y legalmente robusto. La información expuesta ha evidenciado una tendencia media con valor del 84.80%.

Figura 6

Análisis de la dimensión Transmisión de propiedad

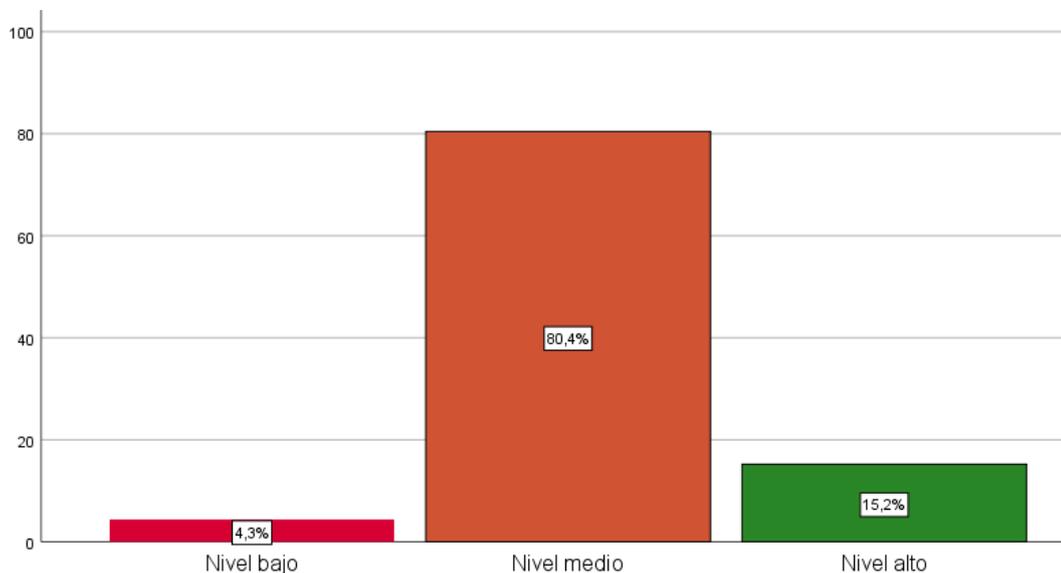


Nota: Procesado en SPSS V26.00

La transmisión de propiedad es el objetivo final de cualquier contrato de compraventa de bienes inmuebles, la toma de decisiones en este tipo de contratos impacta directamente en la efectividad con que se realiza dicha transmisión. Es esencial que las decisiones tomadas durante la negociación y formalización del contrato aseguren que todos los requisitos legales sean cumplidos para que la propiedad pueda cambiar de manos de manera legal y sin disputas. Esto incluye la realización de todas las inscripciones necesarias y la verificación de la ausencia de gravámenes o cargas que pudieran afectar la transferencia. La información expuesta ha evidenciado una tendencia media con valor del 82.60%.

Figura 7

Análisis de la dimensión Cumplimiento de prestaciones

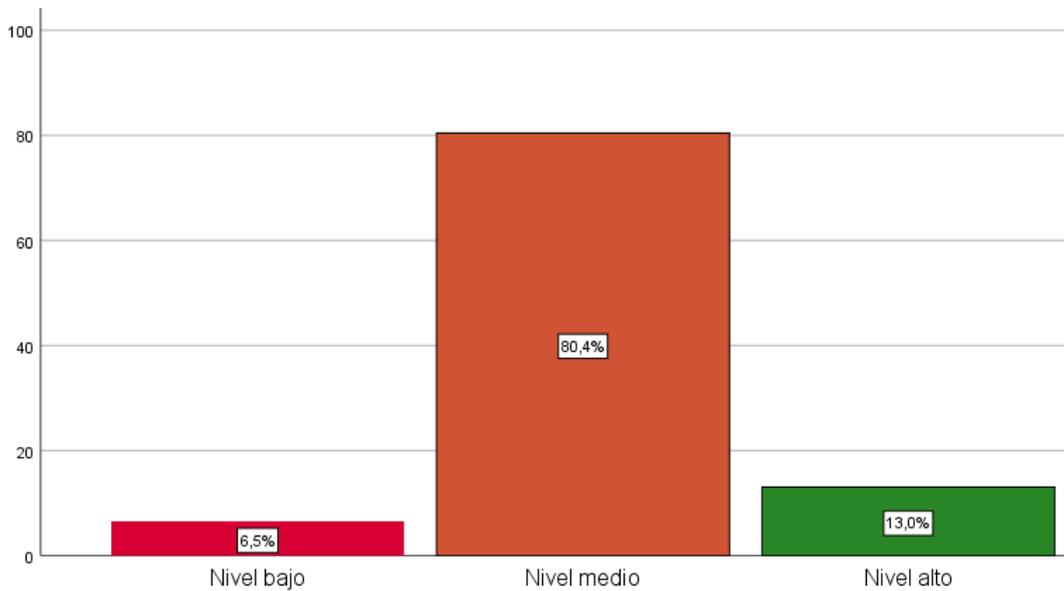


Nota: Procesado en SPSS V26.00

El cumplimiento de prestaciones es fundamental para la ejecución de cualquier contrato, en la compraventa de bienes inmuebles, la toma de decisiones debe garantizar que las obligaciones de ambas partes sean claras y realizables. Las decisiones relacionadas con los términos de pago, las fechas de entrega, y las condiciones de la propiedad al momento de la entrega deben ser meticulosamente consideradas y acordadas para asegurar que tanto el vendedor como el comprador cumplan con sus respectivas responsabilidades, facilitando así un proceso de cierre efectivo y satisfactorio. La información expuesta ha evidenciado una tendencia media con valor del 80.40%.

Figura 8

Análisis de la dimensión Características del bien inmueble



Nota: Procesado en SPSS V26.00

las características del bien inmueble son determinantes en la valoración y el interés de compra, la toma de decisiones en la etapa contractual debe incluir una evaluación exhaustiva de estos atributos. Factores como la ubicación, el estado de conservación, los accesos, servicios y restricciones urbanísticas son cruciales para definir el valor del inmueble y las condiciones de la venta. La decisión informada sobre estos aspectos es clave para que las partes puedan ajustar sus expectativas y compromisos contractuales de acuerdo con la realidad física y jurídica del bien. La información expuesta ha evidenciado una tendencia media con valor del 80.40%.

4.2. Contrastación de hipótesis

Prueba de normalidad

Tabla 3

Prueba de normalidad

	Kolmogorov Smirnov			Shapiro Wilk		
	Estadístico	Gl	Sig.	Estadístico	Gl	Sig.
Capacidad legal	,453	46	,000	,562	46	,000
Consensualismo	,407	46	,000	,671	46	,000
Orden de preferencia	,447	46	,000	,589	46	,000
Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles	,458	46	,000	,531	46	,000
Transmisión de propiedad	,453	46	,000	,562	46	,000
Cumplimiento de prestaciones	,447	46	,000	,589	46	,000
Características del bien inmueble	,428	46	,000	,605	46	,000

Nota: Procesado en SPSS V26.00

La selección de una muestra extensa, con menos de cincuenta participantes, permitió la aplicación de una metodología de análisis adecuada para examinar las interacciones entre los elementos estudiados. El tamaño de la muestra facilitó el uso del test de Shapiro Wilk, esencial para identificar valores de sigma menores a 0.05. Esta verificación fue clave para emplear el coeficiente Rho de Spearman, lo cual posibilitó un análisis detallado de las relaciones entre las variables. La adopción de estas técnicas, particularmente recomendadas para estudios con muestras grandes, proporciona una base sólida que refuerza la validez y relevancia de los métodos usados en la recolección, análisis e interpretación de datos. Este procedimiento resalta el valor de las técnicas no paramétricas en la investigación.

Prueba de correlación

Objetivo general

Tabla 4

Relación entre “Capacidad legal” y “Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles”

		Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles
Capacidad legal	Correlación	0.595
	Sigma	0.000
	N	46

Nota: Procesado en SPSS V26.00

El análisis meticuloso de los datos recopilados reveló consistentemente que las conexiones entre los elementos estudiados presentaron niveles de significancia inferiores a 0.05, validando así la importancia de estos vínculos. Con un coeficiente de correlación de 0.595, se estableció una relación positiva y estadísticamente significativa, aunque de magnitud considerable, entre los componentes examinados.

Objetivo específico 1

Tabla 5

Relación entre “Consensualismo” y “Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles”

		Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles
Consensualismo	Correlación	0.469
	Sigma	0.000
	N	46

Nota: Procesado en SPSS V26.00

El análisis meticuloso de los datos recopilados reveló consistentemente que las conexiones entre los elementos estudiados presentaron niveles de significancia inferiores a 0.05, validando así la importancia de estos vínculos. Con un coeficiente de correlación de 0.469, se estableció una relación positiva y estadísticamente significativa, aunque de magnitud media, entre los componentes examinados.

Objetivo específico 2

Tabla 6

Relación entre “Orden de preferencia” y “Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles”

		Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles
	Correlación	0.448
Orden de preferencia	Sigma	0.002
	N	46

Nota: Procesado en SPSS V26.00

El análisis meticuloso de los datos recopilados reveló consistentemente que las conexiones entre los elementos estudiados presentaron niveles de significancia inferiores a 0.05, validando así la importancia de estos vínculos. Con un coeficiente de correlación de 0.448, se estableció una relación positiva y estadísticamente significativa, aunque de magnitud media, entre los componentes examinados.

4.3. Discusión de resultados

Referente al **objetivo general**, los resultados reflejaron que, existió relación demostrativa y positiva entre la capacidad legal y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, dado que se halló una correlación demostrativa de 0.595, el mismo que fue validado con significancia <0.05 . Del mismo modo, estos resultados concordaron con la indagación presentada por Sandoval y Silva (2023) quienes concluyeron a partir de sus resultados que, debe existir la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles (CBI), a fin de otorgar SL a los adquirentes del bien, frente terceros y evitar que se registren medidas judiciales, así como embargos, que se hallen asociados al antiguo dueño, además manifestaron que, existe tutela a la SL cuando se registra la CBI, al igual que se acaten las formalidades y la eficacia del acto que se está efectuando, es así que se brinda certeza y seguridad respecto a los derechos y titularidad. Asimismo, también se halló coincidencia con la indagación presentada por García y Vilca (2022) quien lograron concluir que, la función notarial (FN) influye positivamente en la seguridad legal de los contratos de compraventa de bienes, además manifestaron que, concerniente al nivel de la FN, el 87.2% indicó

que esta es deficiente; mientras que, en lo referente al nivel de la SL, el 77.4% reveló que esta es baja, el 18.9% señaló es moderada y sólo el 3.8% manifestó que esta es alta. Frente a los resultados presentados, se logró evidenciar lo crucial que viene a ser la aptitud legal, dado que permite en el caso de los contratos de compraventa que dicho proceso sea legal, a fin de evitar malentendidos entre las partes. Esto fue sustentado teóricamente por Primora y Igntatovic (2024) quienes definieron que, la capacidad legal viene a representar la facultad reconocida por el sistema jurídico para que un individuo pueda ejercer derechos y contraer obligaciones de manera autónoma. Mientras que, Sajnog et al. (2024) conceptualizaron que, la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles viene a ser un proceso que accede llegar a una decisión final que involucra múltiples etapas de evaluación y análisis.

Concerniente al **objetivo específico 1**, los resultados mostraron que, hubo relación directa y positiva entre el consensualismo y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, tras haber alcanzado un valor correlacional de 0.469, el mismo que fue corroborado con un valor de significancia <0.05 . Igualmente, estos resultados concordaron con el estudio presentado por Malca (2022) quienes concluyeron que, el sistema consensualista (SC) no garantiza seguridad legal (SL) en cuanto a la transmisión del inmueble, principalmente en los CCI, dado que, al reducir los requisitos, no hay credibilidad de quien usurpa el bien, además lograron señalar que, pese a ser erróneo que la SL puede adquirirse mediante la inscripción del contrato, ello no es simultáneo con lo estipulado en el art. 949 del Código Civil. Mientras que, por otro lado, se halló la indagación presentada por Herrera (2021) quien por medio de sus resultados concluyó que, los CCI formalizados con documentación privada negativamente suelen incidir en la SL del comprador, causando inestabilidad, dado que excita la informalidad, evasión de impuestos, además limita la solicitud de préstamos, además manifestó que, el CC con documento privado tiende a incidir negativamente de forma negativa en los usuarios. Ambas indagaciones reflejaron lo crucial que es el consensualismo al momento de comprar un inmueble, dado que esta forma contribuye a que dichos contratos se perfeccionen con consentimiento. Lo expuesto fue sustentado teóricamente por Pillay (2024) quien señaló que, el

consensualismo en los acuerdos de transferencia de propiedad raíz viene a representar el acuerdo entre las partes es suficiente para conferir validez al contrato, independientemente de la formalización por escritura pública.

Referido al **objetivo específico 2**, los resultados presentaron que, existió relación representación positiva entre la orden de preferencia y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, al haber alcanzado un valor correlacional equivalente a 0.448, dado que se halló una sigma <0.05 . De igual manera, estos resultados fueron concordantes con el estudio presentado por Bedoya (2022) quien logró concluir que, resulta posible la implementación de la tecnología blockchain en lo concerniente a los CCVI en Colombia, dado que dicha tecnología tiende a provocar a provocar semejantes funciones respecto al título, escritura pública y el registro de la operación, además también señaló que, se requiere que la Ley ordinaria colombiana incluya la solemnidad donde la escritura pública pueda reemplazar a partir de semejantes funciones efectuadas tecnológicamente y las tareas del notario sean ejecutadas por un notario. Frente a estos resultados se logró evidenciar cuán importante es que los contratos de bienes inmuebles se efectúen en buenos acuerdos con las partes intervinientes, dado que de esa forma se evitan malentendidos durante el término del proceso. Esto fue fundamentado teóricamente por Rzeszut et al. (2024) quienes mencionaron que, en el contexto de la compraventa de inmuebles, la jerarquía en la aceptación de ofertas representa un criterio crucial que establece la secuencia en la cual los interesados pueden ejercer sus derechos sobre una propiedad.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

La capacidad legal encontró relación con la toma de decisiones respecto a contratos de compraventa de bienes inmuebles, de valor de 0.595 con una sigma de 0.000, debido a que, es esencial para la ejecución de cualquier contrato, en la compraventa de bienes inmuebles, la toma de decisiones debe asegurarse de que todas las partes contratantes posean la capacidad jurídica requerida. Esto incluye la mayoría de edad y la habilidad mental para comprender y cumplir con las obligaciones contractuales, asegurando así la validez y la ejecución legal del acuerdo.

El consensualismo encontró relación con la toma de decisiones respecto a contratos de compraventa de bienes inmuebles, de valor de 0.469 con una sigma de 0.000, debido a que, enfatiza que un contrato es válido con el simple acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio, la toma de decisiones en la compraventa de inmuebles se centra en alcanzar un consenso claro y mutuo. Esto garantiza que todas las partes estén plenamente informadas y de acuerdo con cada término del contrato, haciendo efectiva la transacción.

La orden de preferencia encontró relación con la toma de decisiones respecto a contratos de compraventa de bienes inmuebles, de valor de 0.448 con una sigma de 0.002, debido a que, determina la prioridad entre diferentes derechos e intereses en un contrato de compraventa, la toma de decisiones debe contemplar y respetar este orden al establecer cláusulas contractuales. Esto es especialmente

relevante en presencia de hipotecas o embargos, donde el orden legal puede dictar la prioridad en el cumplimiento de los derechos sobre el inmueble.

5.2. Recomendaciones

Se recomienda al decano del Colegio de Abogados de Moquegua que implemente y supervise un programa de capacitación continua para los abogados que operan en el ámbito de la compraventa de bienes inmuebles. Este programa debe enfocarse en profundizar el conocimiento sobre cómo la capacidad legal afecta las decisiones contractuales, asegurando que los profesionales comprendan integralmente los aspectos jurídicos y éticos que determinan la validez de los acuerdos. La propuesta incluye la organización de talleres y seminarios con expertos en derecho civil y mercantil, además de la creación de materiales de consulta actualizados que faciliten la revisión constante de las normativas y jurisprudencias relevantes. El objetivo de esta iniciativa es fortalecer la competencia legal de los abogados y garantizar que puedan ofrecer asesoría precisa y efectiva a sus clientes, minimizando litigios por incapacidades o errores en la formalización de contratos.

Se recomienda al decano del Colegio de Abogados de Moquegua que desarrolle una serie de directrices y recursos en línea accesibles para sus miembros, que clarifiquen la aplicación del principio de consensualismo en la formación de contratos de compraventa de bienes inmuebles. Estos recursos deben explicar detalladamente cómo el consenso entre las partes influye en la validez y ejecución de los contratos, subrayando la importancia de la transparencia y el mutuo acuerdo en todas las etapas del proceso contractual. La implementación de esta recomendación debería incluir la colaboración con expertos en derecho contractual para diseñar guías prácticas y estudios de caso que ilustren las mejores prácticas en la negociación y formalización de acuerdos de compraventa, contribuyendo a una mejor toma de decisiones por parte de los abogados y sus clientes.

Se recomienda a los notarios públicos del Distrito Judicial de Moquegua que implementen un sistema de verificación y seguimiento de la orden de preferencia en los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Este sistema debería incluir protocolos detallados para asegurar que todas las inscripciones y gravámenes anteriores sean identificados y correctamente ordenados antes de proceder con cualquier nueva transacción. La recomendación implica la creación de un registro

digital interconectado que permita a los notarios acceder y actualizar en tiempo real la información sobre los bienes inmuebles, facilitando así la revisión de su estado legal y la existencia de cargas que puedan afectar la prioridad de nuevos contratos. El objetivo de esta iniciativa es proporcionar una mayor seguridad jurídica a los compradores y vendedores, minimizando los riesgos de litigios por conflictos en la prioridad de derechos y asegurando que las decisiones tomadas en el proceso contractual se basen en información precisa y actualizada.

BIBLIOGRAFÍA

- Annin, K.; Arabio, K. y Sarpong, S. (2024) Portfolio optimisation of international real estate investment trusts market during COVID-19: A behavioural perspective. *Scientific African*, 24, (1), 21 - 80. DOI: 10.1016/j.sciaf.2024.e02180
- Arias, J. y Covinos, M. (2021). *Diseño y metodología de la investigación*. Enfoques Consulting EIRL.
https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf
- Aungkulanon, P.; Hirunwat, A.; Atthirawong, W.; Phimsing, K.; Chanhom, S. y Luanpaiboon, P. (2024) Optimizing maintenance responsibility distribution in real estate management: A complexity-driven approach for sustainable efficiency. *Journal of Open Innovation: Technology, Market, and Complexity*, 10, (1), 10 - 39. DOI: 10.1016/j.joitmc.2024.100239
- Bedoya, E. (2022). *Título y modo de la compraventa de bienes inmuebles - existencia, cumplimiento y oponibilidad de estos contratos a través de smart contract y blockchain-* [Informe de pregrado]. Universidad de los Andes.
<https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/2c9762ba-a8cd-4f1d-8a9e-d4d0e813385b/content>
- Boeri, F.; Di, M. y Pietrostefani, E. (2024) Localized effects of confiscated and re-allocated real estate mafia assets. *Journal of Economic Geography*, 24, (2), 219 - 240. DOI: 10.1093/jeg/lbad035
- Cancino, J. (2023). *Consecuencias de una errónea y tardía calificación registral del contrato de compraventa de bien inmueble en Lima del 2021* [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/126166/Cancino_QJC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Correia, I.; Ferreira, F.; Zopounidis, C. y Ferreira, N. (2024) Urban expansion effects on real estate ecosystems: Identification and neutrosophic analysis of causal dynamics. *Socio-Economic Planning Sciences*, 93, (1), 10 - 18. DOI: 10.1016/j.seps.2024.101858

- Cortez, W. (2023). Teoría de la disuasión y la policía municipal en México. *Revista Institute for Economic Research*, 1 (255), 1 – 38. <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/274595/1/1856414302.pdf>
- Díaz, A. (2023). *El principio de seguridad jurídica en los contratos de compraventa para su inscripción en el registro de la propiedad municipal del cantón Otavalo en el año 2022* [Informe de pregrado]. Universidad Técnica del Norte. <https://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/14938/2/02%20DER%20064%20Tesis.pdf>
- Elnagar, S. (2024) Using deep learning to enhance electronic service quality: Application to real estate websites. *Intelligent Systems with Applications*, 21, (1), 20 - 33. DOI: 10.1016/j.iswa.2024.200330
- Er. M.; Ozdarici, A. y Nefeslioglu, H. (2024) The impact of various geological factors on the real estate valuation using AHP analysis: case studies from Turkey. *Environment, Development and Sustainability*, 26, (3), 7285 - 7301. DOI: 10.1007/s10668-023-03008-3
- Farhan, B. (2024) Canada's leadership and housing affordability: Evidence from the Canadian real estate market. *Journal of Urban Management*, 13, (1), 52 - 61. DOI: 10.1016/j.jum.2023.11.001
- García, J. y Vilca, D. (2022). *Función notarial y seguridad jurídica de los contratos de compraventa de clientes de la Notaria Fernández, Jaén – 2021* [Informe de pregrado]. Universidad Cesar Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/100476/Garcia_PJA-Vilca_CDA-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Goulding, R.; Haslam, C.; Leaver, A. y Silver, J. (2024) A 'Distributional Apparatus' for real estate: Fair value accounting and the assetization of UK property. *Critical Perspectives on Accounting*, 99, (1), 10 - 27. DOI: 10.1016/j.cpa.2024.102729

- Han, S. (2024) Media framing in the digital age: Interplay of real estate and welfare narratives in South Korean news articles. *Heliyon*, 10, (5), 25 - 69. DOI: 10.1016/j.heliyon.2024.e25696
- Herrera, N. (2021). *La seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, ciudad de Jaén, año 2019* [Informe de pregrado]. Universidad Alas Peruanas. https://repositorio.uap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12990/11653/Tesis_seguridad%20jurídica_comprador_incidencia_contratos_compraventa_propiedad_inmueble_formalizados_documentos_privados_Jaén.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Herrera, N. (2021). *La seguridad jurídica del comprador y su incidencia en los contratos de compraventa de propiedad inmueble formalizados mediante documentos privados, ciudad de Jaén, año 2019* [Informe de pregrado]. Universidad Alas Peruanas. <https://repositorio.uap.edu.pe/handle/20.500.12990/11653>
- Infantas, M. (2023). *La seguridad jurídica de la compraventa de vehículos usados en una notaría de Ilo, Moquegua, 2021* [Informe de pregrado]. Universidad José Carlos Mariátegui. http://3.17.44.64/bitstream/handle/20.500.12819/1957/Marisol_tesis_titulo_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Jara, M. (2022). *La obligatoria participación del agente inmobiliario y su relación con el contrato de compraventa de inmuebles en la ciudad de Lima en el año 2021* [Informe de pregrado]. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. <http://intra.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6908/TESIS%20JARA%20RODRIGUEZ%20MARIA%20SOLEDAD%20rpo.pdf?sequence=15&isAllowed=y>
- Lepers, E. y Thiemann, M. (2024) Taming the real estate boom in the EU: Pathways to macroprudential (in)action. *Regulation and Governance*, 18, (2), 513 - 533. DOI: 10.1111/rego.12529

- Malca, A. (2022). *El sistema consensualista y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en la provincia de Chiclayo* [Informe de pregrado]. Universidad Cesar Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/122728/Malca_VAGG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Martin, L. (2024) Conceptualising US Immigration Detention as Carceral Real Estate. *Antipode*, 56, (2), 558 - 580. DOI: 10.1111/anti.12992
- Morillo, C. (2022). *La seguridad jurídica vía notarial de los contratos privados de compraventa de inmuebles urbanos en Jaén 2021* [Informe de pregrado]. Universidad César Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/104416/Morillo_VCS-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Mwanyepedza, R. y Mishi, S. (2024) Endowment effect, information asymmetry, and real estate market decisions: willingness to pay and willingness to accept disparities. *Real Estate Management and Valuation*, 32, (1), 37 - 48. DOI: 10.2478/remav-2024-0004
- Ngene, G. y Wang, J. (2024) Transitory and permanent shock transmissions between real estate investment trusts and other assets: Evidence from time-frequency decomposition and machine learning. *Accounting and Finance*, 64, (1), 539 - 573. DOI: 10.1111/acfi.13154
- Osunsanmi, T.; Olawumi, T.; Smith, A.; Jaradat, S. Aigbavboa, C.; Aliu, J.; Oke, A.; Ajayi, O. y Oyeyipo, O. (2024) Modelling the drivers of data science techniques for real estate professionals in the fourth industrial revolution era. *Property Management*, 42, (2), 310 - 331. DOI: 10.1108/PM-05-2022-0034
- Pillay, S. (2024) Latent State Infrastructure and Financialisation: Insight from a Post-Apartheid Public Pension Fund and Real Estate. *Antipode*, 56, (2), 603 - 627. DOI: 10.1111/anti.12990
- Primora, M. y Igntatovic, M. (2024) Efficiency of real estate management in croatian cities. *Ekonomski Pregled*, 75, (1), 3 - 31. DOI: 10.32910/ep.75.1.1

- Quinde, R. (2023). *Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano* [Informe de pregrado]. Universidad Estatal Península de Santa Elena. <https://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/9900/4/UPSE-MDR-2023-0009.pdf>
- Rodríguez, A. (2024) Virtual real estate and innovative conflict resolution perspectives in the metaverse. *Cuadernos de Derecho Transnacional*, 16, (1), 319 - 343. DOI: 10.20318/cdt.2024.8426
- Rosales, A. (2023). *La falta de legalización de los contratos de promesa de compraventa y su incidencia en el derecho a la seguridad jurídica, cantón San José de Chimbo* [Informe de pregrado]. Universidad Estatal de Bolívar. <https://dspace.ueb.edu.ec/bitstream/123456789/5740/1/Informe%20Final%20AIDA%20ROSALES.pdf>
- Rzeszut, S.; Kowalski, M. y Kazak, J. (2024) Financial efficiency and investor behavior on the european real estate market in the rising inflation environment. *Real Estate Management and Valuation*, 32, (1), 71 - 83. DOI: 10.2478/remav-2024-0007
- Sajnog, N.; Wierzchos, M. y Sobolewska, K. (2024) Social assessment of the effect of construction of the southern warsaw ring road on the quality of life and residential real estate market in the wilanów district. *Real Estate Management and Valuation*, 32, (1), 1 - 12. DOI: 10.2478/remav-2024-0001
- Sandoval, Y. y Silva, K. (2023). *La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica* [Informe de pregrado]. Universidad Cesar Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/118783/Sandoval_GYI-Silva_PKM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vargas, Y. (2021). *Responsabilidad civil del notario en la compraventa de bienes inmuebles* [Informe de pregrado]. Universidad Pontificia Bolivariana. https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/9091/Responsabilidad_civil_del_notario.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Vial, M. (2020). Contratos internacionales en Latinoamérica: historia de un lento avance hacia la aceptación de la autonomía de la voluntad en la elección de la ley. *Revista de derecho privado*, 38 (2020), 241 – 276. <https://www.proquest.com/openview/097f47401f8a8df834329d3beef3e54/2/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2027533>
- Xu, C. y Kong, Y. (2024) Random forest model in tax risk identification of real estate enterprise income tax. *PLoS ONE*, 19, (3), 1 - 16. DOI: 10.1371/journal.pone.0300928
- Zhang, L.; Ci, L.; Wu, Y. y Wiwatanpataphe, B. (2024) The real estate time-stamping and registration system based on Ethereum blockchain. *Blockchain: Research and Applications*, 5, (1), 10 - 17. DOI: 10.1016/j.bcra.2023.100175

ANEXOS

Anexo 1 Matriz de consistencia de la investigación

Problemas de investigación	Objetivos de investigación	Hipótesis de investigación	Variables	Metodología
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable 1	
¿Cuál es la relación entre la capacidad legal y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024?	Determinar la relación entre la capacidad legal y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024	Existe relación significativa entre la capacidad legal y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024	Capacidad legal	Tipo de investigación Tipo básica Diseño de la investigación: Diseño no experimental, correlacional, transversal Población y muestra Población: 46 especialistas Muestra: 46 especialistas Tipo de muestra Censal Técnica de recolección de datos Encuesta Instrumento Cuestionario
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Dimensiones	
<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuál es la relación entre el consensualismo y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024? • ¿Cuál es la relación entre la orden de preferencia y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024? 	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar la relación entre el consensualismo y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024 • Identificar la relación entre la orden de preferencia y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024 	<ul style="list-style-type: none"> • Existe relación significativa entre el consensualismo y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024 • Existe relación significativa entre la orden de preferencia y la toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles, Distrito Judicial de Moquegua, 2024 	Consensualismo Orden de preferencia <hr/> Variable 2 Toma de decisiones en contratos de compraventa de bienes inmuebles <hr/> Dimensiones Transmisión de propiedad Cumplimiento de prestaciones Características del bien inmueble	