

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE TRUJILLO
BENEDICTO XVI

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE DERECHO



**ADQUIRIR INMUEBLES POR DEBAJO DEL VALOR COMERCIAL Y SU
INFLUENCIA EN LOS REMATES JUDICIALES EN PIURA 2024.**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

Br. Mozo Rugel, David Anderson

<https://orcid.org/0000-0002-5208-9399>

ASESOR

Ms. Villarroel Ramírez, Cesar Freddy

<https://orcid.org/0009-0005-1994-5324>

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Análisis de las Instituciones del Derecho Público y Privado

TRUJILLO - PERÚ

2025

DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD

Señora Decana de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas:

Yo, Villarroel Ramírez, Cesar Freddy, con DNI N°40803874, como asesor del trabajo de investigación titulado: **“Adquirir inmuebles por debajo del valor comercial y su influencia en los remates judiciales en Piura 2024”**; desarrollado por el egresado Br. Mozo Rugel, David Anderson, identificado con DNI N° 73425646, del Programa de estudios de Derecho; considero que dicho trabajo reúne las condiciones técnicas y científicas, las cuales están alineadas a las normas establecidas en el Reglamento de Titulación de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI y en la normativa para la presentación de trabajos de graduación de la Facultad Derecho y Ciencias Políticas; por tanto, autorizo la presentación del mismo ante el organismo pertinente para que sea sometido a evaluación por los jurados designados por la mencionada facultad.



Ms. Villarroel Ramírez, Cesar Freddy

DNI N° 40803874

Asesor

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

EXCMO.MONS. GILBERTO ALFREDO VIZCARRA MORI, SJ.

Arzobispo Metropolitano de Trujillo

Gran Canciller

Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI.

DRA. MARIANA GERALDINE SILVA BALAREZO.

Rectora de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI.

DRA. ROMY DÍAZ FERNÁNDEZ

Vicerrectora Académica.

DRA. ENA CECILIA OBANDO PERALTA

Vicerrectora de Investigación.

MG. BETSY SUCETY CÁRDENAS GARCÍA

Decana de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

DRA. TERESA SOFIA REÁTEGUI MARÍN

Secretaria General

DEDICATORIA

A mis padres por el amor constante que me brindan
y el apoyo incondicional en cada etapa de mi vida;
y a toda mi familia.

AGRADECIMIENTO

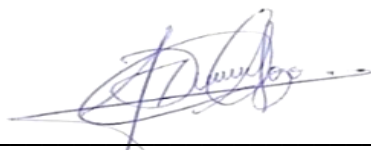
A Dios, que cada día me brinda sabiduría para lograr con éxito todas mis metas; a mis padres y hermanos por el apoyo incondicional en mi formación académica; a mi novia por ser parte de este proceso y a mi asesor Mg. Villarroel Ramírez Cesar Freddy, por el apoyo brindado en todo este proceso de desarrollo de tesis, no fue nada fácil, pero con dedicación y sacrificio se pudo lograr.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Mozo Rugel, David Anderson, identificado con DNI N° 73425646, Bachiller de la Escuela de Derecho de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI, doy fe que he cumplido rigurosamente los procedimientos académicos y administrativos emanados por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, para la elaboración y sustentación del informe de tesis titulada: **“Adquirir inmuebles por debajo del valor comercial y su influencia en los remates judiciales en Piura 2024”**; el cual consta de 42 páginas de marco teórico y 40 páginas de anexos, haciendo un total de 82 páginas.

De tal manera dejo constancia de la originalidad y autenticidad de la mencionada investigación y declaro bajo juramento en razón a los requerimientos éticos, que el contenido del dicho documento, corresponda a mi autoría respecto a redacción, organización, metodología, análisis y argumentación, asimismo, garantizo que los fundamentos teóricos están respaldados por el referencial bibliográfico, asumiendo un mínimo porcentaje de omisión involuntario respecto al tratamiento de cita de autores, lo cual es de mi entera responsabilidad.

El Autor



Br. DAVID ANDERSON MOZO RUGEL
DNI N° 73425646

ÍNDICE

DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD	ii
AUTORIDADES UNIVERSITARIAS.....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO	v
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD.....	vi
ÍNDICE.....	vii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	10
II. METODOLOGÍA	19
2.1. Enfoque, tipo y diseño de investigación.....	19
2.2. Participantes de la investigación.	19
2.3. Escenario de estudio	19
2.4. Técnicas e instrumento de recojo de datos.	19
2.5. Técnicas de procesamiento y análisis de la información.....	20
2.6. Aspectos éticos en investigación.	20
III. RESULTADOS	21
IV. DISCUSIÓN.....	35
V. CONCLUSIONES.....	39
VI. RECOMENDACIONES	39
VII. REFERENCIASBIBLIOGRÁFICAS.....	41
Anexo 1: Instrumento de recolección de datos.....	43
Anexo 2: Validación de instrumento	62
Anexo 3: Matriz de categorías y subcategorías	68
Anexo 4: Carta de presentación.....	71
Anexo 5: Consentimiento informado	74
Anexo 6: Reporte turnitin	82

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene por finalidad analizar cómo la adquisición de inmuebles por debajo del valor comercial influye en los remates judiciales en Piura 2024. La investigación se llevó a cabo bajo un enfoque cualitativo, de carácter descriptivo y explicativo, utilizando un diseño no experimental. La recopilación de datos se realizó mediante entrevistas con preguntas abiertas, complementadas con un análisis normativo, doctrinario y jurisprudencial. El instrumento empleado fue una guía de entrevista, validada previamente por especialistas en derecho civil. La muestra estuvo conformada por ocho abogados, quienes aportaron sus perspectivas sobre el tema de estudio. Los resultados obtenidos destacan la importancia de implementar reformas en el sistema de remates judiciales, con el propósito de garantizar que este mecanismo opere de manera eficiente y justa dentro del mercado inmobiliario. Concluye que, la adquisición de inmuebles por debajo del valor comercial en los remates judiciales de Piura en el año 2024, influye negativamente en la finalidad y transparencia del proceso judicial.

Palabras clave: análisis, adquisición, valor comercial, remates judiciales.

ABSTRACT

The purpose of this research paper is to analyze how the acquisition of properties below market value influences judicial auctions in Piura in 2024. The research was conducted using a qualitative, descriptive, and explanatory approach, using a non-experimental design. Data collection was conducted through interviews with open-ended questions, complemented by a normative, doctrinal, and jurisprudential analysis. The instrument used was an interview guide, previously validated by civil law specialists. The sample consisted of eight lawyers, who contributed their perspectives on the topic of study. The results obtained highlight the importance of implementing reforms to the judicial auction system, with the aim of ensuring that this mechanism operates efficiently and fairly within the real estate market. It concludes that the acquisition of properties below market value in judicial auctions in Piura in 2024 negatively influences the finality and transparency of the judicial process.

Keywords: analysis, acquisition, market value, judicial auctions.

MOZO RUGEL

INFORME DE TESIS - DAVID MOZO RUGEL.docx

-  TESIS - ALUMNOS UCT
-  INFORME DE TESIS 2025-III
-  PREGRADO

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid:::1:3500322335

Fecha de entrega

7 mar 2026, 11:27 a.m. GMT-5

Fecha de descarga

7 mar 2026, 11:52 a.m. GMT-5

Nombre del archivo

INFORME_DE_TESIS_-_DAVID_MOZO_RUGEL.docx

Tamaño del archivo

18.7 MB

82 páginas

13.201 palabras

75.991 caracteres

3% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Fuentes principales

- 3%  Fuentes de Internet
- 0%  Publicaciones
- 3%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 3%  Fuentes de Internet
- 0%  Publicaciones
- 3%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1 Trabajos del estudiante Universidad Catolica de Trujillo	2%
2 Internet repositorio.uct.edu.pe	<1%