

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho Y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

Título : “La Obligatoriedad de la Inscripción en el Registro Público y el Derecho a la Seguridad Jurídica En Huancayo - 2016”

Para Optar : El título profesional de abogado

Autor (es) : Richard Dante Casachagua Aylas
Katherinne Rosario Flores Asto

Asesor : Carlos Octavio Francia Ayarza

Área de investigación : Derecho civil y procesal civil

Línea de investigación : Derecho registral

Fecha de inicio y culminación: 2016 - 2017

Huancayo –Perú,
2017

MIEMBROS DEL JURADO

Dr.
Director

Jurado

Jurado

Jurado

Mag.
Secretario Académico

ASESOR DE LA TESIS:

MG. CARLOS OCTAVIO FRANCIA AYARZA

DEDICATORIA:

A mis queridos padres y hermana, quienes son mi ejemplo de esfuerzo, amor e incondicional apoyo. Mi inspiración de desarrollo académico y moral, porque son una constante fuente de motivación para lograr mis más grandes objetivos. A quienes les dedico todos mis logros.

Katherinne

A mis padres, amigos y docentes, quienes han sido fuente de inspiración para conseguir alcanzar mis metas y proponerme tener éxito en la vida profesional.

Richard

AGRADECIMIENTO:

Agradezco a Dios por todas las bendiciones que le ha dado a mi vida y por la fortaleza que aún me da día a día, para lograr mis anhelos y no rendirme ante la adversidad. A mis padres Amador y Julia Rosario por el apoyo en todos los aspectos a lo largo de mi vida y su constante confianza en un futuro de éxito para mí. A mi hermana Karen Rosario, por ser mi gran impulso a ser mejor siempre.

Katherinne

Agradezco a Dios, a mi familia, amigos y docentes por los conocimientos brindados, la experiencia adquirida y la formación ética y moral que hoy tengo; agradezco a todos ellos porque la persona que empieza una vida profesional ha tenido su influencia perenne y la seguirá teniendo en el desarrollo e la vida misma.

Richard

ÍNDICE:

CARÁTULA

ASESOR DE LA TESIS

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

ÍNDICE

- ✓ Índice de tablas
- ✓ Índice de figuras, graficos, cuadros

RESUMEN

ABSTRACT

TERMINOS Y CLAVES UTILIZADAS EN LA INVESTIGACIÓN

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	13
1.1. Descripción del problema	17
1.2. Delimitación del problema	20
1.3. Formulación del problema	21
1.3.1. Social	21
1.3.2. Problema específico	21
1.4. Justificación	21
1.4.1. Social	21
1.4.2. Científica	21
1.4.3. Metodológica	23

1.5. Objetivos	23
1.5.1. Objetivo general	23
1.5.2. Objetivo específico	23
1.6. Marco teórico: Antecedentes y Marco conceptual	24
Título I: Derecho registral	33
Título II: Sistema registral peruano	41
Título III: Principios registrales	46
Título IV: Derecho a la seguridad jurídica	70
1.7. Hipótesis	80
1.8. Operacionalización de las variables	80
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	82
1.9. Método de investigación	82
1.10. Tipo de investigación	83
1.11. Nivel de investigación	84
1.12. Diseño de la investigación	84
1.13. Población y muestra	85
1.14. Técnicas y/o instrumentos de recolección de datos	88
1.15. Procedimientos de la investigación	88
1.16. Técnicas y análisis de datos	89
1.17. Aspectos éticos de la investigación	89

CAPÍTULO III: RESULTADOS	90
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	112
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES	121
CAPÍTULO VI: RECOMENDACIONES	122
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	123
ANEXOS	130
✓ Consentimiento informado	
✓ Matriz de consistencia	
✓ Instrumento	

RESUMEN

La importancia del estudio del derecho registral radica en que el registro nos otorga certidumbre, confianza, seguridad y verdad en relación con los actos que seemanan de los sujetos legitimados para de ello.

El proceso de inscripción se realiza actualmente de manera facultativa; esto es, no está sujeto a obligatoriedad alguna para la inscripción en los Registros Públicos, evidenciando así una carente legislación registral.

En este sentido, observamos la problemática de la falta de obligatoriedad en el registro público, situación que se viene arrastrando desde hace mucho tiempo siendo el mismo usuario el más afectado, pues incluso con la libertad al acceso registral, por descuido se deja pendiente el trámite de inscripción, problemática constante que genera inseguridad jurídica proveniente de la ausencia legislativa al respecto.

Por ello, la tesis que presentamos a continuación, tiene por objeto conocer y analizar “La obligatoriedad de la inscripción en el registro público y el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016”; estudio que se realizó con la finalidad de contribuir modestamente con los responsables, la comunidad jurídica y todas aquellas personas que tengan interés de conocer los aspectos de la obligatoriedad de la inscripción, para de esta manera salvaguardar la seguridad jurídica con la inscripción en los registros públicos.

La investigación parte del **problema:** ¿Cómo la obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016? ; siendo el **objetivo:** Determinar la manera cómo la obligatoriedad de la

inscripción en el registro público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016; la investigación se ubica dentro del **tipo** básico; en el **nivel** descriptivo; se utilizará para contrastar la hipótesis, **los métodos**: inductivo, comparativo, análisis; así mismo métodos particulares como exegético, sistemático, sociológico: con un **diseño** descriptivo simple, con una sola **muestra** y un tipo de **muestreo** probabilístico simple. Para la Recolección de Información se utilizará encuestas, entrevistas y análisis documental; llegándose a **la conclusión** de que la obligatoriedad de la inscripción en el registro influye de manera favorable en el derecho a la seguridad jurídica garantizando el tráfico jurídico.

Palabra Clave: Obligatoriedad, inscripción, registro público, derecho y seguridad jurídica.

ABSTRACT

The importance of the study of the registry law is that the registry gives us certainty, confidence, security and truth in relation to the acts that emanate from the legitimate subjects for it.

The registration process is currently carried out optionally; that is, it is not subject to any obligation for registration in the Public Registries, thus evidencing a lack of registration legislation.

In this sense, we observe the problem of the lack of obligatory nature in the public registry, a situation that has been dragging for a long time being the same user the most affected, because even with the freedom to register, due to carelessness the process is pending of inscription, a constant problem that generates legal uncertainty from the legislative absence in this regard.

Therefore, the thesis presented below is intended to know and analyze "The mandatory registration in the public registry and the right to legal security in Huancayo - 2016"; study that was carried out with the purpose of contributing modestly with those responsible, the legal community and all those people who are interested in knowing the aspects of the mandatory registration, in order to safeguard legal security with the registration in public records .

The Research starts from the Problem: How does the mandatory registration in the public registry influence the right to legal security in Huancayo - 2016? ; Being the Objective: To determine the way in which the mandatory registration in the public registry influences the right to legal security in Huancayo - 2016; The Research is located within the Basic Type; at the Descriptive Level; It will be used to test the Hypothesis, the Methods: Inductive, Comparative, Analysis;

Likewise, Particular Methods such as Exegetic, Systematic, Sociological: With a Simple Descriptive Design, with a single Sample and a Simple Probabilistic Sampling Type. For the Collection of Information, Surveys, interviews and Documentary Analysis will be used; It is concluded that the obligatory nature of registration is a favorable influence on the right to legal certainty by guaranteeing legal traffic.

Keyword: Compulsory, registration, public registry, law and legal certainty.

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

Uno de los grandes problemas que se suscitan en el Derecho Registral, es el referente a aquellos actos que no tienen seguridad jurídica debido a que no se exige la obligatoriedad de su acceso al registro, puesto que carecen de una norma imperativa que así lo estipule.

El fundamento teórico y legal está referido a los siguientes aspectos: que cualquier acto o derecho que tiene acceso al registro no es obligatorio y ello se da por nuestro sistema registral peruano, que tiene carácter facultativo y no constitutivo; sin embargo en la actualidad se observa que en la sociedad cada vez es más necesario regular el carácter obligatorio de la inscripción en los registros públicos, ya sea por requisito previo para un acto posterior, por querer participar en el tráfico jurídico o por la misma seguridad jurídica que otorga el registro. Puesquiere o no, al amparo y como consecuencia de esas INSCRIPCIÓNes, pueden surgir derechos oponibles a terceros ante cualquier circunstancia aplicando los

principios registrales de Publicidad, legitimación y buena fe. Y así, entre esas dos realidades Legal y social, persiste en nuestros días el gran problema de la opción en cuanto a INSCRIPCIÓNes registrales.

Presentemos éste fenómeno social, que tiene sus propias raíces en la mismarealidad registral.

Bajo este contexto la presente investigación formulo como **problema general**: ¿Cómo la obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016? **Justificándose teóricamente**, si bien el tema de investigación fue relevante teóricamente porque radicó en establecer la obligatoriedad de la inscripción en el registro público, generando con ello la necesidad de tener que inscribir todo acto o derecho inscribible garantizando la seguridad jurídica de los administrados y asegurando un óptimo sistema registral. Sobre todo se pretendió cambiar el sistema registral peruano, dejando de ser facultativo. Además de ello, al determinar la necesidad de la obligatoriedad de la inscripción, se demostró que en la practica la sociedad está cada vez más interesada en acceder al registro, todos anhelan mayor seguridad jurídica y ello se logrará únicamente con una norma imperativa que regule la obligatoriedad de la inscripción, aclarando que SUNARP está trabajando en la difusión y promueve la inscripción, basta conocer su famoso eslogan “protegemos lo que tanto te costó” y sabemos que es obligación del estado el garantizar la seguridad jurídica, razón suficiente para imponer medidas legales en favor de la sociedad. Así mismo se determinó la **justificación social** el tema de investigación es relevante socialmente en la medida que, como se ha precisado el Registro cada

día cobra mayor importancia en el ámbito jurídico y económico, pues otorga la garantía necesaria para la celebración de los diferentes negocios y actos jurídicos. En este sentido, de no contar con dicha protección jurídica debido a no haber accedido al registro, se estaría ante un evidente riesgo jurídico, de este modo, se convierte al Registro en la fuente más fiable para el desarrollo, minimizando los posibles riesgos. Por otro lado, si los titulares registrales, (aquellos que confiaron en el registro e inscribieron su derecho) no se ven afectados y por el contrario gozan de mayor seguridad jurídica, ello incentiva a quienes aún no constan de derecho inscrito a que acudan al Registro, existiendo la posibilidad de que en algún momento dicha institución sea la que mejor garantice la seguridad jurídica.; de igual forma como **justificación metodológica** se diseñó para que metodológicamente se diera un aporte al diseñar, construir y validar instrumentos de recolección de datos, así mismo se planteó alternativas de solución adecuada y se aportara a futuras investigaciones en materia registral y otras relacionadas con el mismo.

El **objetivo general** de la investigación fue determinar la manera cómo la obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016.

En el **marco teórico** se desarrolló las consideraciones generales referidas al derecho registral y el derecho registral peruano, se desarrollaron aspectos específicos y generales en cuanto a los principios registrales y garantías del registro público; asimismo se desarrolló todo lo referente a la seguridad jurídica y el procedimiento registral.

Se planteó como **hipótesis general** que: La obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye significativamente en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016; siendo su **variable independiente:** Obligatoriedad de la inscripción en el registro, **variable dependiente:** Seguridad jurídica.

El trabajo de investigación pertenece al tipo de investigación básica o teórica, con un **nivel de investigación explicativo** y para su realización se utilizó como **métodos generales de investigación:** El método inductivo-deductivo, método comparativo, método analítico-sintético, y como **métodos particulares** se utilizó: el Método Exegético, método sistemático y el método sociológico. El **diseño empleado** fue: No experimental transeccional; **la muestra** utilizada fue de 13,598 personas en Huancayo de acuerdo al procedimiento para calcular el tamaño de la misma. **La técnica de muestreo** fue Aleatorio Simple; se aplicó la técnica de la encuesta y entrevista

En este orden de ideas la presente tesis se encuentra estructurada en VI capítulos:

- El CAPÍTULO I denominado “Introducción”, las mismas que tratan sobre la descripción, la justificación y objetivos del problema, así como también el marco teórico, donde se expone los antecedentes, las bases teóricas científicas referidas al derecho registral, sistemas registrales, sistema registral peruano, así como también sobre la seguridad jurídica, hipótesis y la operacionalización de las variables de la investigación.

- El CAPÍTULO II denominado “Metodología”, donde se describe el Tipo y Nivel de Investigación Científica y los Métodos de Investigación utilizados en el desarrollo de la Investigación, así como también el diseño, población, y técnicas de investigación.
- El CAPÍTULO III titulado “Resultados”, describiéndose los resultados obtenidos en la encuesta aplicada a los usuarios y personal de la oficina registral en la ciudad de Huancayo, tiene también desarrollado las tablas con sus respectivos gráficos y porcentajes según las respuestas que dieron los encuestados en los cuestionarios.
- El CAPÍTULO IV referido a los “Análisis y discusión de resultados”, donde se realiza la interpretación y el análisis de los resultados de la investigación.
- El CAPÍTULO V titulado “Conclusiones” donde se llega a una conclusión por hipótesis demostrada en la investigación.
- El CAPÍTULO VI titulado “Recomendaciones” donde se propone las pertinentes recomendaciones para cada hipótesis desarrollada.

1.1. Descripción del problema

En el Perú se creó el Sistema Nacional de Los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, mediante la Ley N° 26366, de fecha 16 de octubre de 1994; del mismo modo, nuestro Código Civil vigente, regula en su libro IX, las disposiciones generales de los Registros Públicos; sin embargo, el sistema adoptado por el Derecho registral peruano no es auténtico, y surge como inspiración del sistema español, al igual que en la mayoría de países latinoamericanos.

El mencionado sistema español, en el cual nos inspiramos, consiste en una inscripción opcional, haciéndola facultativa y no obligatoria, esto ocasiona cierta clase de deficiencias respecto a la seguridad jurídica, el cual es un derecho de todas las personas que debe ser garantizado por el Estado de manera idónea, permanente, efectiva, eficiente e integral.

El problema que presentamos en la investigación surge precisamente por la falta de una norma que establezca la obligatoriedad de la inscripción en el Registro Público y pretendemos demostrar la influencia que dicha obligatoriedad tendría en el derecho la seguridad jurídica, para ello evidenciamos las deficiencias en nuestro sistema actual y planteamos la posibilidad de cambiar la situación jurídica. El Derecho Civil en relación al Libro IX del Código Civil esto es sobre la Inscripción Registral y por último se revisó la Ley de los Registros Públicos en relación al tema de la Inscripción Registral.

Cabe señalar que actualmente en Huancayo y en todo el Perú se registra un incremento de las solicitudes "rogatorias" de registro de diversos derechos y reclamos, como personas al momento de la celebración de actos que cumplen con las formalidades establecidas por la ley pero que no se encuentran en el Oficina de Registro, sancionando este acto, que no está amparado por la certeza jurídica que brindan los registros públicos, por lo que si estos actos hubieran sido registrados habría asegurado su derecho a un derecho o titularidad actual del derecho registral y su mayor representante institucional como SUNARP.

Ahora que se habla de seguridad jurídica, que está muy relacionada con la labor publicitaria que brinda cada registrador, se ha mantenido una discusión y un debate con la intención de hacerla efectiva para evitar conflictos en el Poder Judicial. De esta forma, la protección jurídica de un derecho o propiedad puede garantizarse efectivamente si la norma sustantiva define un carácter facultativo para los actos jurídicos y los hace vulnerables en el sistema.

La presente investigación, que identificó un problema persistente derivado del proceso judicial al momento de la interposición de las demandas por derechos y reclamos, es que tal situación ha sido analizada y se ha concluido que el problema está relacionado con el momento de la conclusión del procedimiento es un acto jurídico privado que en la gran mayoría no se encuentra inscrito en los registros públicos debido a la negligencia del usuario y la falta de inscripción obligatoria en el registro; y aquí el conflicto surge ante un tercero que alega poseer el derecho o propiedad perdidos al apelar ante la autoridad judicial en tal situación para obtener la protección efectiva del poder judicial para determinar quién tiene la credibilidad de la propiedad should o Litis Law, que crea reclamos como Best Property Law y Public Records; Por tanto, la investigación tiene como objetivo establecer el registro constitutivo del registro público, ya que el sistema de registro regula actualmente el registro declarativo.

Por lo tanto, se pretendió determinar, si la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en el derecho registral en la Oficina Registral de Huancayo, proponiendo así, que debe darse la creación de la ley

de obligatoriedad de la inscripción, toda vez que existe la necesidad de su creación, puesto que garantizara la Seguridad.

1.2. Delimitación del problema

1.2.1. Delimitación temporal

La investigación se desarrolló desde el periodo comprendido entre marzo de 2016 y se culminó en noviembre del 2017

1.2.2. Delimitación espacial

La presente investigación se desarrolló en la jurisdicción de Huancayo.

1.2.3. Delimitación social

Para el desarrollo de la presente investigación se tuvo en consideración a los especialistas en la materia, quienes aportaron con sus opiniones, experiencias y conocimientos adquiridos empíricamente; también participaron el personal de SUNARP, aportando con su experiencia laboral y también participaron los usuarios, que son el principal objetivo de nuestra investigación, con el objetivo de recoger información y/u opiniones respecto a la investigación, quienes aportaran de manera participativa, debido que ellos son los directos beneficiados con la presente investigación.

1.2.4. Delimitación conceptual

En el presente trabajo de investigación se desarrollarán las siguientes bases teóricas:

- Derecho registral
- Sistemas registrales
- Publicidad registral

- Principios registrales
- Derecho al acceso al registro
- Eficacia del registro
- Derecho a la seguridad jurídica

1.3. **Formulación del problema**

1.3.1. **Problema general**

¿Cómo la obligatoriedad de la inscripción en el Registro Público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016?

1.3.2. **Problemas específicos**

- ✓ ¿De qué manera el Sistema Registral inadecuado a la realidad que dicta el estado afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016?
- ✓ ¿De qué manera la ausencia de la ley de obligatoriedad de la inscripción afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016?
- ✓ ¿Cómo la publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016?
- ✓ ¿De qué manera la fe pública registral se relaciona con el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016?

1.4. JUSTIFICACIÓN:

1.4.1. Social

El tema de investigación tiene relevancia social en la medida en que el registro, como ya se ha mencionado, adquiere cada vez más importancia en el ámbito jurídico y económico, ya que ofrece la garantía necesaria para la ejecución de diversas sociedades y actos jurídicos. En este sentido, al regular la obligatoriedad del registro, se pretende que el registro se convierta en la fuente más confiable para el desarrollo y minimice los posibles riesgos. Por otro lado, el Estado debe salvaguardar el derecho a la seguridad jurídica precisamente mediante la aplicación de esta norma imperativa.

1.2.2 Científica

El tema de investigación es relevante teórica y científicamente porque radica en ampliar el conocimiento respecto al sistema registral. Sobre todo, respecto a la obligatoriedad de la inscripción en el registro. Además de ello, al determinar si es necesaria la obligatoriedad de la inscripción, se podría crear una ley de obligatoriedad de la inscripción en el registro público, la cual establecería un carácter legal obligatorio para acceder al registro, pues la finalidad es proteger a los usuarios garantizando la protección a su derecho a la seguridad jurídica.

1.2.3 Metodológica

Metodológicamente se dará un aporte al diseñar, construir y validar instrumentos de recolección de datos, así mismo se planteará alternativas de solución adecuada y se aportará a futuras investigaciones en materia registral y otras relacionadas con el mismo.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo general

Determinar la manera cómo la obligatoriedad de la inscripción en el Registro Público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016.

1.5.2. Objetivos específicos

- a) Establecer cómo el sistema registral inadecuado a la realidad que dicta el estado afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016
- b) Establecer cómo la ausencia de la ley de obligatoriedad de la inscripción afecta de forma negativa en el derecho en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016
- c) Analizar si la publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016
- d) Establecer cómo la fe pública registral se relaciona con el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016.

1.6. Marco teórico: antecedentes y marco conceptual

Antecedentes:

A) A Nivel nacional

Tesis: “Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco – 2014” (Tesis para optar el Título de abogada)

El trabajo concluye que la inseguridad jurídica se supera sensibilizando respecto del beneficio de la ley registrada, por el rol activo que tiene el registro como herramienta de movilización del mercado en su conjunto. juega sus niveles; Se evita la judicialización de las relaciones privadas gracias al sólido impacto material que tienen: legitimación, exigibilidad y confianza pública.

Comentario de los investigadores: El aporte del trabajo radica en el hecho de que se debe ser consciente de la importancia de inscribir el derecho que uno posee y puede demostrar, en la oficina de registro, ya que esta situación les da seguridad jurídica y, por lo tanto, evita una demanda.

Tesis: “El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica” UPAO Trujillo - Perú 2015. (Tesis para optar el Título de abogado)

El trabajo concluye que, es el notario es el responsable primigenio en el examen de la legitimidad, legalidad y el origen de un determinado negocio jurídico.

Identifica completamente a los intervinientes y revisa su capacidad para actuar. Por este motivo, el notario es aquel que verifica, de primera mano, la legalidad y adicionalmente en el registro. En otras palabras, debe asesorar a las partes y realizar todos estudios de registro antes de las negociaciones para mantener la seguridad jurídica.

Comentario de los investigadores: El aporte del trabajo es que el notario es el primer filtro para el registro de una propiedad, quien solo confirma este acto si cumple con el conjunto de requisitos, y como conocedor de la ley, a su vez, tiene que alentar a las partes a registrar este acto porque verifica que el acto de instigación es insuficiente, la norma debe definir exhaustivamente el carácter constitutivo.

Libro: **Gálvez Aliaga, Iván Eduardo, (2014) “Manual de Derecho Registral y Notarial” Lima- Perú - Ediciones Legales.**

Concluyó diciendo que el problema de la replicación de juegos se ha prolongado durante mucho tiempo y afecta a todos los registros. Este problema se convierte en una tarea complicada para lograr la reorganización de los edificios antiguos inscritos en el registro. En base a esto, existe una base gráfica completa en el área de propiedades desde la cual se pueden aceptar los nuevos registros. Como resultado, en las

propiedades inmobiliarias con grandes expansiones, el control sobre los territorios restantes en la nueva independencia siempre estará sesgado y aislado.

Comentario de la investigadora: Según el investigador, Los registros públicos, han planteado problemas como que un ciudadano venga con un título y pretenda registrarlo, otro ciudadano que también tenga las mismas características del título anterior y pretenda obtenerlo. registro, es decir, los títulos dobles, todo porque no existe una matriz de registro de bienes raíces en la oficina de registro que identifique completamente a los propietarios a quienes se les pediría vender el activo y así transferirlo a un comprador.

Libro: **Instituto Peruano de Estudios Forenses (1997) “Derecho Registral y Notarial” - Lima Perú - Editorial IPEF.**

La dimensión y la efectividad respecto de la protección que otorga el registro dependen, entre otras cosas, del sistema de registro. Un sistema voluntario no resulta ser del todo eficaz como en el caso del sistema obligatorio porque el registro, aunque solo sea opcional, no se utiliza. Un sistema que está abierto a la inspección de carácter público se anuncia en mayor medida que un registro privado y, por tanto, conlleva un menor riesgo de fraude.

Comentario de la investigadora: El autor asegura que existe certeza jurídica con la transmisión de un inmueble siempre y cuando se registre

obligatoriamente en la oficina de registro, ya que esta transmisión es efectiva, por el contrario, si es opcional. El sistema de registro debe ser de carácter público, ya que es más accesible y más utilizado. Lo contrario ocurre cuando el sistema.

Libro: Gonzales Barrón Gunter (2008) “Introducción al Derecho Registral y Notarial” - Lima Perú - Jurista Editores.

Se concluye que muchas veces hay que afirmar la justicia, así como la seguridad en las transacciones jurídicas, que el registro es una institución que tiene como finalidad la garantía jurídica de los derechos, con la finalidad de propender la defensa de la adquisición o las transmisiones consolidadas, su objeto principal se basa en el amparo del tráfico y la agilización de transacciones de muebles al proporcionar las difíciles solicitudes de propiedad de los bienes con una consulta; que la seguridad jurídica que brindan los derechos registrados facilita su circulación y su crédito territorial; Asimismo, ha contribuido al desarrollo de la economía (construcción, agricultura, industria) y también ha hecho posible que los propietarios se multipliquen y faciliten las compras a plazos; Por tanto, se hace una distinción entre certeza negativa y positiva. Por un lado, el comprador está protegido por el acto de registro; En segundo lugar, el propietario ya registrado tiene una ventaja de ventas sobre los que no lo están.

Comentario de los investigadores: Los registros públicos son una entidad diseñada para garantizar aspectos como la seguridad jurídica y la

publicidad, que permite a los ciudadanos realizar investigaciones, transacciones económicas, acceder a créditos, entre otros; posibilitando el constante flujo económico con un aspecto positivo, porque permite la transferencia inmueble con total seguridad ya que los registros públicos no solo brindan certeza jurídica, sino que permiten una economía fluida.

Libro: López Medel Jesús (2001) “Folio Real” - Lima Perú - Palestra Editores.

Entre los argumentos, señala que, a la hora de valorar la seguridad comercial, podemos encontrar que al tratarse de un registro opcional, a excepción de las hipotecas, que son obligatorias por la garantía, no lo sabemos, si se relaciona con lo que proclama el registro y la realidad. Es decir, al tratarse de una inscripción transcriptiva de la ley, sin garantía ni depuración del título, es más un registro de titulares que se convierte en un registro mercantil parcial. Así, los registros, para absoluta ventaja del registro de terceros, se encontró que después de que se adquirió la propiedad de otro registrante para su examen, el derecho registrado se registró y se actuó de buena fe.

Comentario de los investigadores: Nuestro sistema de registro peruano es opcional, excepto para hipotecas; A criterio del autor, no otorga certeza jurídica, ya que no se gestiona el título de un inmueble y por tanto hay publicidad parcial, ya que es ilógico para un comprador de propiedad a título oneroso para registrarla y estar protegida de buena fe.

Libro: **Calderón Puertas, Carlos Alberto (2010) “Derechos Reales” - Lima Perú – Editorial Motivensa.** Entre los argumentos, indica que la propiedad se configura como un derecho de carácter subjetivo e individual, que asigna un derecho absoluto, pero no ilimitado, de uso de los bienes. La Carta Magna de 1993 hace eco de este carácter porque implica que la propiedad, significa un derecho a la libertad o no injerencia (artículo 2, párrafo 16). Se expresa de dos formas. La Libertad de acceso y por otro lado, la de ejercicio pleno en el marco de la ley.

Por lo general, la protección de la propiedad, derivada de la constitución, en las relaciones entre el Estado y los individuos se da para anular o dejar sin efecto, la decisión arbitraria del gobierno que es inadecuada. Por otro lado, es muy difícil de aplicar en las relaciones interprivadas cuando se trata de un conflicto entre propietarios reales o manifiestos y todo el mundo está llamando a un título, y aquí es donde entra el número conocido como Best Property Law, que es dar valor a la legalidad. Título legal del título adquirido en primer lugar, adquirido legalmente, y el título libre de duda corresponde al juez a cargo del proceso para evaluar estos presupuestos.

Comentario de los investigadores: El contexto del que se parte, es de un alcance constitucional otorgado al derecho de propiedad, a saber, que el criterio del investigador, representa una certeza jurídica real para las relaciones gubernamentales entre estados, es decir, cuando un estado invierte en bienes raíces. adquiere, tiene absoluta protección legal. Ocurre

lo contrario cuando existen relaciones entre particulares ya que estos pueden ser eximidos de la propiedad inmobiliaria mediante procedimientos como la mejor ley de propiedad, que valora los títulos de las partes, ya que en este caso no hay certeza jurídica para la propiedad.

B) A nivel internacional.

Tesis: “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno” Universidad Austral de Chile 2012. (Tesis para optar el Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales)

Se concluye que los sistemas o modalidades de los registros públicos, se originan en la revolución burguesa. El capitalismo supuso la imperiosa necesidad de asegurar el tráfico legal de inmuebles y, hacer públicos los derechos sobre ellos. En el caso del país de Chile, la regulación del sistema registral se rige a partir de lo expresado por el artículo N ° 695 del Código Civil, el cual, mediante Decreto Supremo de junio de 1857, modificó la Ordenanza del Conservatorio de Registros de la Propiedad, la cual fue prácticamente ignorada.

Comentario de los investigadores: Se indica que el capitalismo permite tener seguridad jurídica inmobiliaria; Así pues, existiría una obvia certeza jurídica para el caso peruano, ya que la transmisión de bienes inmuebles no está protegida de manera absoluta, como lo establece el artículo 70 de la Constitución, que establece que el Estado protege los derechos de

propiedad, lo que no es el caso actualmente. , ya que la certeza jurídica del sistema de registro, es de carácter relativo, ya que el registro declarativo no garantiza las transacciones legales de la propiedad que se transfieren permanentemente.

Marco conceptual:

- **Asiento registral.** - Se trata de una suerte de extracto de lo que consta en el registro, disponible para de terceros. La entrada debe contener los detalles precisos del documento, fecha, hora exacta y el número de título del que proviene la inscripción y la tasa pagada. Así también, la fecha del registro y la aprobación del registrador responsable de este registro, utilizando un mecanismo aprobado por la autoridad competente para permitir su identificación.
- **Calificación registral.** - Es el examen completa de los títulos que son presentados, lo que tiene como objetivo determinar el origen de su registro. Tiene a su cargo el registrador y el juzgado de estado civil, respectivamente en primera y segunda instancia, cuya determinación es independiente, personal e indelegable, en las condiciones y dentro de los límites que establece este reglamento y dentro de las otras regulaciones del registro.
- **Derecho registral.** – Son las normas y principios que establecen los presupuestos y procedimiento de inscripción y publicidad de actos y derechos, cuya finalidad es dotar de seguridad a estos.

- **Efectividad:** Implica dar con un resultado determinado, con el objetivo de provocar un cambio.
- **Inscripción:** Es el acto de inscripción de títulos emitidos por el notario, por medio de las Oficinas Registrales.
- **Partida electrónica:** Documento en el que consta el historial de transferencias respecto de un determinado bien inmueble.
- **Principio de impenetrabilidad.** – Implica que la incompatibilidad en la inscripción de un título respecto de otro ya registrado.
- **Principio de legalidad.** - Implica que la anotación en el registro debe de cumplir con los presupuestos denominados por ley, siendo por ello, objeto de verificación o habilitación previa. someterse a su registro que asegure su vigencia y perfección.
- **Rubro:** Es un título que reúne determinadas, características en un mismo título.
- **Seguridad jurídica.** - Debe afectar tanto a la propiedad como en su contenido, así como el amparo del tráfico en ellos. Implica la estabilidad del conjunto de instituciones y la auténtica vigencia de la norma, con respeto a los derechos proclamados y su protección efectiva, frente al desconocimiento o transgresión.
- **Títulos:** Documentos públicos o privados, por le cual se le otorga un derecho de acreencia a su poseedor.

- **Transferencia:** Se ejemplifica bajo la figura en la que un vendedor entrega y en consecuencia transfiere, un bien inmueble a un determinado comprador.

TÍTULO I

DERECHO REGISTRAL

1. ANTECEDENTES

En ausencia de una determinada autoridad o en su defecto, una institución que pretenda expresar la existencia de un presunto derecho frente a terceros; Surgen en distintas regiones, formas a través de las cuales se introdujeron los actos de propiedad y su transmisión, que debieron ser controlados por la incertidumbre que generaba la discrecionalidad por la cual, gravaban los inmuebles sus propietarios (Kelly, 2008). En este sentido, el registro surge de la obligación del Estado de brindar seguridad, protección y protección legal a los diversos derechos de los residentes de un país, los cuales se registran en varios registros estatales. (Céspedes, 2014).

2. DEFINICIÓN

Son los principios y leyes diseñados para regular los órganos gubernamentales encargados de efectuar el registro de personas, hechos, documentos y derechos; y cómo se llevarán a cabo dichos registros y los efectos legales que se deriven de ellos. (Céspedes, 2014) Por otro lado, también se les define como el conjunto de normas, principios y procedimientos que rigen la organización de los registros públicos de carácter legal, registro

y publicidad registral, como expresa acaso (Jiménez Saavedra, 2012) Esta rama jurídica también se denomina ley hipotecaria, ley registral de la propiedad o ley inmobiliaria. Su denominación en nuestro país, es el de derechos registrales, ya que, para nuestro caso en particular, se incluye no solo el registro inmobiliario sino también el de personas jurídicas y naturales o el de bienes muebles. Así pues, tienen como objetivo regular la estructura orgánica de las entidades estatales responsables del registro de personas, eventos, documentos, acuerdos, derechos y obligaciones y la forma y manera de ejercer dichos registros, sus efectos y Las consecuencias legales derivadas de estos, que tienen como finalidad dar fe y publicidad, otorgan seguridad jurídica al documento registrado. (Carneiro, 1988).

3. CARACTÉRES DEL DERECHO REGISTRAL

- ✓ **Es autónomo:** Pues se sostiene sobre la base de sus propios principios y normas de carácter especial.
- ✓ **Es un derecho público:** Pues en mérito de el, las personas encuentran fidelidad de la información sobre los bienes y derechos que desean transferir.
- ✓ **Es formalista:** Pues encuentra en la normativa, un conjunto de procedimientos y etapas, cuyas reglas son

de carácter obligatorio, según manifiesta (Céspedes, 2014).

- ✓ **Es limitativo:** Encuentra límites, en los prescritos en el registro y la norma registral.

4. FUNCIÓN

La función a la que se centra, es la de dar a conocer o exponer, el derecho de propiedad y las condiciones o particularidades que estas tienen, respecto de ser consideradas como derechos reales o, en su defecto, personales e incluso para situaciones o contextos de la personalidad. Así pues, se pretende comunicar, las posibles cargas y cargas que pueda tener un determinado derecho real y/o personal, e incluso las relacionadas con la personalidad en materia de propiedad y las condiciones en las que se Así, quienes tengan un interés particular y estén motivados para formalizar una acción encontrarán en los distintos registros públicos un "medio ideal y moderno" para facilitar tales actividades.

Esta es la garantía que brinda el Estado, ya que no solo está satisfecho con el contrato entre las partes. El núcleo de la publicidad es formar información con determinadas garantías relativas a situaciones legales relevantes para la compraventa inmobiliaria. De esta forma, surge una presunción legal "Iuris

Tantum", que permite considerar el instrumento que protege la información ingresada en un registro, situación que, en suma, representa una estabilidad jurídica en beneficio de los legitimados, que es óptima. En las condiciones se encuentra defender la ley que lo protege. (Kelly, 2008).

5. SISTEMAS REGISTRALES

Se entiende por sistema registral el conjunto de normas, principios, que compelen la conformación orgánica de la entidad registral y el procedimiento de registro, y cuya competencia se extiende a todo el territorio nacional. En la doctrina, esta clasificación, se comprende del siguiente modo:

5.1. POR SUS EFECTOS

- a) **Declarativo:** Es el sistema según el cual se permite la convergencia de la ley a propósito de la falta de registro. El registro solo tiene efectos declarativos respecto del acto celebrado o, merita el de un derecho que ya existe para el registro.

Por medio de él, la inscripción en la ley crea el efecto coercitivo frente a terceros. En Perú, la inscripción suele ser declarativa y, excepcionalmente, constitutiva. Un caso es el del registro de una venta es opcional, el derecho existe antes de su registro; y excepcionalmente

tenemos la hipoteca que existe desde que se inscribió en el registro. También podemos determinar dentro del sistema declarativo que su registro puede ser opcional u obligatorio.

- Potestativas: Se configuran en base a la potestad de los actos que ameriten ser inscritos
- Obligatorias: cuya inscripción es obligatoria, bajo sanción de ley.

Por tanto, la característica obligatoria no ha de ser confundida con el carácter constitutivo. Un sistema ha de ser declarativo y obligatorio al mismo tiempo, como es el caso de Francia. que se impone sanciones de carácter económico por falta de registro, sin perjuicio de la declaración continuada si la ley existe a pesar de la falta de registro.

b) Constitutivo: Son aquéllas en las que se exige o especifica el registro como presupuesto elemental en la constitución de un derecho real. Su práctica se extiende en países como, Suiza, Alemania, Austria y Australia. (Guevara Bringas, 2016, p. 2). Así pues, las obligaciones y derechos, se derivan de la constitución del registro.

- c) **No convalidante:** No se validará si, al inscribirse en los registros, el acto no se valida, esto es, si se registra un acto nulo o sin efecto, su inscripción no llega a subsanar la deficiencia. Para el Perú, elegimos este sistema de acuerdo al segundo párrafo del art. 46 de las Disposiciones Generales de los Registros Públicos, que establece: "El registro no valida acciones nulas o sin efecto bajo las disposiciones aplicables".
- d) **Convalidante:** Se configura cuando a su inscripción, el acto se convalida, ello empero de los defectos del acto inscrito.

5.2. POR SU FORMA DE ORGANIZACIÓN

- a) **De folio real:** El registro se organiza en estos sistemas de tal manera que la operación sirve de base fundamental y se abre una historia a cada uno de ellos, en la que se registran por separado los distintos actos, contratos y derechos, que se establecen en cada operación según el principio de especialidad. . (GuevaraBringas, 2016, p. 2)
En este sistema, un artículo se abre según la unidad de propiedad y no por el propietario. El Perú está sujeto a la tecnología Real Folio para el registro de la propiedad y el registro de vehículos.

b) De folio personal: En él, se abre el objeto o lado de la persona; como el caso del de personas jurídicas, de testamentos, así como de mandatos y facultades, de comercio, de herencia intestada, etc., (Universidad Peruana Los Andes, 2014) En Perú, la tecnología de folio personal regula en el registro de personas ya sea jurídicas o naturales. con los nombres de sus titulares. Esta tecnología se ha establecido de forma general para registros humanos. (Jiménez Saavedra, 2012).

5.3.POR LA FORMA DE EXTENSIÓN DE LOS ASIENTOS

a) Transcripción: El documento se transcribe de manera íntegra. En casos concretos, el documento se archiva para evitar que este sea copiado, pero la configuración del sistema es el mismo, lo que deriva en su literalidad como carácter. (Guevara Bringas, 2016).

b) Inscripción: Solo publica el extracto o resumen del título, que justifican el registro. Es decir, de los títulos se extraen los elementos de carácter esencial con la finalidad de que estos queden registrados en las correspondientes entradas registrales.

TÍTULO II

SISTEMA REGISTRAL PERUANO

1. GENERALIDADES

Como se ha dicho, el registro se crea de la obligación del estado de brindar seguridad, seguridad y protección legal a los diversos derechos fundamentales, los cuales se encuentran inscritos en varios registros estatales. (Céspedes, 2014) Así, se relaciona con elementos como la publicidad y la seguridad, la confianza, la seguridad y la veracidad en relación a las acciones realizadas por los sujetos legales. En el Perú, por medio de la Ley N° 26366, se constituyeron el Sistema Nacional de Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), siendo un órgano autónomo descentralizado del sector judicial y órgano rector del Sistema Nacional de Registros Públicos con personalidad jurídica de derecho público. , con autonomía presupuestal, funcional, legal, técnica y administrativa encaminadas a dictar los lineamientos y normas de carácter técnico-administrativas, pertinentes planificar, organizar, regular, gestionar, coordinar y monitorear el registro y la publicación de actos y contratos en los registros públicos que conforman el sistema nacional. Es decir, son una persona jurídica estatal dependiente del Ministerio de Justicia empero, tiene autonomía funcional en las actividades registrales y su propia herencia.

2. CARACTERÍSTICAS

- ✓ Para hipotecas y personas jurídicas, se emplea el sistema de carácter constitutivo en virtud del artículo 77° del Código Civil; No obstante, el sistema declarativo, se usa respecto del resto de registros, como es el caso de la transferencia de titularidad.
- ✓ En el caso de la Propiedad y de vehículos, se emplea el Real Folio, abriéndose un artículo por cada bien. Se abre un encabezamiento para cada persona que integra el registro.
- ✓ Es un sistema causal no validante ya que el registro se basa en un título. Sin embargo, si contiene defectos intrínsecos, el registro no será validado o esos defectos desaparecerán.
- ✓ Nuestro sistema de registro es el de registro, pues, aunque se presente copia de los títulos y se les extienda la promoción de registro, se publicará un extracto del título dando acceso al registro.
- ✓ Está normado por el Libro X de la norma sustantiva civil, así como en la Ley N ° 26366 (Ley que Establece el Sistema Nacional de Registros Públicos) y el TUO de la Ordenanza General de Registros Públicos.

3. GARANTÍAS:

Según se refiere en el artículo 3°, de la Ley N° 26366, constituyen garantías:

- La autonomía funcional de los funcionarios.

- La indemnización de los errores registrales.
- La intangibilidad que caracteriza a los asientos registrales y su contenido, a excepción del título de carácter modificatorio posterior o una sentencia judicial que haya devenido en firme.
- La seguridad jurídica.

4. TIPOS DE REGISTROS:

4.1. REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

- **Concesiones para la explotación de servicios públicos:** En él se incluyen las concesiones para obras públicas y de infraestructura, así como de explotación de servicios públicos, las hipotecas, etc.
- **Derechos Mineros:** Se incluyen las transferencias, las acumulaciones, etc.
- **Predios:** Incluye el de Propiedad Inmueble, Predial Urbano y Especial de Predios Rurales.

4.2. REGISTRO DE PROPIEDAD MUEBLE

- **Embarcaciones pesqueras:** Inscribe a las embarcaciones, transferencias y cargas, etc.

- **Mobiliario de contratos:** Los comprendido en el artículo 32° de la Ley de Garantía Mobiliaria, recaídos sobre bienes muebles que carecen de registro.
- **Naves y aeronaves:** Incluye a las aeronaves, sus transferencias de destino, los contratos de arrendamiento, las hipotecas.
- **Propiedad vehicular:** los actos y derechos derivados de la propiedad vehicular.

4.3. REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS

- **Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada:** Incluye la constitución, nombramiento de gerente.
- **Hidrocarburos:** Incluye a los contratos y subcontratos de servicios petroleros, etc.
- **Personas jurídicas:** Las comprendidas en la ley general de sociedades y el código civil, a excepción de las EIRL.

4.4. REGISTRO DE PERSONAS NATURALES

- **Mandatos y poderes:** Incluye los mandatos y poderes otorgados por personas naturales
- **Personal:** Se inscriben los divorcios, la separación de patrimonios y la sustitución, las declaraciones de insolvencia, etc.

- **Sucesiones intestadas:** Incluye las anotaciones de carácter preventivo de las solicitudes o demandas de sucesiones de carácter intestado, además de las actas notariales y las sentencias declarativas.

- **Testamentos:** Incluye el otorgamiento de testamento y sus modificaciones.

TÍTULO III

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

1. GENERALIDADES

Se trata de orientaciones, los lineamientos del sistema, el conjunto sistemático fundamentado y resultado de un proceso de sistematización del propio ordenamiento jurídico del registro (SUNARP, 1998, p. 246). Se podría decir que, son reglas que guían y fundamentan un sistema de registro específico. Esto significa dependiendo del sistema, se reconocen unos principios diferentes. Los principios de registro reconocidos para nuestro caso, previstos en el Reglamento General de Registros Públicos son:

1.1. DE ROGACIÓN

Implica el acto de exhortar, pedir o pedir. Así pues, significa que todas las INSCRIPCIÓNes en el registro se emiten a petición de los autores del acto o ley, o de un tercero que manifieste interés. Según Roca Sastre, se trata de un principio, según el cual el titular del registro, no puede realizar de oficio las anotaciones en el registro, sino que debe actuar a petición o petición de parte. (SUNARP, 1998) Cano Tello se expresa en la misma dirección, argumentando que este principio exige que la apertura del trámite registral se realice a solicitud del interesado. Manzano Solano destaca que la solicitud representa una exigencia del consentimiento para la expresión pública de los derechos comprometidos, por lo que la autoridad administrativa, puede hacer nada de oficio. (SUNARP, 1998). La base de la

solicitud radica en que el registro es una institución pública, pero al servicio y en el interés inmediato de las personas naturales o jurídicas. (Caicedo Escobar, 2001) Es necesario tomar en cuenta que en materia de derechos reales incompatibles que recaigan sobre un mismo inmueble, nuestro ordenamiento jurídico ampara a quien registró su derecho en primer lugar, es para estos efectos legales que el registrador no debe intervenir de oficio. Cabe señalar que la solicitud, incluye el integro de los actos escribibles descritos en el título presentado, a excepción de la reserva expresa o en su defecto el llamado, desistimiento de carácter parcial, siempre que, sean actos separables. En la casuística, este principio tiene esencialmente dos aspectos a considerar. La primera de ellas es que mediante la rogatoria o la solicitud se inicia el trámite de registro. Otro aspecto a resaltar es que posibilita el nacimiento y desarrollo del llamado principio de prioridad.

1.1.1. Clasificación

- a) **Compleja:** implica la inscripción de dos o más actos solicitados.
- b) **Simple:** implica la inscripción solamente de un acto.

Cabe señalar que si el nombre de un acto o derecho se indica en la solicitud de registro o en el formulario y se desprende de los documentos insertados que se puede solicitar el registro de otro acto; El registrador debe proceder a calificar los documentos y, en su caso, el registro del acto o derecho que incluye la asistencia judicial recíproca. Esto significa que

debido al principio de celeridad, la calificación no puede ser rechazada si existe una discrepancia entre la solicitud y el contenido preciso del título.

1.1.2. Excepciones al Principio de Rogación

1. Las hipotecas legales:

Están constituidos por ley y registrados de oficio bajo la responsabilidad del Canciller. Estas hipotecas continuarán si el inmueble no se ha pagado en su totalidad o con fondos de terceros, o en el caso de un inmueble para el cual el contratista ha aportado obra o materiales para la fabricación o en su defecto la reparación, y por el importe recibido por el cliente obligada a pagar, y en el caso de la copropiedad cuando se adquiere un inmueble en una escisión y existe la obligación de realizar reembolsos en efectivo a los demás copropietarios. (SUNARP, 1998, pág. 182).

2. Las rectificaciones de oficio:

Si han acontecido errores u omisiones de carácter material, en relación con las entradas y su corrección. En ciertos sistemas también consideran como excepción las posibles cancelaciones de plazas y las notas preventivas caducadas ya que crean confusión entre los escribientes que las consideran, por así decirlo, definitivas o en su defecto, desconocen su real alcance. (SUNARP, 1998).

1.2. DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Implica que los títulos presentados, deben de inscribirse en documentos públicos, salvo que se especifique lo contrario en la norma. Regulado en el artículo 2010° del Código Civil y además, en el artículo III del T.P. del Reglamento.

En su tipología, se hallan:

- ✓ Los de origen notarial.
- ✓ Los de origen judicial,
- ✓ Los de origen administrativo, como es el caso de las resoluciones administrativas, firmes.

El título de carácter auténtico, que motiva la razón o causa directa e inmediata del registro, debe estar presente en el momento de su presentación en el registro, de lo contrario no se puede afirmar legalmente que los efectos causados por el registro retroactivamente a la fecha y hora de su registro. son. . (Esquivel Oviedo, 2007). Este principio asegura que los documentos tienen una garantía inicial de legalidad porque han sido aprobados o emitidos por un funcionario, o en el caso de que se trate de documentos notariados, la intervención o comparecencia del notario tiene también como finalidad identificar y valorar la capacidad de las partes. (SUNARP, 1998). La garantía anterior significa que el registro adecuado de los documentos no sirve de nada en caso de fraude.

Así también, el artículo 9° del Reglamento, advierte la forma de inscripción de estos instrumentos, al señalar: "Si las INSCRIPCIÓNes se utilizan para instrumentos públicos, solo deben basarse en transmisiones o copias certificadas emitidas por un notario o agente de la institución en poder de la sociedad matriz, salvo que se indique lo contrario ". Es decir, se envía copia de estos instrumentos al registro ya que la copia original se guarda en el expediente notarial, judicial o administrativo equivalente.

1.2.1. Excepción al principio de titulación auténtica:

Son excepciones o excluyentes, las establecidas expresamente en la ley, incluyendo la Ley N ° 27157 y su Reglamento, que facilita el Formulario de Registro (FOR), el registro de reglamentos internos, la calidad de la propiedad, entre otros. por documento privado emitido por el consejo de propietarios, entre otros.

1.3. DE TRACTO SUCESIVO

Está regulado o tipificado en la clausula 2015° de nuestro Código Civil, así como en el artículo VI del T.P. del reglamento, según el cual: "No se produce ningún registro distinto del primero sin registrar o registrar el derecho del que procede, o el necesario o apropiado acto previo para su renovación salvo que se especifique lo contrario. Es de carácter formal, cuya finalidad es ordenar las entradas para que reflejen los sucesivos cambios en la realidad jurídica. Requiere que los titulares del derecho real sujeto a registro aparezcan estrechamente vinculados en el registro para

que se observe el vínculo entre la causa y el sucesor en la cadena de propiedad. (Caicedo Escobar, 2001)

Roca Sastre señala que este principio es para asegurar que el historial legal de cualquier inmueble no registrado en relación a los sucesivos registradores que adquirieron el dominio o los derechos reales sobre el mismo, con continuidad ininterrumpida en su Una cadena de adquisiciones de carácter sucesivas aparece cronológicamente vinculada tal que, el remitente de hoy es el comprador de ayer y el titular del registro actual es el remitente de mañana. (SUNARP, 1998).

Según autores como Diez Picaso, por medio de este, los actos de cesión y adquisición de derechos registrados, forman secuencia ordenada el sistema jurídico, sin una solución de continuidad, de modo que el registro exprese toda la historia de la propiedad no registrada. (Diez Picaso, 1996) Manzano refiere que se trata de una especie de técnica de naturaleza operativa del sistema de tipo, folio real, que intenta cambiar el orden entre las entradas concatenando sucesiva o simultáneamente los títulos registrales del título del cedente en el momento del registro del título del adquirente. incluso si la acción operativa es anterior; es un requisito estructural para generar los principales efectos del sistema.

Es importante, puesto que permite lograr una secuencia efectiva de la información contenida en el registro, ya que además de la implantación de un sistema de folio real es útil organizar los derechos establecidos,

modificados o eliminados sobre la propiedad dentro de los respectivos elementos registrales. Situación a ser revisada por el Canciller.

1.3.1. Características:

Se tienen las que siguen (SUNARP, 1998):

- Debido a la falta de impacto material, no es necesario que el título registrado esté fechado antes que el título a registrar. Es decir, la verificación que debe realizar el registrador debe limitarse a que el título del cedente esté registrado, aunque no estuviera registrado en el momento del acto operativo. Esto es tanto más cierto si se tiene en cuenta que en nuestra legislación la venta de la propiedad ajena no es nula, pero su efectividad depende de la adquisición de la propiedad por parte del vendedor.
- Es una técnica operativa del sistema de folio real. Tan pronto como el registro esté ordenado por propiedades, los derechos que se han establecido, cambiado o eliminado para las propiedades deben ordenarse en las páginas respectivas.
- Contiene dos aspectos diferentes, uno como una concatenación de hechos y transacciones legales que

generan cambios legales reales. y otro como una cadena de asientos.

- Es una base fundamental para generar los principales efectos del sistema de registro. En este sentido, no se podrían proclamar supuestos de corrección si el registro transfiriera propiedad independiente sin poder derivar una secuencia definitiva y congruente de transferencias que sirva como una buena base para la adjudicación de los derechos anunciados.
- Es de carácter formal, es decir, no tiene carácter sustantivo ya que no se relaciona con verificar la existencia de la ley de la que surge la nueva transmisión, sino que se limita a simplemente verificar su registro anterior.
- Se examinarán las consecuencias tanto para el solicitante de registro que, sin registro previo de su cedente, se enfrenta al rechazo o cierre del registro. En cuanto al titular del derecho registrado, quien encuentra en él la certeza de que su situación jurídica registral no puede modificarse sin su intervención o su consentimiento.

- Es de carácter formal ya que no es necesario tener el derecho desde un punto de vista material o material, sino solo un requisito formal para permitir que el acto operativo acceda al registro.

1.3.2. Importancia

Siguiendo este principio, la publicidad puede apoyarse sobre la base de una declaración de registro clara e inequívoca. De esta forma se pueden determinar los principales efectos del sistema de registro y los efectos específicos sobre el contenido. tanto para quien solicita el registro como para el titular ya registrado que tiene la certeza de que no se puede registrar ningún título si no figura como titular. (SUNARP, 1998).

1.3.3. Expresiones:

- a) Positivo:** En el sentido de que el derecho de registro requiere el registro previo del derecho del cedente.
- b) Negativo:** Si no se muestra el derecho de la persona que figura como titular en el registro, el registro debe ser denegado o suspendido según el caso. (SUNARP, 1998)

1.3.4. Excepciones al tracto sucesivo

Como se indica en el artículo 2015° del Código Civil, los registros iniciales quedan excluidos de la aplicación del tratado

consecutivo. Dado que no existe un historial previo en el registro, no se puede verificar el cumplimiento de este principio.

1.4. DE PRIORIDAD PREFERENTE

Tipificado en el artículo 2016° del Código Civil y en el artículo IX del T.P. TUO en el reglamento, implica que los efectos o consecuencias de las INSCRIPCIÓNes registrales y la preferencia por los derechos sobre las mismas provienen de tiempo) para la presentación. Cabe señalar que en el caso de registro de un derecho derivado de un comentario preventivo, se remonta a la fecha y hora de presentación del título o registro que dio lugar a dicho comentario. (Esquivel Oviedo, 2007). La prioridad en el rango, se da respecto a los derechos registrados sucesivamente, con posibilidad de conformidad registral. En ese sentido, los derechos registrados no están excluidos, sino que se clasifican según la edad de registro. Este precepto señala la prioridad en el momento del registro, por el cual se determina la preferencia por los derechos otorgados por el registro (Cusi, 2014). Este principio funciona con total rigidez cronológica, de tal manera que en el momento en que se realiza el registro o inscripción del documento inscribible en el registro y el respectivo rubro inscrito en el diario es crucial como primer momento del que surgen los efectos legales. (Caicedo Escobar, 2001).

1.5. DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

Tiene en cuenta en el artículo 2017 del Código Civil y en el artículo X del T.P. del Reglamento, estableciendo que un título es incompatible o incontrastable con otro título que ya se encuentra inscrito o aún no puede inscribirse. La entrada de presentación está en vigor incluso si es de la misma fecha o anterior. El hecho notificable que se inscribe en primer lugar en el registro precede, con preferencia exclusiva, a todo acto notificable que, por ser incompatible o lesivo, aún no haya sido inscrito en el registro, aunque tuviera una fecha anterior. (Caicedo Escobar, 2001) Esto cierra el registro. Un título que se va a registrar simplemente no se puede registrar si no es compatible con otro título ya registrado. Esta finalización del registro ahora se puede expresar de diferentes maneras:

- Si se registra el título, la cumplimentación es definitiva, esto es, se ha de rechazar el registro del título que sea incompatible.
- Si el título solo se presentó en el registro, la finalización del registro para el título que es incompatible, de modo que se vuelve condicional, respecto de que depende del registro del primer título. Si no se registra el primer título, la inscripción no se cerrará para el segundo y este último tendrá acceso a la anotación o inscripción. (Cusi, 2014) Cabe señalar que, de acuerdo con el artículo 26 del TUO del Reglamento, un título no es compatible con otro ya presentado si el eventual registro

del primero somete al del segundo. Esto significa que en el supuesto que, un título presentado posteriormente no sea compatible con un título anterior que se encuentre pendiente de registro para el mismo artículo, deberá ser calificado y, en caso positivo, su registro. (Esquivel Oviedo, 2007).

En esos supuestos, no es un problema registrar el título posterior antes del título que se ingresó por primera vez en el registro. Para ambos principios debe entenderse como prioritario:

En el derecho civil patrimonial, la preferencia y permanencia de los derechos reales, se determina o enumera, según la fecha de presentación o constitución; Por otro lado, en el derecho inmobiliario del registro, la prioridad está determinada por la fecha en que se inscribe el título en el sistema de registro, como expresa (Caicedo Escobar, 2001). Por tanto, no es relevante la inscripción de la fecha de constitución, sino acaso, el momento en que llegó a la oficina.

1.6. ESPECIALIDAD

No está contemplado en el código civil, empero si lo está en el reglamento y estipula que: “Para todo bien o persona jurídica se abre un elemento registral independientemente de donde se encuentre el primer registro de este se extiende, así como a los actos posteriores en

relación con cada uno. Respecto del registro de personas físicas, se abre un único elemento para cada persona física en cada registro en el que se integra, en el que se amplían las distintas acciones registrables.

¡En casos excepcionales, se pueden especificar otros elementos que determinen la apertura de un artículo registrado! "Su finalidad es la individualización de los derechos registrados en relación a bienes y personas. Establece que cada registro es en un punto separado. La efectividad y seguridad jurídica del registro se halla bajo la influencia del cumplimiento de esta directriz. (SUNARP, 1998) Este define el modo en que se guardan los elementos registrales.

Para nuestro caso, cada bien o persona jurídica tiene su propio asiento registral en el que se realiza el registro inicial y los actos o derechos posteriores. De igual manera, en el caso de la Registro de personas físicas En cada registro en el que se integra, se abre un solo elemento para cada persona física, en el que se amplían las distintas acciones registrables.

Con esto en mente, se ha adoptó el sistema de folio real respecto de propiedades, lo que significa que cada propiedad es responsable de abrir una entrada de registro en la que se realizan todos los registros asociados para formar su historial de registro. En la enseñanza, sin embargo, este principio engloba un campo más amplio que la determinación de la propiedad y las personas con las que se debe realizar el registro. En este sentido, cabe señalar que este principio

también se relaciona con la determinación de los derechos reales registrados. Por ello se afirma que tiene dos aspectos, tanto el material como el formal.

1. Aspecto material o esencial: Significa la determinación precisa de la ley registrada actual. Que no hay duda sobre los alcances e implicaciones de la ley registrada. Debe haber una definición clara de su contenido, en particular de su propiedad, duración, extensión, competencias y fundamento jurídico económico al que responde y, en su caso, su valor.

2. Aspecto formal: Se refiere a la forma en que se practican los asientos. En el caso del catastro, reacciona ante una expresión triple:

- ✓ El sistema de folio real, que se refleja en la necesaria apertura de un folio por cada establecimiento, en el que se registra el historial legal de estos establecimientos.
- ✓ Para mayor claridad en la redacción, de modo que las entradas se amplíen una tras otra sin espacios entre las entradas y con una expresión detallada de todos los requisitos para la delimitación esencial de la ley registrada.
- ✓ La previsión de carácter legal de lo solicitado para que solo se puedan realizar las entradas previstas. (Por Reina

Tartiere, 2012). Aquí se hace referencia a las acciones legalmente registradas que se inscriben en el registro.

1.7. FE PÚBLICA REGISTRAL

Este principio estipula que las inexactitudes contenidas en las entradas de registro debido a la nulidad, eliminación, disolución o terminación de la ley original no pueden dañar el registro de terceros encargado por usted para examinar el contenido de estas entradas de registro de buena fe.

Se ha de tener en cuenta, que, para la aplicación, las causas o ratios de las inexactitudes, no deben figurar en las entradas del registro ni en el archivo de registro. En nuestro caso, su tipificación, corre a cargo del artículo 2014 ° del Código Civil: “aquel que de buena fe adquiere un derecho de una persona que figura en el registro y está autorizado a otorgarlo, retiene su adquisición en cuanto se inscribe es su derecho, incluso si el derecho del otorgante es posteriormente revocado, revocado, anulado o terminado por razones que no figuran en las entradas del registro y los títulos archivados que lo respaldan. Se asume la buena fe del tercero mientras no se demuestre que conocía la inexactitud de la grabación.

Este principio está vinculado al principio de legitimación, ya que la creencia en el registro público enseña que el registro siempre se considera correcto en beneficio del adquirente, quien ha confiado en el

contenido de las entradas, y lo protege siempre y absolutamente durante su adquisición. si se cumplen los requisitos legales. (Caicedo Escobar, 2001). Este, tiene un doble efecto, a decir de (Caicedo Escobar, 2001):

- Se asume que el contenido del registro es exacto para que el tercero que adquiera un derecho que confíe en lo que expresa el registro será propietario de ese derecho de la misma dimensión y contenido que aparenta estar registrado. Se trata de una presunción de carácter positivo de veracidad.
- El contenido del registro se considera completo para que el tercero pueda rechazar cualquier derecho, título, acto o hecho no registrado o reflejado en el registro. Estos deben considerarse inexistentes en la medida en que puedan afectar al tercer comprador que tiene confianza en el registro, aunque se evidencien en la realidad jurídica. Se trata de una suerte de presunción de carácter negativo de la veracidad. Debe indicarse quién es el tercer registro del principio de fe pública del registro:
- El registro de un tercero debe formar parte de otra relación jurídica, que sea diferente a la relación jurídica previamente registrada (que haya sido dañada por causas que determinen su nulidad o ineficacia: nulidad, nulidad, extinción o disolución).

- Debe existir una relación lineal entre estas relaciones mencionadas: entre la relación jurídica en la que se inscribió el registro de terceros y la relación jurídica en la que no intervino el registro de terceros (relación jurídica que se ve perjudicada por causas de nulidad o ineficacia) (Cabrera Ydme, 2000).
- El registro de terceros no ha de formar parte integrante de la relación jurídica registrada con antelación. Es el tercero, en tanto que su principal cualidad consiste en no haber formado parte de la relación jurídica anterior.

1.8. PUBLICIDAD

La publicidad, como precepto general, tiene como objetivo la divulgación de un evento de cualquier tipo. En este sentido, se trata de una creación para sustituir la publicidad de carácter posesorio, cuando ya no es suficiente para satisfacer la necesidad de certeza. (Huerta Ayala, 2013). Por tanto, uno de los propósitos del registro es dar a conocer los derechos.

1.8.1. Tipos:

- Material:** Eestipula que el registro divulgará legalmente todos los actos y / o derechos registrados, así como los comentarios preventivos. El objeto de este anuncio o tipo de publicidad, es que los registros tengan efectos de exigibilidad frente a terceros, aunque no tengan conocimiento efectivo del mismo. El hecho de que se

registre un acto o derecho significa que se presume que todo el mundo lo conoce.

- b) **Formal:** Es un principio que garantiza que toda persona tenga conocimiento efectivo del contenido de las entradas registrales y de la información que se halla en el registro. De igual forma, este principio implica una obligación para los encargados del registro de no negarse a brindar la información que se solicita, salvo que lo prohíba la normativa pertinente.

1.9. LEGITIMACIÓN

Por este precepto, se asume que el contenido de los asientos del registro es correcto y tiene validez, en tanto no sea subsanado por la autoridad o recaiga sobre ella alguna causal de nulidad mediante procedimiento judicial o arbitral.

Todos sus efectos resultan de esto de las entradas de registro y el propietario tiene derecho a actuar en consecuencia. Existe cierta uniformidad en el tratamiento de este principio en nuestro sistema legal; Por tanto, además del artículo 2013° del Código Civil, está el artículo VII del reglamento, el artículo 3° de la Ley del sistema de registros públicos, que dice: " (...) b) La intocabilidad del contenido de los asientos registrales, con excepción del cambio de título o la decisión judicial firme.

Se le encuentra en el artículo 2013° del Código Civil, que estipula: “El contenido del asiento registral se asume como verdadero y tiene todas sus implicaciones mientras no sea corregido por las autoridades registrales o declarado nulo por el Poder Judicial - o junta de arbitraje por decisión o laudo arbitral final. La inscripción registral deberá cancelarse en la sede administrativa si se ha comprobado el robo de identidad o falsificación de documentación y se han realizado los supuestos de acuerdo con la normativa aplicable. El registro no valida las acciones que sean nulas o sin efecto según la normativa aplicable. “(Artículo reformado por la primera disposición complementaria definitiva de la Ley No. 30313, publicada el 26 de marzo de 2015).

Lo contenido en los asientos posee un valor predominante frente a la inconsistente realidad jurídica, siempre y cuando no se pruebe adecuadamente una inexactitud del registro (Caicedo Escobar, 2001, p. 58).

De acuerdo con este principio, como es el caso de la reproducción de objetos, ambos siguen abiertos al tráfico legal y tienen sus efectos mientras no se tome la decisión de prever su cierre. La inscripción, como medio de apariencia crea en sí misma una autorización para el titular del registro, que se reconoce como la legitimación del registro. La presunción de exactitud tiene un doble rasero (Caicedo Escobar, 2001)

- ✓ **Sentido positivo**, en base a esta disposición se asume que el derecho contenido en el registro si existe y que pertenece al titular para quien puede ejercerlo sin ningún impedimento legal.

- ✓ **Sentido negativo**, que implica, que la falta de registro significa que no hay contenido al que referirse y que, para efectos de la Ley de Registro, no existe el hecho o acto que no se registra; en el mismo sentido, se asume que los derechos que aparecen en las INSCRIPCIONES canceladas no existen y caducan.

Empero, algunos creen que hay un tercer aspecto, a saber, el aspecto pasivo, que se produce cuando se trata de un tercero relacionado con el propietario que utiliza el contenido de una entrada.

De otra forma, la presunción de que se genera este principio de legitimación, tiene como base una de carácter iuris tantum. Quien cuestione la exactitud del registro, debe englobar la carga probatoria, ya que el titular del registro goza de protección general y lo exime del "onus probandi". La presunción de la corrección y vigencia del asiento registral también se encuentra amparada expresamente por la ley en el sistema español por el artículo 1 párrafo 3 de la Ley Hipotecaria, que establece: "Los asientos registrales (...) están sujetos al amparo de los tribunales y producen todos sus efectos" siempre que su inexactitud no se explica en los términos establecidos por la ley "; En otras palabras, el demandante no solo debe soportar la carga probatoria, sino además

respecto de la acción relevante en el tribunal bajo el cual se ubican los asientos. (Aliaga Huaripata, 2013)

Diez Picazo, según explica Huaripata, sugiere que las INSCRIPCIÓNES no son constitutivas ni obligatorias. Se puede reducir la presunción legitimadora a favor del titular del registro, como ocurre en el caso de nulidad de la venta. Mérito del registro, por lo que podemos referirnos a una "inadecuada eficacia de validación de los registros"; En relación a esto, nuestra normativa también establece que el registro no valida actos o contratos que sean nulos en derecho, es decir, el registro "depura" o "transforma", ni "tiene la virtud taumatúrgica de convalidar" que es nula". (Aliaga Huaripata, 2013).

Para Sáenz, en cita de Aliaga Huaripata, indica que los principales puntos en los que se encuentran las pruebas en su contra, que socavan tal presunción legitimadora, pueden tener las siguientes implicaciones:

1. § Nulidad, falsedad o errores en la propia entrada.
2. § Falsedad, nulidad o error en el título que provocó la inscripción.
3. § La entrada no coincide con el título.
4. § Existencia de los siguientes títulos que, aunque no registrados, modifican las declaraciones registrales.
5. § Extinción de la ley.

1.9.1. Importancia

Se trata de uno de los elementos o preceptos fundamentales del sistema, ya que una de las garantías, se halla representada por la intangibilidad del registro, salvo que la ley lo exija. (Esquivel Oviedo, 2007). Es decir, da una suerte de presunción de carácter relativo de la corrección y validez de los registros y que para la doctrina es una expresión de la protección de la certeza jurídica estática, esto implica que el titular de determinado derecho, no puede ser disuadido sin su consentimiento. Por principio, las entradas se consideran correctas y válidas, a menos que se corrijan o se declare su nulidad en los tribunales. En este sentido, el registrador está autorizado a corregir errores esenciales o conceptuales. La inscripción registral deberá cancelarse en la sede administrativa si se ha comprobado el robo de identidad o falsificación de documentación y se han realizado los supuestos de acuerdo con la normativa aplicable. El registro no valida las acciones que sean nulas sin efecto según la normativa aplicable. “(Artículo reformado por la primera disposición complementaria definitiva de la Ley N ° 30313, publicada el 26 de marzo de 2015). Da protección temporal al derecho inscrito mientras no sea subsanado por las autoridades registrales o su nulidad sea declarada por la junta judicial o arbitral mediante sentencia firme o laudo arbitral.

1.10. LEGALIDAD

En mérito a este principio es que los registradores se encargan de calificar la Debido a este principio, es responsabilidad de los registradores calificar la legalidad de los títulos para los que se solicita el registro. Además, para verificar la legalidad de la documentación, respecto de su calificación, de modo que el registrador es responsable de verificar las formalidades del título, la capacidad de los becarios, la vigencia de la ley y demás verificaciones que se realizan con el elemento registral en el que se ubica. Solicitar registro.

Por este principio, el registrador lleva a cabo una evaluación de los títulos presentados al registro en términos de sus elementos formales y materiales, para asegurarse de que estén sujetos a las más estrictas Cumplimiento de las disposiciones se emitieron normas legales que regulan su formación (SUNARP, 1998). Si el título no cumple con los presupuestos legales, simplemente no tendrá acceso al registro. Por tanto, se postula que la legalidad es un requisito previo para el registro más que un principio. Por medio de este precepto, se obliga al registrador público, por un lado, a someterse a las disposiciones legales aplicables y, por otro, a asegurar el control de la legalidad. (SUNARP, 1998) Se manifiesta de manera efectiva, por medio de la calificación. “Para calificar, se debe decidir si el hecho por el cual se solicita el ingreso cumple, con los requisitos. es decir, se debe determinar si

corresponde o no legalmente practicar el ingreso solicitado” (Peña Bernaldo de Quirós, 1986).

Para configurar este precepto, el encargado del registro, realiza una función de examen o calificación en relación con el documento cuyo registro se solicita. (Caicedo Escobar, 2001) Este principio enseña que sólo los títulos válidos son escribibles y que cumplen con los requisitos legales para su registro. Calificar y examinar las titulaciones encaminadas a depurar los estados financieros presentados es el medio idóneo y de esta forma se asegura que solo las titulaciones válidas y perfectas tengan acceso al sistema del registro siempre que no sederiven obstáculos del registro. (Caicedo Escobar, 2001).

1.10.1. Importancia

El precepto de legitimidad y registro público presupone la aplicación previa del principio de legalidad, ya que la magnitud de los efectos que pronostican requiere títulos válidos, perfectos y registrables. (Caicedo Escobar, 2001)

El objetivo es, evitar que se incluyan en el registro títulos inadecuados que no se correspondan con los efectos de la publicidad. Si la función calificativa no estuviera en su lugar, se formarían cadenas de registros fraudulentos, protegidas por el estado, y las entradas del registro solo servirían para poder engañar a terceros fomentando el tráfico ilegal y creando conflictos sin fin.

TÍTULO IV

SEGURIDAD JURÍDICA

1. GENERALIDADES

Es recurrente, escuchar diversos aforismos que parecen ser de gran importancia. Sin embargo, nadie se esfuerza por explicar de dónde vienen, qué significan y quizás lo más relevante: Así pues, nos esforzamos mentalmente por comprender su significado y, con una definición vaga, continuamos nuestras carreras hasta que se incorporen naturalmente a nuestro lenguaje legal. Una de esas expresiones recurrentes que parece ser de gran relevancia para nuestro ordenamiento jurídico es la "seguridad" legal, la cual, por su denominación y la frecuencia con la que se repite, aparece como uno de los elementos centrales del sistema. Así, se parte por definir el significado del término "certeza jurídica" y luego abordaremos su significado en la estrecha relación con el Estado constitucional y luego su significado para la ley registral.

2. DEFINICIÓN

En cualquier estado de derecho, debe existir un ordenamiento jurídico que ofrece a todos los ciudadanos un nivel básico de seguridad jurídica, en el que todos saben qué cumplir en su comportamiento, en el que las instituciones y autoridades conocen sus parámetros de actuación.

Cabanellas Guillermo (2001) señala que la certeza jurídica "la estabilidad de las instituciones y la auténtica vigencia de la ley en relación a los derechos proclamados y su protección efectiva ante el desconocimiento o violaciones por la acción restaurativa del poder judicial son supuestos contrarios ".

Calidad de orden que da al ciudadano certeza y confianza en todo momento sobre lo que es la ley y lo que es probable que sea en el futuro. La seguridad jurídica "también crea el clima burgués de confianza en el sistema jurídico, basado en pautas sensatas de previsibilidad, que son un requisito previo y función del Estado de derecho".

Pérez Luño Antonio (1994), supone conocimiento de la normativa vigente, pero también cierta estabilidad de orden. "Equilibrado para que se promueva la justicia y la igualdad en la libertad en el sistema legal".

En el ámbito de la seguridad jurídica en particular, identificamos que el tráfico e intercambio de bienes y servicios, requiere la facultad de identificar los riesgos de esta actividad, lo cual es imposible sin una forma racional de predecir ambos comportamientos. poder público, así como otros basados en ciertos estándares legales claros y exigibles. En otras palabras, para vivir en sociedad, es importante saber qué esperar en relación con los demás. Saber cómo se comportarán los demás y qué es lo que podemos hacer al respecto, convencidos de que ese es el comportamiento a observar. Además, se debe garantizar y asegurar el cumplimiento de la norma.

El registro solo puede proporcionar una seguridad relativa. Sostiene la necesidad de una ley realista, que tenga en cuenta la complejidad de la vida en las relaciones y no se limite a las formas, y recuerda que el registro es un formalismo.

Por otro lado, el Estado de derecho es también un valor de carácter político palmario, vinculado históricamente con el constitucionalismo, sobre todo en los estados modernos, así como estar estrechamente relacionado con el proceso de codificación, e identificado con los postulados de carácter liberal y burgueses frente a posturas políticas marcadas y la rigidez social. y económico en el antiguo régimen.

Así pues, sistematización de normativa y estado de derecho son vínculos activos, y de esta manera, tiene como presupuestos elementales, el triunfo del Estado, y la consecuente supresión del pluralismo de las fuentes jurídicas y la equiparación de los ciudadanos como recepcionistas de dichas normas; lo que significa que se suprimen los antiguos privilegios y las normas especiales.

3. SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA.

La seguridad en su faz estática requiere que no se realice ningún cambio o daño a ningún derecho subjetivo sin el consentimiento del propietario. Por lo tanto, si es un propietario legítimo, solo es posible que sus derechos sean retirados por acto voluntario. todo lo demás es presa.

Funciona a favor del titular de los derechos, independientemente de que sea titular o titular. En este contexto, debe entenderse que el notario sirve como medio para promover o lograr la paz jurídica.

Su concepción, se relaciona con el conjunto de derechos adquiridos, por lo que todo lo que crea seguridad en la vida comunitaria es jurídicamente vinculante. Implica la vinculación entre el derecho en ejercicio y se mantiene unido y su reconocimiento por parte del ordenamiento jurídico.

4. SEGURIDAD JURÍDICA DINÁMICA.

La seguridad en su faz dinámica, por otro lado, requiere que ningún beneficio ya adquirido en la herencia o patrimonio de alguien, se vea frustrado por circunstancias o hechos que éste no podría haber conocido, para que un tercero de buena fe mantenga la adquisición de un derecho, incluso si el cedente no es el propietario, si es desconocía en cierto modo las circunstancias que indicaban la falta de propiedad del cedente.

Por medio de ella, se beneficia al adquirente de la ley, independientemente de esta última, y garantiza su adquisición y, además, su exención de todos los derechos y cargas no mencionados.

5. CLASES

3.1. Constitucional específica, Por la que se puede garantizar la jerarquía y estabilidad de las normas básicas, ejerciendo control de su cumplimiento.

3.2. Legislativa en general, implica una adecuada y frecuente aplicación, persiguiendo la efectividad de la estabilidad jurídica y su confianza.

3.3. Administrativa, implica que los decretos, así como las resoluciones se apeguen al espíritu de la norma y que, al estar reglamentarlas, no sean desnaturalicen o modifiquen.

6. EN LO QUE RESPECTA A LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL DERECHO OBJETIVO:

Se da una división de la seguridad jurídica en pública y privada:

a) **Dimensión pública.** – Implica el análisis de las relaciones del binomio estado - ciudadano; cuya característica es esencialmente política, esto es, la que se identifica a partir de la protección de los derechos de la persona respecto de los límites del poder estatal.

b) **Dimensión privada.**- Implica las relaciones entre los ciudadanos y tiene como parámetro de actuación la autonomía de voluntad, que es también un principio rector de esta dimensión.

El derecho de registro está esencialmente relacionado con la seguridad jurídica en su faz o dimensión privada y asea de carácter estático o dinámico. Autores como Peces Barba Martínez mencionan que la seguridad jurídica convierte al ordenamiento jurídico en una suerte de unidad de carácter sistemática, que reviste un alto grado de coherencia.

En su dimensión pública, expresa una cierta relación entre poder político y derecho, que se refleja en instituciones, así como en principios organizativos y valores relacionados con los siguientes considerandos característicos:

En la fuente del poder. - Localización en mención de la teoría política democrática, respecto de la soberanía popular y en particular la asignación del poder de crear y establecer normas legales a determinados organismos estatales.

Para ejercer ese poder. - Establecer procedimientos prescritos de acuerdo con la Constitución y otras leyes para la conformación de la voluntad en ejercicio del poder.

Determinar límites racionales en su ejercicio.

De lo dicho anteriormente, se colige que la certeza o seguridad jurídica, expresión del derecho objetivo, se caracteriza, entre otras cosas, por la publicidad, la legalidad y jerarquía normativa, el efecto no retroactivo y la prohibición de la arbitrariedad.

7. EN LO QUE RESPECTA A LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LOS DERECHOS SUBJETIVOS:

La certeza jurídica también se proyecta en los privados, cuya expresión se da con la protección de los derechos de tono subjetivos y contiene multitud de requisitos que debe cumplir la norma para armonizarlos adecuadamente. Nosotros también:

o el reconocimiento de la libertad de acción para desarrollar la iniciativa personal; es decir, un espacio de autonomía de la voluntad o la libre autorregulación de determinados intereses.

- Establecer reglas adecuadas a las que los individuos se adaptarán necesariamente y obtener medios efectivos de control del cumplimiento para evitar engaños y abusos.
- Protección de derechos legalmente adquiridos.
- Creación de ciertos instrumentos de legitimación que hagan más efectivos los actos jurídicos y faciliten el tráfico.

En el mismo aspecto privado se presenta el ejercicio del derecho subjetivo, con las prerrogativas que le contienen; como es el caso del derecho de compensación, la imposibilidad de ser privado de cualquier derecho excepto en virtud de una ley de transferencia otorgada voluntariamente por el titular; la protección del adquirente de buena fe basada en la apariencia de la propiedad; Etc.

En nuestro sistema constitucional, la seguridad jurídica, se cristaliza por medio de los derechos fundamentales, como seña de garantía.

5.1. Podemos distinguir dentro del campo de la seguridad jurídica en las relaciones privadas medios a su servicio como:

- ✓ El poder judicial. - Restauración de derechos en caso de vulneración.

- ✓ instituciones legales. - fundamentalmente, medios de legitimación de la ley, como la posesión.
- ✓ Instrumentos legales - Incluye los documentos e INSCRIPCIÓNes en registros públicos, así como las pruebas y medios de legitimación.
- ✓ Notarios. - Quienes también contribuyan preventivamente a la seguridad jurídica de las relaciones privadas, especialmente configurando transacciones jurídicas válidas y eficaces.
- ✓ Registros públicos. - Se trata de nuestro estudio, que a través de sus funciones de calificación y registro solo da a conocer los propietarios que se han adaptado al ordenamiento jurídico.
- ✓ corporaciones. - Entre ellos, el rol de la Policía Estatal, resguardo de los derechos ciudadanos y previene y reprime el hurto, hurto, falsificación y otros delitos.

8. CRITERIOS QUE SUSTENTAN LA SEGURIDAD JURÍDICA

- a) La cosa juzgada. - Este es el nombre de cualquier pregunta definida por juicio final en un proceso conflictivo. Es inherentemente inmutable y, a partir de ese momento, no entra en vigor ningún recurso objetable o la decisión no sería efectiva. Es por ello que, ante tal reclamo, el afectado puede invocar la excepción a la cosa juzgada, que es el mecanismo rector para evitar el resurgimiento de un asunto ya definitivamente resuelto y lograr sus efectos no solo entre las partes y quienes dirigen su Derechos,

pero a terceros cuyos derechos dependen de las partes, no al revés, siempre que se mencionen en la demanda.

- b) El efecto no retroactivo. - No es suficiente que la ley se redacte ya que cambia según las necesidades del cambio social y económico. También es necesario que las leyes se apliquen para el futuro, pero no impongan hechos ya provocados distintos de los de la ordenanza anterior vigente al momento de la celebración o realización del acto. La constitución estatal actual prevé efectos retroactivos en materia penal solo si la nueva regulación es favorable al perpetrador.
- c) La prescripción. - Es la consolidación de una situación en el tiempo, la resolución de un asunto legal (reglamento de adquisición) o la caducidad de un derecho (reglamento de cancelación). Es el momento de que actúe como causa efectiva.
- d) publicidad. - Las leyes garantizan la homogeneidad en la aplicación de la ley y por tanto se comprueba que son vinculantes a partir de cierto punto posterior a su publicación y publicación, siendo esta última inevitable. No hay leyes secretas.

9. REQUISITOS Y CONDICIONES DE LA SEGURIDAD JURÍDICA.

7.1. LA CERTEZA.- Debe analizarse desde dos puntos de vista:

- a) **Contenido de las disposiciones.-** Se requiere claridad, exhaustividad, y compatibilidad.

b) **Existencia de las disposiciones.-** Se requiere notoriedad, verificabilidad y, previsibilidad (certidumbre).

7.2. LA ESTABILIDAD.- Analizaremos los siguientes puntos de vista:

a) **Estabilidad en las disposiciones de carácter general.-** Se exige duración y firmeza, impidiendo que aparezca confusión, malestar, recelo y paralización en la vida social. Sólo en caso de utilidad, necesidad o iniquidad se posibilitaría la reforma o cambio de las normas generales.

b) **Estabilidad en las disposiciones de carácter particular.-** En los contratos, derechos adquiridos, sentencias cosa juzgada, inscripción, etc.

10. SISTEMAS DE SEGURIDAD JURÍDICA.

La seguridad jurídica se considera en los distintos ordenamientos jurídicos como un valor o fin a alcanzar. Los mecanismos empleados son diversos, distinguiéndose hasta tres sistemas:

8.1. Sistema de seguridad jurídica penal o represiva.- El tratamiento de la seguridad jurídica es a posteriori. No evita, sino que indemniza el daño sufrido.

8.2. Sistema de temor judicial.- La amenaza de la pena constituye la prevención (judicial preventivo).

8.3. Sistema preventivo de documentación.- La seguridad jurídica es apriori, típico de los sistemas de corte latino en donde la escritura pública, el instrumento más importante, constituye el documento que contiene de modo exacto y claro la voluntad de los intervinientes en el acto y su adecuación al orden jurídico, dada la intervención del notario como profesional del derecho.

1.7. Hipótesis

1.7.1. Hipótesis General

- La obligatoriedad de la inscripción en el Registro Público influye significativamente en la protección al derecho la seguridad jurídica en el Huancayo - 2016

1.7.2. Hipótesis específicos

- El Sistema Registral inadecuado a la realidad que dicta el estado afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016
- La ausencia de la ley de obligatoriedad de la inscripción afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016
- La publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016
- La fe pública registral se relaciona con el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016

Operacionalización de variables

- Obligatoriedad de la inscripción (X)
 - Sistema registral (x_1)

- Ley de obligatoriedad de la inscripción (x₂)
- Publicidad registral (x₃)
- Fe publica registral (x₄)
- Derecho a la seguridad Jurídica (Y)
 - Derecho al acceso al registro (y₁)
 - Derecho a la publicidad registral (y₂)

CAPÍTULO II

METODOLOGÍA

1.8. Método de investigación

1.8.1. Métodos generales

Método Descriptivo

Es un método que se basa en la formulación de la pregunta sobre las características de que se observa, esto es, ¿cómo es? Cierta parte de la realidad observable. (Caballero Romero, 2000)

Método explicativo

El método explicativo, por otro lado, se orienta a la respuesta de preguntas ¿cómo ?, así como de interrogantes como ¿por qué la realidad es así ?, o ¿cuáles son las causas?; lo que significa el planteamiento de una hipótesis de carácter explicativo. (Caballero Romero, 2000)

1.8.2. Métodos específico

Análisis – Síntesis

Es la separación de carácter material o mental de lo observable bajo sus componentes, con el fin de describir solo los elementos que

componen la variable. Debe utilizarse en los procesos de características sociales, ya que es imposible descomponer el objeto o fenómeno en estudio.

Por otro lado, la síntesis implica la integración de los elementos esenciales o el contexto de los objetos con el fin de determinar las principales cualidades y características del objeto. (Noguera Ramos, 2000).

Es analítico en tanto, examina la realidad disolviendo sus elementos. Y es de carácter sintético en el sentido de que intenta unir los elementos y volver a unirlos, y también obtiene una visión global del todo. Análisis y síntesis no funcionan por separado, aunque son diferentes, sino que forman una unidad como método.

1.8.3. Métodos particulares

Inductivo – Deductivo

Se dirige al análisis de casos particulares al general, esto es, el análisis de elementos de carácter individual; a través de sus semejanzas, arribando a un enunciado general; que explique y comprenda estos casos particulares (Caballero Romero, 2000). Se entiende entonces, que el presente método inductivo estudia los hechos de la realidad mediante la observación con la finalidad de hacer una comparación y demostrar mediante el análisis, llegando así a la generalización.

sostiene sobre el método deductivo, va de lo general a lo específico; es decir, de un enunciado de carácter general hacia sus partes, como expresa (Caballero Romero, 2000). El método deductivo, en tanto, es contrario al método inductivo, éste parte de aspectos generales o teóricos, esperando demostrarlos con su aplicación a un hecho particular.

1.9. Tipo de investigación

La investigación de carácter jurídico es una serie de procedimientos reflexivo, de simiente sistemática, controlada, crítica y creativa, que busca la investigación e investigación de normas, hechos y valores, teniendo en cuenta la dinámica del cambio social y político. desarrollo económico y cultural en la sociedad. (Álvarez Urrunaga, 2000).

El tipo de investigación será Jurídico social, porque narramos las características de la población que estudiamos a través de encuestas y porque utilizamos la relación de causa y efecto, que hechos ocurrieron en el pasado o como se daba la ausencia de la protección adecuada al derecho a la seguridad jurídica, y como aquello trae consecuencias hasta ahora, en la actualidad; por ello analizaremos el aspecto social y su influencia en los derechos a la seguridad jurídica.

1.10. Nivel de investigación

Los estudios sociales explicativos son aquellos que intentan no solo medir, sino también examinar la influencia entre ellas con el fin de identificar la

estructura y sus factores que intervienen. (Sierra Bravo, 2000). Explicativo en tanto, van más allá de describir conceptos o fenómenos o de establecer relaciones entre variables; Su objetivo es responder las causas de los fenómenos. Como sugiere el nombre, explica por qué ocurre un determinado fenómeno así como sus condiciones ocurre, o por qué dos o más variables están relacionadas.

1.11. Diseño de la investigación

Diseño explicativo causal, porque Son aquellos que buscan responder a las causas de los fenómenos.

X: Obligatoriedad de la inscripción en el Registro Público

Y: Derecho a la Seguridad Jurídica

Este estudio se centra en el carácter obligatorio de la inscripción en el registro público y el derecho a la seguridad jurídica. Primero, resulta importante definir el diseño, que no sea experimental ya que no existe manejo o modificación de las variables de investigación. Examina cómo se presenta. También es fundamental el poder identificar que esta investigación tiene un diseño transversal debido a que los datos se recolectan en un solo momento y punto en el tiempo, su propósito es describir las variables y su incidencia y correlación en un momento dado para analizar.

1.12. Población y muestra:

1.12.1. Población:

Según datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática en las Estimaciones y Proyecciones de Población por edad, Según Departamento, Provincia y Distrito, 2000 - 2015 - Boletín Especial N° 18; la Ciudad de Huancayo cuenta con una población mayor de 35 años estimada al 2015 de 52,282 personas, el cual tomaremos como referencia solamente para tomar conocimiento de que la población de Huancayo es la cantidad que ya está indicada y que una parte de esa población se constituye como usuarios de SUNARP; y la que nos servirá para acudir durante una semana a la oficina de registros públicos de Huancayo para tomar la real población de personas que acuden a la inscripción de sus predios, además se tomara en cuenta a los 23 miembros que son funcionarios públicos de la mencionada oficina a la que tomaremos en cuenta para la entrevista información obtenida del “Informe De Gestión 2016 - SUNARP” INFORME N°721- 2016-ZRVIII-SHYO/UREG.

Sin embargo, la población obtenida e indicada anteriormente será referencial en cuanto a la población de Huancayo, por lo que, lo más importante es la población que encontramos en las personas que acuden a la oficina registral de Huancayo en horas de atención de lunes a viernes y que a diario son un aproximado de 400 personas y que solamente setomaran en cuenta a las personas de acuden a solicitar requisitos o a las que ya cumple con los requisitos para la inscripción de sus predios que son

aproximadamente 50 personas diarias y durante los 5 días de la semana vienen hacer una población de 250 personas que nos interesa para el desarrollo de la presente investigación.

Además, debemos precisar que la población de la presente investigación, es finita y estará comprendida por las personas que acuden a los registros públicos en la tramitación para la inscripción de sus predios en general comprendidos en el periodo 2016.

1.12.2. Muestra: tipo y técnica

La muestra utilizada para la investigación es no probabilística estratificada, ya que la selección de la muestra no es al azar y se basa al criterio de los investigadores, como lo son personal de SUNARP y usuarios. Y para la entrevista se aplicará la técnica de muestro no probabilística

Además, como la población es **finita**, porque sus elementos estas debidamente cuantificados y delimitados y al aplicarse el método de muestreo no probabilístico de tipo intencional, entonces se aplicarán los **criterios de inclusión y exclusión**.

En el criterio de **inclusión** solo serán incluidas y analizadas las personas que acuden a la oficina registral de Huancayo que indagan sobre los requisitos de inscripción de sus predios, ya sea de terrenos sin construir, o edificaciones con terrenos inscritos pero sin la inscripción de la edificación que se conoce como declaratoria de fábrica o edificaciones y terrenos sin inscripción, o también edificaciones o terrenos inscritos pero que desean

ampliar por ejemplo a un segundo o tercer piso a más. Además, se incluirán las personas que cumplen con todos los requisitos para la inscripción de lo antes mencionado.

En cuanto a los criterios de **exclusión** se exceptuarán, a las personas que acuden a la inscripción de otros actos jurídicos como por ejemplo en lo que corresponde a libro de testamentos, sucesiones intestadas, inscripción vehicular, al de sociedades, al de personas donde se inscriben a las que tienen como objeto una interdicción civil o alguna restricción establecida por ley. También, se excluirán a las personas que acuden para inscribir hipotecas sobre bienes inscritos o anticresis, también medidas cautelares y otros actos jurídicos.

Esta investigación corresponde a un estudio de 50 personas diarias que son usuarios, y 23 personas que son trabajadores de SUNARP.

De acuerdo al procedimiento para calcular el tamaño de la misma, conforme se describe a continuación:

$$n = \frac{N \cdot Z^2(p \cdot q)}{N \cdot E^2 + Z^2(p \cdot q)}$$

Donde:

$$\begin{array}{l} N= 250 \quad p = 0.50 \quad E = 0.05 \\ Z= 1.96 \quad q = 0.50 \end{array}$$

$$n = \frac{250 \cdot 1.96^2(0.50 \cdot 0.50)}{250 \cdot 0.05^2 + 1.96^2(0.50 \cdot 0.50)} = 151.20$$

1.13. Técnicas y/o instrumentos de recolección de datos

La investigación está basada en diversos instrumentos que permiten la recopilación de información en diferentes áreas involucradas en el problema.

- Observación: Consiste en una técnica de visualización de hechos.
- Encuesta: Consiste en una serie de preguntas con opciones múltiples. Referentes a una temática determinada, la encuesta que realizamos está dirigida a los trabajadores de SUNARP, y a los usuarios.
- Entrevista: Es una técnica de recolección de datos, la cual consiste en formular interrogantes o preguntas de tipo abiertas o cerradas para obtener de forma directa la respuesta. Está dirigida a los usuarios, personal de SUNARP y abogados, que conocen la materia de investigación.

1.14. Procedimientos de la investigación

La investigación siguió el procedimiento descrito a continuación:

Primero: se realizó la observación de la población, obteniéndose de ahí la muestra.

Segundo: se procedió a realizar la encuesta aleatoriamente para después poder procesar los datos haciendo un análisis de los resultados y elaborando los cuadros estadísticos y gráficos.

1.15. Técnicas y análisis de datos

- ✓ Trabajo de campo
- ✓ Tabulación
- ✓ Tablas estadísticas
- ✓ Gráficos
- ✓ Análisis e interpretación

- ✓ Ordenamiento y codificación de datos

1.16. Aspectos éticos de la investigación

La investigación obtuvo datos reales y el proceso de recolección de datos, como la ejecución del proyecto se realizó con total veracidad, teniendo la certeza de una investigación ética acorde con el desarrollo profesional que nos precede y al cual debemos respeto.

CAPÍTULO III

RESULTADOS

4.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Este capítulo está estructurado por los resultados obtenidos con la técnica de la encuesta con preguntas abiertas, cerradas y mixtas, realizadas a usuarios y personal de SUNARP, para ello se identifican cuadros y gráficos de acuerdo a cada pregunta; las entrevistas son específicamente realizadas con una previa explicación de lo que es SUNARP y su finalidad; para la mejor comprensión de las mencionadas técnicas se muestran los siguientes resultados:

4.1.1. Encuestas aplicadas

Se empleó una encuesta tipo cuestionario de preguntas cerradas, abiertas y mixtas dirigido a los usuarios y personal de SUNARP, se procedió a encuestar durante una semana, durante los cinco días de trabajo a los usuarios y personal de la oficina registral de Huancayo desde el día lunes 14 al viernes 18 de mayo del 2018.

DISTRIBUCIÓN DE FRECUENCIA E HISTOGRAMAS POR FUNCIONES DE LOS ENCUESTADOS

a) Encuesta realizada a usuarios

1.- ¿HA OÍDO UD. SOBRE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS?

TABLA N°1
CONOCIMIENTO SOBRE SUNARP

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	113	0,75	75%	75%
No	38	0,25	25%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°1



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 1 se observa que un 75% de encuestados responde que si ha oído sobre la superintendencia nacional de los registros públicos y un 25% manifiesta que no ha oído sobre la superintendencia nacional de los registros públicos.

2. ¿SABE UD. DE QUÉ SE ENCARGA LA SUNARP?

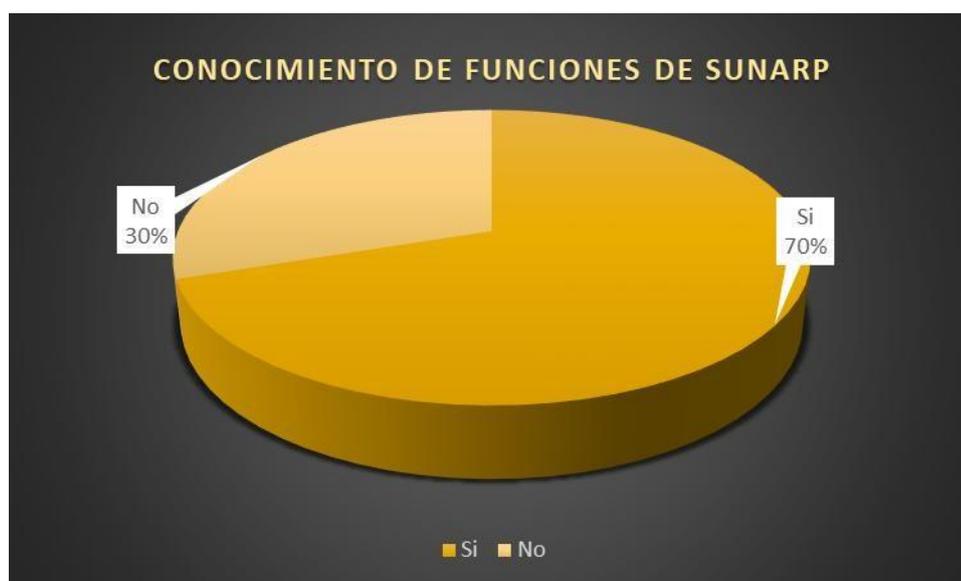
TABLA N°2
CONOCIMIENTO DE FUNCIONES DE SUNARP

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	106	0,70	70%	70%
No	45	0,30	30%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°2



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 2 se observa que un 70% de encuestados responde que si conoce las funciones de SUNARP y un 30% manifiesta que no conoce las funciones de SUNARP.

3. ¿CONSIDERA UD. JUSTO Y LEGAL QUE SU DERECHO O TITULARIDAD SEA CONOCIDO POR TODOS MEDIANTE EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD PARA QUE LO RESPETEN?

TABLA N°3
APROBACIÓN DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	151	1,00	100%	100%
No	0	0,00	0%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°3



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 3 se observa que un 100% de encuestados responde afirmativamente a que es justo y legal que su derecho o titularidad sea conocido por todos mediante el principio de publicidad, mientras que el ningún encuestado opina lo contrario.

4. ¿TIENE USTED ALGÚN DERECHO O TITULARIDAD INSCRITA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?

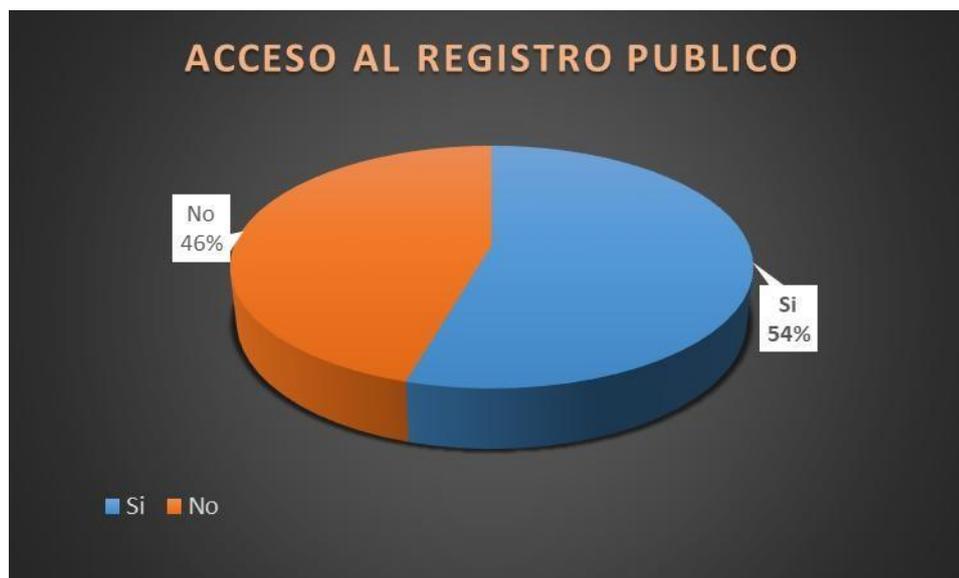
TABLA N°4
ACCESO AL REGISTRO PÚBLICO

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	82	0,54	54%	54%
No	69	0,46	46%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°4



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 4 se observa que un 54% de encuestados manifiesta que tiene algún derecho o titularidad inscrito en los registros públicos, mientras que el 46% afirma que no tiene algún derecho o titularidad inscrito.

5. ¿UD. CREE QUE SU DERECHO O TITULARIDAD ESTA O ESTARÍA MAS SEGURO AL ESTAR INSCRITO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?

TABLA N°5
CREDIBILIDAD EN EL REGISTRO PÚBLICO

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	143	0,95	95%	95%
No	8	0,05	5%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°5



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 5 se observa que un 95% de encuestados considera que su derecho o titularidad estaría más seguro al estar inscrito en los registros públicos, mientras que el 5% afirma que no habría necesidad de ello.

6. ¿ESTÁ ENTERADO USTED DE LA EXISTENCIA DE ALGUNA LEY DE OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO?

TABLA N°6
CONOCIMIENTO DE ALGUNA LEY DE OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	62	0,41	41%	41%
No	89	0,59	59%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°6



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 6 se observa que un 41% de encuestados manifiesta que tiene conocimiento de alguna ley de obligatoriedad de la inscripción en el registro público y el otro 59% no tiene conocimiento de alguna ley de obligatoriedad de la inscripción en el registro público.

7. ¿CONSIDERA UD. QUE DEBERIA SER OBLIGATORIA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO?

TABLA N°7
APROBACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	122	0,81	81%	81%
No	29	0,19	19%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°7



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 7 se observa que un 81% de encuestados manifiesta considera que debería ser obligatoria la inscripción en el registro público, mientras que el 19% restante afirma que no es necesario.

8. ¿CREE USTED QUE AL NO EXISTIR UNA LEY DE OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO AFECTA SU SEGURIDAD JURÍDICA?

TABLA N°8
AFECTACIÓN A LA SEGURIDAD JURÍDICA

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	122	0,81	81%	81%
No	29	0,19	19%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°8



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 8 se observa que un 81% de encuestados manifiesta que al no existir una ley de obligatoriedad de la inscripción se afecta su seguridad jurídica, mientras que el 19% restante afirma que no es así.

9. ¿CÓMO CREE USTED QUE EL ESTADO DEBERIA GARANTIZAR SU SEGURIDAD JURÍDICA RESPECTO A DERECHOS Y TITULARIDADES INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO?

TABLA N°9
ESTADO DEBE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
LOBLINS	113	0,75	75%	75%
SIS ACT	20	0,13	13%	89%
INS FAC	18	0,12	12%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°9



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 9 se observa que un 13% de encuestados manifiesta estar de acuerdo con el sistema registral actual, otro 12% de encuestados manifiesta estar de acuerdo con una inscripción facultativa, mientras que el 75% restante afirma que el estado debe garantizar la seguridad jurídica mediante una ley de obligatoriedad de la inscripción.

10. ¿CONSIDERA USTED QUE LA FE PÚBLICA REGISTRAL SE RELACIONA CON EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE LE BRINDA EL REGISTRO PÚBLICO?

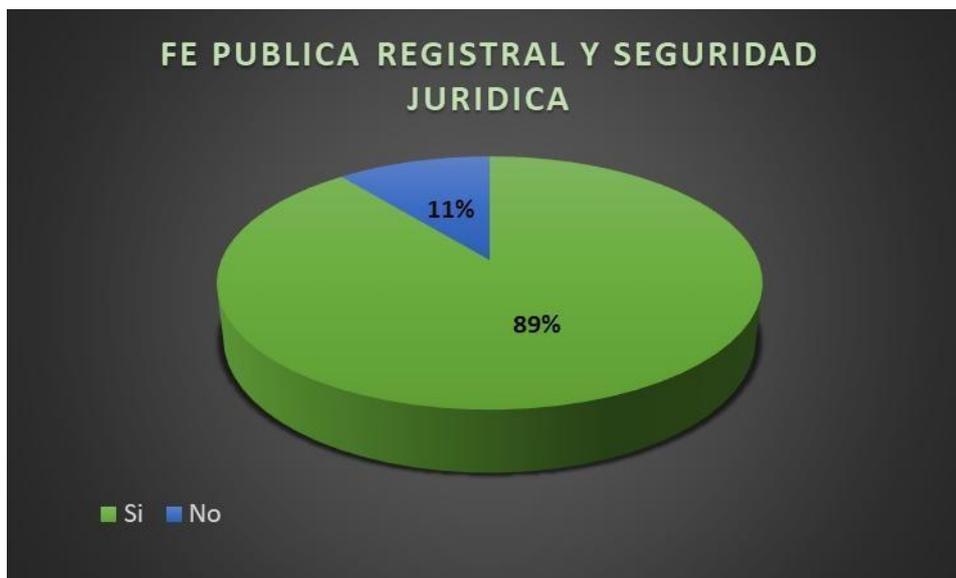
TABLA N°10
FE PÚBLICA REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	134	0,89	89%	89%
No	17	0,11	11%	100%
TOTAL	151	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación desde 14 al 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°10



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 10 se observa que un 11% de encuestados considera que la fe pública registral no se relaciona con el derecho a la seguridad jurídica, mientras que el 89% restante afirma que la fe pública registral sí se relaciona con el derecho a la seguridad jurídica.

b) Encuesta realizada al personal de SUNARP

1. ¿CONSIDERA UD. QUE SUNARP GARANTIZA LA PROTECCIÓN AL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA?

TABLA N°1
SUNARP GARANTIZA SEGURIDAD JURÍDICA

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	23	1,00	100%	100%
No	0	0,00	0%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°1



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 1 se observa que el 100% de encuestados considera que SUNARP garantiza la protección al derecho a la seguridad jurídica.

2. ¿CONSIDERA UD. QUE SUNARP PROMUEVE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO?

TABLA N°2

SUNARP PROMUEVE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	23	1,00	100%	100%
No	0	0,00	0%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°2



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 1 se observa que el 100% de encuestados considera que SUNARP promueve la inscripción en el registro público.

3. ¿CONSIDERA UD. QUE SUNARP GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA MEDIANTE EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD?

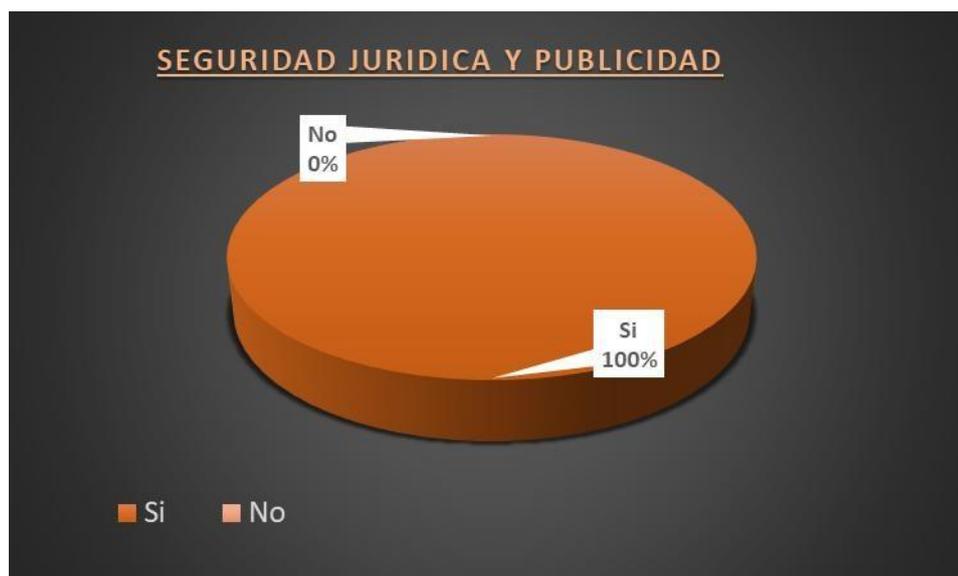
TABLA N°3
SEGURIDAD JURÍDICA Y PUBLICIDAD

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	23	1,00	100%	100%
No	0	0,00	0%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°3



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 3 se observa que un el 100% de encuestados considera que SUNARP garantiza la seguridad jurídica mediante el principio de publicidad.

4. ¿CONSIDERA UD. QUE SUNARP GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA MEDIANTE EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL?

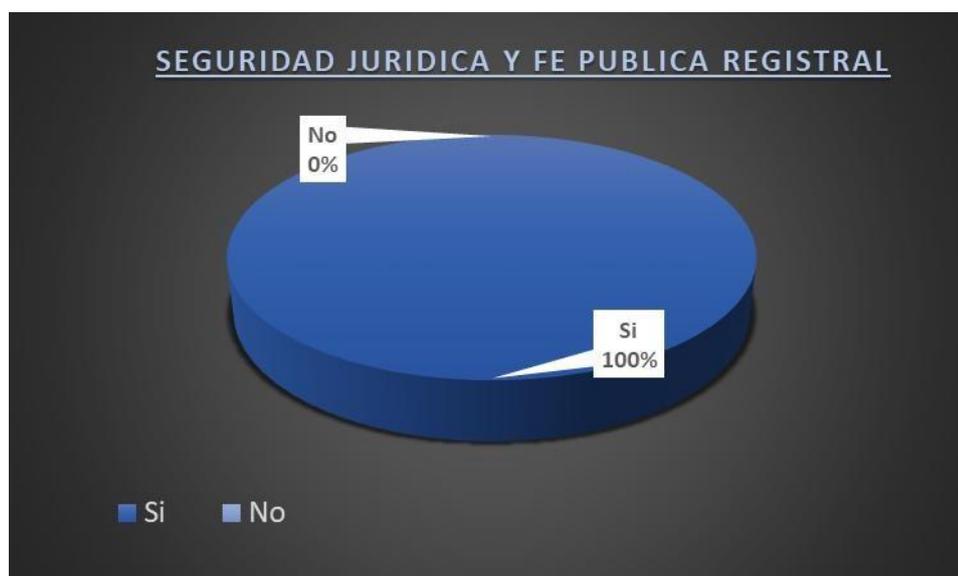
TABLA N°4
SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA REGISTRAL

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	23	1,00	100%	100%
No	0	0,00	0%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°4



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 4 se observa que un el 100% de encuestados considera que SUNARP garantiza la seguridad jurídica mediante el principio de fe pública registral.

5. ¿CÓMO CONSIDERA UD. QUE ES EL SISTEMA FACULTATIVO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL?

TABLA N°5
SISTEMA FACULTATIVO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Bueno	6	0,26	26%	26%
Malo	2	0,09	9%	35%
Regular	15	0,65	65%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°5



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 5 se observa que un 9% de encuestados califica como malo el sistema registral facultativo, un 26% de encuestados lo califica como bueno, mientras que el 65% afirma que es regular.

6. ¿CONSIDERA UD. QUE DEBERÍA SER OBLIGATORIA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO?

TABLA N°6
OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	23	1,00	100%	100%
No	0	0,00	0%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°6



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 6 se observa que un 100% de encuestados considera que debería ser obligatoria la inscripción en el registro público.

7. ¿CONSIDERA UD. QUE SEA NECESARIA LA LEY DE OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO?

TABLA N°7
OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	23	1,00	100%	100%
No	0	0,00	0%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N°7



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 7 se observa que un 100% de encuestados considera que debería ser obligatoria la inscripción en el registro público.

8. ¿POR QUÉ CONSIDERA UD. QUE LAS PERSONAS NO ACCEDEN AL REGISTRO PÚBLICO?

TABLA N° 8
FALTA DE ACCESO AL REGISTRO

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Por desconocimiento	4	0,17	17%	17%
Por factor económico	5	0,22	22%	39%
Por desinterés	14	0,61	61%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N° 8



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 8 se observa que un 17% de encuestados considera que las personas no acceden al registro por desconocimiento, el 22% considera que se debe a factor económico y el 61% restante afirma que se debe al desinterés.

9. ¿DE QUÉ MANERA CONSIDERA USTED QUE SE APORTARÍA EN LA PROTECCIÓN AL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA EN MATERIA REGISTRAL?

TABLA N° 9
APORTE EN LA SEGURIDAD JURÍDICA

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
mediante una ley de obligatoriedad de la inscripción	15	0,65	65%	65%
mediante el acceso al registro voluntario y consciente	7	0,30	30%	96%
mediante la promoción de la inscripción en el registro	1	0,04	4%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N° 9



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N° 9 se observa que un 4% de encuestados considera que se aportaría en la protección a la seguridad jurídica con la promoción de la inscripción en el registro público, el 31% considera que se debe fomentar el registro acceso al registro de manera voluntario y consciente y el 61% restante afirma que se lograría mediante una ley de obligatoriedad de la inscripción.

10. ¿CONSIDERA UD. QUE ES RESPONSABILIDAD DEL ESTADO GARANTIZAR LA PROTECCION AL DERECHO DE SEGURIDAD JURÍDICA DE ACTOS O DERECHOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO MEDIANTE NORMAS COERCITIVAS?

TABLA N° 10

ESTADO GARANTIZA SEGURIDAD JURÍDICA MEIDANTE NORMAS

	FRECUENCIA ABSOLUTA SIMPLE (fi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE (hi)	FRECUENCIA RELATIVA SIMPLE hi (%)	FRECUENCIA RELATIVA ACUMULADA HI (%)
Si	23	1,00	100%	100%
No	0	0,00	0%	100%
TOTAL	23	1,00	100%	

FUENTE: Encuesta realizada a la muestra de la investigación el 18/05/18

ELABORACIÓN: Casachagua Aylas, Richard Dante y Flores Asto, Katherinne Rosario

GRÁFICO N° 10



DESCRIPCIÓN:

Del resultado del gráfico N°10 se observa que un 100% de encuestados considera que el Estado debería garantizar la seguridad jurídica mediante normascoercitivas, tal como la obligatoriedad de la inscripción en el registro público.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Cuyo texto es el siguiente:

“El sistema registral inadecuado a la realidad que dicta el Estado afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016”

Nuestro sistema registral establecido es el sistema facultativo, por lo que las personas no tienen obligación de inscribir los actos jurídicos correspondiente a la propiedad inmueble, por lo tanto, esto genera una serie de problemas judiciales, ya que debido a la existencia de duplicidad de partidas o cuando un bien inmueble no se encuentra inscrito, este puede ser materia de diferentes actos por los cuales el propietario original puede disponer en compraventa un mismo bien a varias personas.

Lo mencionado anteriormente se resuelve aplicando el artículo 1135 del Código Civil, por lo que se prefiere al acreedor que ha inscrito primero su título y en defecto de inscripción se prefiere al acreedor cuyo título sea de fecha anterior y de fecha cierta.

Entonces, de conformidad a nuestro ordenamiento normativo y de acuerdo al sistema registral facultativo al que nos encontramos adscrito los ciudadanos se ven afectados en la seguridad jurídica, a pesar de que en el libro IX del Código Civil, referido a los registros públicos, existe una serie de principios como en el artículo 2012 referente al principio de publicidad, al principio de legitimación y el de buena fe pública registral y otros, solamente amparan el título inscrito, dejando de lado aquellos predios que en su mayoría no se pueden inscribir porque no se encuentran saneados legalmente y en otros casos porque los requisitos para su inscripción son muy rígidos y onerosos, lo que deviene en una inseguridad jurídica para aquellos.

Como podemos advertir, en el artículo 2018 del Código Civil, referido a la primera inscripción de dominio, cuya obligación es que se debe exhibir títulos por un periodo interrumpido de cinco años o títulos supletorios, lo que se torna como un requisito muy exigente. Por lo que, podemos concluir que nuestro sistema registral es inadecuado a la realidad de nuestro Estado, que por el contrario debe regir el sistema constitutivo, que para la efectiva transmisión de derechos reales requiere de la inscripción que tiene carácter constitutivo para concluir el fenómeno traslativo, tomando solamente como referencia el derecho comparado registral a la nación de Alemania.

A lo mencionado, debemos agregar que nos sirve como un apoyo al análisis establecido la encuesta realizada a los usuarios y al personal de SUNARP demuestra que el sistema registral actual es inadecuado a la realidad nacional y ésta afecta de manera negativa a la seguridad jurídica, debido a ello, por necesidad se debe incluir una norma de obligatoriedad de la inscripción en el registro público.

4.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Cuyo texto es el siguiente:

“La ausencia de la ley de obligatoriedad de la inscripción afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016”

El sustento de la presente hipótesis, tiene un fundamento relacionado con la hipótesis anterior, debido a que en nuestro ordenamiento normativo y sobre todo registral no se encuentra prescrito un dispositivo normativo de exigencia para la inscripción de predios, a pesar de que en el artículo 2019 se prescribe que son inscribibles en el registro del lugar donde se encuentra ubicado cada inmueble, los actos y contratos que constituyen traslación de dominio, extinción o modificación de los derechos reales sobre inmuebles, pero que sin embargo los requisitos son muy exigentes que desaniman a los propietarios de los inmuebles a inscribir su predio, el panorama cambiaría si por disposición normativa se solicitara requisitos más flexibles para la inscripción.

Lo indicado anteriormente, nos da la razón en el sentido que debe existir exigencia legal para la inscripción de bienes inmuebles con lo que se brindaría seguridad jurídica y se evitaría muchos conflictos.

De igual manera, se debe tomar en cuenta como un apoyo a la argumentación brindada la encuesta realizada, que demuestra que al no existir una ley de obligatoriedad de la inscripción se afecta en forma negativa el derecho a la seguridad jurídica, debido a que, al ser facultativo, son pocas las personas que acceden al registro, restándole importancia a la inscripción registral. Ello hace que su derecho a la seguridad jurídica no sea garantizado adecuadamente y es función del estado garantizar la misma.

4.3. TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Cuyo texto es el siguiente:

“La publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016.”

Para el sustento de la presente hipótesis, se debe indicar que el principio de publicidad registral viene a ser una regla general de derecho, por lo que en un Estado de derecho toda persona que inscribe su predio en los registros públicos se encuentra protegida en mérito al principio antes indicado, es decir, que goza de presunción de validez el acto jurídico inscrito, que por supuesto puede ser desvirtuada dicha circunstancia de presunción, cuando la realidad es otra.

En este orden de ideas, nuestra tesis es concordante con el artículo 2012 del Código Civil vigente que prescribe la presunción, es decir, que cualquier persona tiene conocimientos del contenido de las INSCRIPCIONES, sin admitir prueba en contrario, por lo que este hecho influye en el derecho a la seguridad jurídica, que también está demostrada mediante la encuesta realizada tanto a los usuarios como a los funcionarios de oficina registral de Huancayo.

En consecuencia, se confirma la presente hipótesis ya que la publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica de Huancayo-2016.

Debemos precisar que la publicidad registral en nuestro ordenamiento normativo contiene una presunción absoluta denominada *iures et de iure*, por lo que todo ciudadano tiene conocimiento del contenido de lo que se encuentra inscrito, además dicha persona no puede alegar buena fe registral frente a otra que se encuentra debidamente inscrita. En nuestra realidad se observan una serie de problemas jurídicos cuando los predios no se encuentran debidamente registrados, es por ello que era necesario consolidar en la presente tesis que únicamente la publicidad registral impartida influye en la seguridad jurídica, a fin de extinguir la clandestinidad de las propiedades y motivar la publicidad de dichas propiedades, para una mejor protección.

La totalidad de encuestados considera que la publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica, de manera que el principio de publicidad es una garantía de la seguridad jurídica y mediante la

obligatoriedad de la inscripción en el registro público, se estaría ante una mayor publicidad.

4.4. CUARTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

Cuyo texto es el siguiente:

“La fe pública registral se relaciona directamente con el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016”

La buena fe registral tiene conexión directa con el principio de publicidad anteriormente señalado, ya que todo ciudadano que adquiriera una propiedad, necesariamente tiene la obligación de verificar en la oficina registral si la propiedad que desea adquirir se encuentra debidamente registrada o inscrita, por lo tanto, debe existir un asiento registral y un título archivado que sustente la inscripción, porque puede existir INSCRIPCIONES sin sustento veraz, lo que acarrearía su invalidez, por lo que la fe pública registral debe abarcar también al título archivado con sustento veraz y finalmente señala que el principio de buena fe registral ampara a todos los registros que son parte de los registros públicos.

Debemos señalar, entonces que la buena fe registral se relaciona directamente con el derecho a la seguridad jurídica en la ciudad de Huancayo en el periodo 2016, que data nuestra tesis, de manera que la adquisición de un derecho de propiedad tiene que gozar de la presunción de buena fe en relación con el principio de publicidad contenido en el artículo 2012 del Código Civil vigente, mediante la cual ningún ciudadano puede negar el conocimiento de actos inscritos.

En nuestro ordenamiento normativo se encuentra prescrito el principio de buena fe pública registral en el artículo 2014 del Código Civil vigente, que prescriben que si un tercero de buena fe adquiere a título oneroso de persona que en el registro aparece como facultades para otorgarles, este mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule o se quede sin efecto por causas que no consten en los asientos registrales, y esto demuestra que existe relación con el derecho a la seguridad jurídica, con lo que la presente hipótesis se encuentra confirmada.

La totalidad de encuestados considera que la fe pública registral, por ser un principio del derecho registral en sí, está directamente relacionado con el derecho a la seguridad jurídica, de manera que con la obligatoriedad de la inscripción se estaría promoviendo mejor su aplicación.

4.5. HIPÓTESIS GENERAL

Cuyo texto es el siguiente:

“La obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016”

Nuestro sistema jurídico registral es eminentemente facultativo y es por ello que los ciudadanos que son titulares de un determinado predio, en la mayoría de casos no lo inscriben en la oficina registral correspondiente, y esto ocurre también en la ciudad de Huancayo, por lo que en un futuro surgen problemas jurídicos por una serie de transferencias sin ser conocidas públicamente, si bien es cierto se resuelve

a través del artículo 1135 del Código Civil, que trata sobre la concurrencia de acreedores del bien inmueble, siempre salen perjudicados muchos ciudadanos por no existir una obligatoriedad de la inscripción en el registro público.

Es por ello que nuestra tesis de conformidad a la doctrina, teorías y principios que rigen los registros públicos y a lo indicado en las hipótesis específicas, también se da validez a la hipótesis general, en el sentido de que la obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye en el derecho a la seguridad jurídica, de manera que si se incluye en el libro IX del código Civil vigente un dispositivo normativo que obligue la inscripción de la disposición de los bienes inmuebles, entonces se obtendrá seguridad jurídica.

Asimismo, ningún predio y su titular quedarían fuera del alcance de los principios de legalidad y rogación, de publicidad, de legitimación de buena fe pública de tracto sucesivo, de prioridad e impenetrabilidad; que en la actualidad no gozan las propiedades que no se encuentran inscritas, sin embargo, la experiencia de otros países como el de Alemania proporcionan a sus ciudadanos seguridad jurídica, solucionado el problema de múltiples ventas de un mismo predio por actos de mala fe.

De conformidad a lo antes mencionado la presente hipótesis general se encuentra confirmada y del mismo modo las hipótesis específicas, con lo que queda demostrado que la obligatoriedad de la inscripción incluye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo- 2016.

La mayoría de encuestados opina que la obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye de manera positiva en la protección al derecho a la seguridad jurídica, por lo tanto, queda demostrado que se necesita de la regulación de dicha obligatoriedad en la inscripción.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES

1. El sistema registral inadecuado a la realidad que dicta el Estado afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.
2. La ausencia de la ley de obligatoriedad de la inscripción afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.
3. La publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.
4. La fe pública registral se relaciona directamente con el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.
5. La obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.

CAPÍTULO VI

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda un sistema registral adecuado a la realidad actual del Estado que no afecte el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.
2. Se recomienda la creación de la ley de obligatoriedad de la inscripción para que se proteja el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.
3. Se recomienda continuar y promover la publicidad registral impartida actualmente y que sea obligatoria para la mejor protección del derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.
4. Se recomienda continuar y promover la fe pública registral y mediante la obligatoriedad de la inscripción se proteja mejor el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.
5. Se recomienda la obligatoriedad de la inscripción en el registro público y que con ello el estado garantice la protección al derecho a la seguridad jurídica en Huancayo.

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

- Álvarez G. (2000). Metodología de la Investigación Jurídica. Ciudad: editorial.
- Cabanellas G. (2001). Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Buenos Aires: Heliasta.
- Caballero A. (2000). Metodología de la Investigación Científica – Diseños con Hipótesis Explicativas. Ciudad: editorial
- Cabrera E. (2000). El procedimiento registral en el Perú. Lima: Palestra.
- Caicedo E. (2001). Derecho Inmobiliario Registral. Bogotá: Temis.
- Calderón C.A. (2010) Derechos Reales. Lima: al Motivensa.
- Caycho T. (2014) Tesis para optar el título de abogada “Inseguridad Jurídica por la falta de Inscripción obligatoria de la Transferencia de Bienes Inmuebles en la Oficina Registral de Huánuco - 2014”. Universidad de Huánuco.
- Carneiro, J. (1988). Derecho Notarial. Exposición sistemática. Lima: Edina.
- Carzolio, M. M. (1997). Derecho Registral y Notarial. Lima: Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Federico Villarreal.
- Cabrera E. (2000). El procedimiento registral en el Perú. Lima: Palestra.
- Coghlan A. (1984). Teoría General de derecho inmobiliario registral. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Diez L. (1996). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial - Volumen II. Madrid: Civitas.

- Esquivel J. (2007). Guía Operativa de Jurisprudencia Registral. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gálvez I. (2014) Manual de Derecho Registral y Notarial. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales G. (2008) Introducción al Derecho Registral y Notarial, Lima Perú: Jurista Editores.
- Gonzales G. (2012). Derecho Registral y Notarial. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales G. (2016). Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria en la ley N°30313. Lima: Ediciones Legales E.I.R.L.
- Huerta O. (2013). La Problemática de la Buena Fe del Tercero Registral". Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Instituto Peruano de Estudios Forenses (1997) Derecho Registral y Notarial. Lima: IPEF
- La Cruz J. L., Sancho Rebudilla, F. d., Luna Serrana, A., Delgado Echevarría, J., Rivero Hernández, F., & Ramis Albesa, J. (2003). Elementos de Derecho Civil . Madrid: Dykinson.
- Lino L. (2015) Tesis para optar el Título de abogado “El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica”UPAO Trujillo – Perú.
- López J. (2001) Folio Real. Lima: Palestra.

- Moisset L., & Vaccaelli, H. (1994). Sistema Registral Inmobiliario Argentina - Paraguay. Zavalía: Editor BBAA.
- Noguera I. (20xx). Tesis de Post Grado – Proceso de Elaboración. Ciudad: editorial
- Ortiz J. (2005). Apuntes de Derecho Registral. Lima: Dante Antonioli Delucchi.
- Pau A. (1995). Curso de Práctica Registral. Madrid: Universidad Pontificia Editorial: Comillas.
- Pérez A. (1994), La Seguridad Jurídica (2da edición). Editorial Ariel. Barcelona.
- Peña M. (1986). Derechos Reales, Derecho Hipotecario. Madrid: Sección de publicaciones de la Universidad de Madrid.
- Resolución 2023-2015-SUNARP-TR-L, 2023-2015 (Tribunal Registral 07 de Octubre de 2015).
- Resolución N° 1392-2015-SUNARP-TR-L, 1392-2015 (Tribunal Registral 16 de Julio de 2015).
- Scotti, E. (1980). Derecho Registral Inmobiliario. Buenos Aires: Universidad.
- Sierra R. (20xx). Técnicas de Investigación Social. Ciudad: Editorial.
- Soria M. (1997). Estudios del Derecho Registral. Palestra.
- SUNARP. (1998). Derecho Registral. Lima: Gaceta Jurídica.
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (2016). Temas de Derecho Registral.

WEBGRAFIA

- Aliaga L. E. (Julio de 2012). Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD:http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?s equence=1
- Céspedes, L. (2014). Derecho Registral. Obtenido de <https://prezi.com/6xzpy4kbqkhv/el-derecho-registral/>
- Cusi, A. E. (20 de marzo de 2017). Derecho registral. Obtenido de <http://andrescusi.blogspot.pe/search/label/DERECHO%20REGISTRAL>
- Encilopedia Jurídica. (2014). Obtenido de <http://www.encyclopedia-JURÍDICA.biz14.com/inicio-encyclopedia-diccionario-juridico.html>
- Guerra R. (S.F). Academia. Obtenido de El Registro de Predios, antecedentes y alcances:
https://www.academia.edu/7177533/EL_REGISTRO_DE_PREDIOS_ANTECEDENTES_Y_ALCANCES
- Guevara R. (2016). Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión comparatista. Obtenido de http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf
- Jiménez H. (07 de noviembre de 2010). Seguridad Jurídica y Gestión Pública. Obtenido de

<http://eseguridadJURÍDICAygestionpublica.blogspot.pe/2010/11/lacalificacion-JURÍDICA-registral.html>

Jiménez H. (2012). Derecho Registral Y Notarial. Obtenido de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/derecho-registral2.html>

K. G. (4 de setiembre de 2008). Derecho Registral. Obtenido de <http://derechoregistrald5.blogspot.pe/>

Kluwer, W. (2014). Guías Jurídicas. Obtenido de http://guiasJURÍDICAs.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTYzMTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUtckhlQaptWmJOcSoAOIxZGzUAAAA=WKE

Llaja I. (01 de 07 de 2013). Derecho y Cambio Social. Obtenido de Procedimiento Registral: http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/PROCEDIMIENTO_REGISTRAL.pdf

Mayor del Hoyo, M. V. (Julio de 2015). Revista de Derecho. Obtenido de La protección del Titular Registral: <http://www.revistaderecho.uchile.cl/index.php/RDEP/article/viewFile/37268/38808>

Ortiz A. M. (22 de Agosto de 2014). Universidad San Martín de Porres. Obtenido de http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctinario_Derecho_Registral.pdf

Pinedo, M. (07 de Febrero de 2015). Procedimiento Registral Peruano. Obtenido de Procedimiento Registral: <http://procedregistral.blogspot.pe/>

Universidad Peruana Los Andes. (2014). Derecho Registral Y notarial. Obtenido de [http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO NOTARIAL.pdf](http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO%20NOTARIAL.pdf)

Ventura, G. B. (1982). Inexactitudes Registrales- Causas Subsanaciones. Revista Notarial de Córdoba, 198.

Ventura, G. B., & Moisset de Espanés, L. (2009). Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales. Obtenido de http://www.acaderc.org.ar/ediciones?b_start:int=4

anexos

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: “LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO Y EL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA EN HUANCAYO - 2016”			
PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL:	VARIABLE INDEPENDIENTE
¿Cómo la obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016?	Determinar la manera como la obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016	La obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye favorablemente en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016	X: obligatoriedad de la inscripción en el registro público
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS	VARIABLE DEPENDIENTE
A. ¿De qué manera el sistema registral inadecuado a la realidad que dicta el estado afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016?	A. Establecer cómo el sistema registral inadecuado a la realidad que dicta el estado afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016	A. El sistema registral inadecuado a la realidad que dicta el estado afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016	Y: seguridad jurídica

<p>B. ¿De qué manera la ley de obligatoriedad de la inscripción afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016?</p>	<p>B. Establecer cómo la ausencia de la ley de obligatoriedad de la inscripción afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016</p>	<p>B. La ausencia de la ley de obligatoriedad de la inscripción afecta de forma negativa en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo - 2016</p>	
<p>C. ¿Cómo la publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016?</p>	<p>C. Analizar si la publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016</p>	<p>C. La publicidad registral impartida actualmente incide en el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016</p>	
<p>D. ¿De qué manera la fe pública registral se relaciona con el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016?</p>	<p>D. Establecer cómo la fe pública registral se relaciona con el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016</p>	<p>D. La fe pública registral se relaciona directamente con el derecho a la seguridad jurídica en Huancayo – 2016</p>	

ENCUESTA PERSONAL SUNARP*

Esta encuesta se realiza con la finalidad de demostrar la necesidad de la obligatoriedad de la inscripción en el registro público y si esta influye en el derecho a la seguridad jurídica.

Se le solicita que lea detenidamente cada interrogante y marque con una X su respuesta.

1. ¿Considera Ud. que SUNARP garantiza la protección al derecho a la seguridad jurídica?

- Si ()

- No ()

2. ¿Considera Ud. que SUNARP promueve la inscripción en el registro público?

Si () No ()

3. ¿Considera Ud. que SUNARP garantiza la seguridad jurídica mediante el principio de publicidad?

Si () No ()

4. ¿Considera Ud. que SUNARP garantiza la seguridad jurídica mediante el principio de fe pública registral?

SI () NO ()

5. ¿Cómo considera Ud. que es el sistema facultativo de inscripción registral?

Bueno () Malo () Regular ()

* La presente encuesta fue elaborada por el MG. Santiago Valderrama Mendoza en su libro titulado Pasos Para Elaborar Proyectos y Tesis de Investigación Científica, la misma que fue adaptada a la presente investigación por el suscrito.

6. ¿Considera Ud. que debería ser obligatoria la inscripción en el registro público?
- SI () NO ()
7. ¿Considera Ud. que sea necesaria la ley de obligatoriedad de la inscripción para garantizar mejor la protección del derecho a la seguridad jurídica?
- SI () NO ()
8. ¿Por qué Considera Ud. que las personas no acceden al registro público?
- Por desconocimiento ()
 - Por factores económicos ()
 - Por desinterés ()
9. ¿De qué manera considera Ud. que se aportaría en la protección al derecho a la seguridad jurídica en materia registral?
- Mediante una ley de obligatoriedad de la inscripción ()
 - Mediante el acceso al registro voluntario y consciente ()
 - Mediante la promoción de la inscripción en el registro ()
10. ¿Considera Ud. que es responsabilidad del estado garantizar la protección al derecho de seguridad jurídica de actos o derechos inscribibles en el registro mediante normas coercitivas?
- SI () NO ()

* La presente encuesta fue elaborada por el MG. Santiago Valderrama Mendoza en su libro titulado Pasos Para Elaborar Proyectos y Tesis de Investigación Científica, la misma que fue adaptada a la presente investigación por el suscrito.

ENCUESTA USUARIOS*

Esta encuesta se realiza con la finalidad de demostrar la necesidad de la obligatoriedad de la inscripción en el registro público y si esta influye en el derecho a la seguridad jurídica.

Se le solicita que lea detenidamente cada interrogante y marque con una X su respuesta.

1. ¿Ha oído Ud. sobre la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

- SUNARP?

- Si ()

- No ()

2. ¿Sabe Ud. de qué se encarga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP?

Si () NO ()

3. ¿Considera usted justo y legal que su derecho o titularidad sea conocido por todos mediante el principio de publicidad para que lo respeten?

SI es justo y legal () NO es justo y menos legal ()

4. ¿Tiene usted algún derecho o titularidad inscrita en los registros públicos?

SI () NO ()

5. ¿Ud. cree que su derecho o titularidad esta o estaría más seguro al estar inscrito en los registros públicos?

SI () NO ()

* La presente encuesta fue elaborada por el MG. Santiago Valderrama Mendoza en su libro titulado Pasos Para Elaborar Proyectos y Tesis de Investigación Científica, la misma que fue adaptada a la presente investigación por el suscrito.

6. ¿Está enterado Usted de la existencia de alguna ley de obligatoriedad de la inscripción en el registro público?

SI () NO ()

7. ¿Considera Ud. que debería ser obligatoria la inscripción en el registro público?

SI () NO ()

8. ¿Cree Usted que al no existir una ley de obligatoriedad de la inscripción en el registro público afecta su seguridad jurídica?

- Si ()

- No ()

9. ¿Cómo cree Usted que el estado debería garantizar su seguridad jurídica respecto a derechos y titularidades inscribibles en el registro?

- Mediante una ley de obligatoriedad de la inscripción ()

- Es adecuado como está ahora ()

- Inscripción facultativa ()

10. ¿Considera Usted que la fe pública registral se relaciona con el derecho a la seguridad jurídica que le brinda el registro público?

SI () NO ()

* La presente encuesta fue elaborada por el MG. Santiago Valderrama Mendoza en su libro titulado Pasos Para Elaborar Proyectos y Tesis de Investigación Científica, la misma que fue adaptada a la presente investigación por el suscrito.