

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



UPLA
UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

TESIS

**LA GARANTÍA JURÍDICA EN EL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE, DISTRITO DE SURQUILLO,
AÑO 2018**

Para optar	El título profesional de abogada
Autor	Bach. Ana Maria Bernal Soto
Asesor	Dr. Roberto Christian Puente Jesús
Línea de investigación institucional	Desarrollo humano y derechos
Área de investigación institucional	Ciencias sociales
Fecha de inicio y de culminación	01-10-2020 a 07-10-2021

HUANCAYO – PERÚ

2024

HOJA DE DOCENTES REVISORES

DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO

Decano de la Facultad de Derecho

MG. PEREZ VICTORIA JESUS RICARDO

Docente revisor titular 1

MG. LEIVA ÑAÑA CARLOS ENRIQUE

Docente revisor titular 2

MG. QUIÑONES INGA ROLY

Docente revisor titular 3

DR. VIVANCO NUÑEZ PIERRE MOISES

Docente revisor suplente

DEDICATORIA

A mi querida y admirada madre Doris Soto Loza,
ejemplo de lucha y dedicación; a la memoria de mi
recordado Padre Segundo Hermilo Bernal Romero.

AGRADECIMIENTO

A las Autoridades Universitarias de la Universidad Peruana Los Andes, a mis queridos docentes, por haber contribuido en mi formación como Abogado.



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
DIRECCIÓN DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



CONSTANCIA DE SIMILITUD

El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Deja Constancia:

Que, se ha revisado el archivo digital de la Tesis, del Bachiller **BERNAL SOTO ANA MARÍA**, cuyo título del Trabajo de Investigación es: **"LA GARANTÍA JURÍDICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, DISTRITO DE SURQUILLO, AÑO 2018."**, a través del **SOFTWARE TURNITIN** obteniendo el porcentaje de **7 %** de similitud.

Se otorga la presente constancia a solicitud del interesado, para los fines convenientes.

Huancayo, 13 de enero del 2023.

DR. OSCAR LUCIO NINAMANGO SOLIS
DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.

CONTENIDO

HOJA DE DOCENTES REVISORES	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
CONTENIDO.....	vi
CONTENIDO DE TABLAS	ix
CONTENIDO DE FIGURAS	x
RESUMEN.....	xi
ABSTRACT.....	xii
CAPÍTULO I.....	13
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.1 Descripción del problema.....	13
1.2. Delimitación del problema.....	15
1.2.1. <i>Delimitación espacial</i>	15
1.2.2. <i>Delimitación temporal</i>	15
1.2.3. <i>Delimitación conceptual</i>	15
1.3 Formulación del problema	15
1.3.1. <i>Problema General</i>	15
1.3.2. <i>Problemas Específicos</i>	15
1.4. Justificación investigación	16
1.4.1. <i>Social</i>	16
1.4.2. <i>Científica – Teórica</i>	17
1.4.3. <i>Metodológica</i>	17
1.5 Objetivos.....	18
1.5.1. <i>Objetivo General</i>	18
1.5.2. <i>Objetivos Específicos</i>	18
CAPÍTULO II.....	19
MARCO TEÓRICO.....	19
2.1 Antecedentes de la investigación	19
Antecedentes Nacionales.....	19
<i>Antecedentes Internacionales</i>	22
2.2 Bases teóricas.....	27
2.....	27
A. <i>Atributos del Derecho de Propiedad</i>	30
B. Presupuesto ontológico que sustenta la Categoría jurídica de los Derechos reales.....	38
C. La categoría Jurídica de los Derechos Reales: Generalización de los tipos concretos.....	41
D. Antecedentes previos	45

2.2.2	Historia del Derecho de Propiedad	55
A.	<i>La propiedad en el Derecho Romano</i>	55
B.	<i>La propiedad en el Derecho Francés</i>	57
C.	<i>La propiedad en el Derecho Alemán</i>	57
D.	Derecho de Propiedad en el Perú.	58
E.	El Derecho Registral	64
2.2.3	Publicidad Registral.....	79
2.2.4	Bases Legales	90
2.3	Definición de Conceptos.....	93
CAPITULO III.- HIPOTESIS		98
3.1	Hipótesis General.....	98
3.2	Hipótesis Específicas	98
3.3	Variables definición conceptual y operacionalización. –	99
CAPITULO IV METODOLOGIA		100
4.1	Método de La Investigación.....	100
4.2	Tipo De Investigación.....	101
4.3	Nivel De Investigación	102
4.4	Diseño De La Investigación.....	103
4.5	Población y Muestra	103
4.6	Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	105
4.7	Técnicas de procedimientos y análisis de datos	105
4.8	Aspectos Éticos de la investigación.....	106
CAPÍTULO V: RESULTADOS		106
5.1	Descripción de Resultados	106
	TABLA 1: El principio de rogación se aplica correctamente.....	107
	TABLA 2: Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble	108
	TABLA 3: La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares.....	109
	TABLA 4: La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro.	110
	TABLA 5: La legitimación es necesaria para el procedimiento registral	111
	TABLA 6: La buena fe pública registral es solamente declarativa	112
	TABLA 7 La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral	113
	TABLA 8: La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados.	114
	TABLA 9: El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral	116
	TABLA 10: Sin especialidad no hay procedimiento registral	117
	TABLA 11: La publicidad formal incumple la función de registrar y pone en conocimiento algunos datos de interés público.....	118
	TABLA 12: Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción	119
5.2.	Contrastación de Hipótesis	120

ANALISIS Y DISCUSION DE RESULTADOS	129
CONCLUSIONES.....	133
RECOMENDACIONES	135
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	137
ANEXOS.....	144
MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	144
MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	144
MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO.....	144
INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN Y CONSTANCIA DE SU APLICACIÓN	144
CONFIABILIDAD Y VALIDEZ DEL INSTRUMENTO	144
LA DATA DE PROCESAMIENTO DE DATOS	144
CONSENTIMIENTO / ASENTIMIENTO INFORMADO	144
FOTOS DE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO.	144
MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....	147
MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE INSTRUMENTO.....	148
INTRUMENTO DE LA INVESTIGACION	149
FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN	150
JUICIO DE EXPERTO	150
DATA DE PROCESAMIENTO DE DATOS.....	151
CONSENTIMIENTO INFORMADO.....	153
FOTOS DE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO	153

CONTENIDO DE TABLAS

TABLA 1: El principio de rogación se aplica correctamente.....	107
TABLA 2: Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble	108
TABLA 3: La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares.....	109
TABLA 4: La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro.	110
TABLA 5: La legitimación es necesaria para el procedimiento registral.....	111
TABLA 6: La buena fe pública registral es solamente declarativa	112
TABLA 7 La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral	113
TABLA 8: La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados.	114
TABLA 9: El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral	116
TABLA 10: Sin especialidad no hay procedimiento registral	117
TABLA 11: La publicidad formal incumple la función de registrar y pone en conocimiento algunos datos de interés público	118
TABLA 12: Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción.....	119

CONTENIDO DE FIGURAS

FIGURA 1: El principio de rogación se aplica correctamente.	107
FIGURA 2: Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble.....	108
FIGURA 3: La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares.	109
FIGURA 4: La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro.	110
FIGURA 5: La legitimación es necesaria para el procedimiento registral	111
FIGURA 6: La buena fe pública registral es solamente declarativa.....	112
FIGURA 7 La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral	113
FIGURA 8: La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados.	114
FIGURA 9: El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral.....	116
FIGURA 10: Sin especialidad no hay procedimiento registral	117
FIGURA 11: La publicidad formal incumple la función de registrar y pone en conocimiento algunos datos de interés público	118
FIGURA 12: Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción ..	119

RESUMEN

En concordancia a la pretensión de estudio se busca analizar y determinar la relación positiva que existe entre la seguridad jurídica registral y el derecho de propiedad, en el Distrito de Surquillo en el año 2018, la investigación se orienta en cuán importante es la seguridad que provee registros públicos para hacer el efectivo ejercicio del derecho de propiedad en el sentido de usar, disfrutar, disponer o reivindicar la propiedad y es el valor agregado que los propietarios requieren para tener la plenitud de lo que significa ser dueño de un inmueble y como el sistema registral viene gestionando esta necesidad de derecho que tiene la ciudad, tanto para el crecimiento y desarrollo como para evitar los aspectos negativos que desata el deseo de los grupos delincuenciales y que es preciso erradicarlo con planes estratégicos muy sólidos. La investigación realizada bajo el título: La Garantía Jurídica en el Registro de la Propiedad Inmueble, distrito de Surquillo, año 2018, tiene el propósito de determinar, describir la garantía jurídica en el registro de propiedad de la Municipalidad de Surquillo en el año 2018. El estudio es de enfoque cuantitativo, de nivel descriptivo, de diseño comunitario; la población de estudio fue de 50 abogados y una muestra no probabilística de 50 especialistas en el campo del derecho civil. Los resultados obtenidos confirman las hipótesis de estudio.

Palabras clave: Garantía Jurídica registral, normas de protección de la propiedad, falsificación de documentos

ABSTRACT

In accordance with the aim of the study, it seeks to analyze and determine the positive relationship that exists between the legal security of the registry and the right to property, in the District of Surquillo in 2018, the research is oriented on how important the security it provides is public registries to make the effective exercise of the property right in the sense of using, enjoying, disposing or claiming the property and it is the added value that the owners require to have the fullness of what it means to own a property and how the system The registry has been managing this need for law that the city has, both for growth and development and to avoid the negative aspects that the desire of criminal groups unleashes and that must be eradicated with very solid strategic plans. The investigation carried out under the title: The Legal Guarantee in the Real Property Registry, Surquillo district, year 2018, has the purpose of determining, describing the legal guarantee in the property registry of the Municipality of Surquillo in 2018. The study has a quantitative approach, descriptive level, community design; the study population consisted of 60 lawyers and a non-probabilistic sample of 50 specialists in the field of civil law. The results obtained confirm the study hypotheses.

Keywords: legal guarantee, property protection standards, falsification of documents

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del problema

En los últimos años se ha desarrollado de manera vertiginosa y bastante peligrosa una serie de supuestos actos jurídicos fraudulentos, incluso con participación de Notarios Públicos, que han afectado el derecho de propiedad de muchas personas, los mismos que incluso tenían registrado su derecho ante Registros Públicos. En ese sentido, esta situación ha generado suma preocupación de toda nuestra población, considerando que se cree que la Institución de los Registros Públicos debe ser el garante jurídico de toda propiedad, posesiones y de otros actos jurídicos que son inscribibles por mandato de la ley. Por lo que constituye una gran problemática cuando vemos en muchos casos propiedades legítimas y legales son despojadas a sus legítimos propietarios, a través de actos fraudulentos en convivencia con algunos malos notarios públicos y malos abogados, lo cual atenta contra la seguridad jurídica que debe garantizar el Estado a través de los Registros Públicos.

Por tal razón, es un tema sumamente problemático cuando se vulnera el derecho a la propiedad a través de actos fraudulentos, vulnerándose la seguridad jurídica, que debe garantizar los registros públicos, en representación del Estado.

Por lo tanto, en un Estado Social y Democrático de Derecho, la Constitución Política, sus principios y garantías constitucionales constituyen el fundamento del sistema jurídico, mediante la cual el poder legislativo elabora la normatividad registral y notarial, la misma

que a su vez deberá ser consistente con el texto constitucional, respetando tales principios y derechos reconocidos en ella, como debiera suceder con la garantía registral respecto a la propiedad.

Asimismo, es necesario enfocarnos que nuestro Código Civil debe ser actualizado constantemente, y que la seguridad jurídica sea el aspecto fundamental y relevante por el cual se debe de proteger a la propiedad, pero en nuestra realidad también se da la presencia de la mala fe sobre todo de la falsificación de documentos, por el cual actúan personas interesadas en vender dicho inmueble que pueden ser de forma voluntaria, es decir, realizan actos ilícitos, como el tráfico de terrenos y la suplantación de personas cuando se trata de una venta de inmueble.

El Derecho de Propiedad viene siendo un problema social en el cual muchas personas se ven afectadas por la imposibilidad económica y complejidad del trámite, a largo plazo podría significar la vulneración su derecho de propiedad y consecuentemente al desarrollo de los poseedores, muy a pesar de la existencia de los organismos encargados de formalizar la propiedad inmueble, y la institución por excelencia en el Perú que es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú.

Por otro lado, tenemos la seguridad jurídica que nos brinda los Registros Públicos, que, si bien es cierto, se entiende por “seguridad”, por algo que nos protege. Sin embargo, esta supuesta seguridad jurídica es fácilmente engañada por los usuarios que realizan actos de mala fe e irregularidades al tratarse de transferencias de bienes inmuebles. Podríamos hablar también de la falsificación de documentos o de la adulteración de las mismas las cuales corresponden como requisitos para una transferencia o venta, que si bien es cierto todos esperamos sea de buena fe, pero, terminamos dándonos con la sorpresa de muchos actos de mala fe por parte de la persona interesada e incluso podría incluirse la función del notario.

1.2. Delimitación del problema

1.2.1. Delimitación espacial

La investigación se desarrollará en el distrito de Surquillo, ya que como distrito recientemente las cifras se han incrementado.

1.2.2 Delimitación temporal

La investigación se desarrollará de acuerdo al contexto o hechos existentes, es decir, durante los meses del año 2018.

1.2.3 Delimitación conceptual

La investigación materia del presente proyecto de Tesis está determinada por el Derecho Registral que provee de la seguridad jurídica para los poseedores de acuerdo al Derecho Civil como herramienta de otorgamiento de seguridad jurídica en términos sustantivos y el Derecho Comercial como instrumento regulador del tráfico jurídico.

1.3 Formulación del problema

1.3.1. Problema General

¿Cómo se puede verificar que las garantías jurídicas en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018?

1.3.2. Problemas Específicos

¿Cómo se identifica las consecuencias políticas y jurídicas en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018?

¿Cómo se pueden determinar el delito de falsificación de documentos que se vinculan en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018?

¿Cómo se puede verificar la seguridad jurídica para proteger el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018?

1.4. Justificación investigación

1.4.1. Social

La investigación analiza el Derecho de Propiedad, y su relación con la seguridad jurídica y falsificación de documentos en los Registros Públicos de Lima y fe pública, en el cual tenemos casos de suplantación de personas y la pérdida del derecho de propiedad sobre sus bienes, donde el usuario que acude a registrar su bien inmueble, no se encuentra protegido de las ventas irregulares. No logrando el objetivo principal y fundamental del sistema registral con el que contamos, por ello es que se podría mencionar que se deberían de modificar o agregar algo complementario tanto al sistema registral y/o Código Civil. En primer lugar, el sistema registral con el que contamos, es el sistema francés, el cual como todos conocemos la inscripción de alguna compraventa es solo un acto declarativo, más no constitutivo como lo sería si fuese el sistema alemán.

Ahora, si bien es cierto en la Constitución Política del Perú en su Art. 2 menciona que es un derecho fundamental el Derecho de Propiedad, sin embargo, en el Código Civil el art. 949, nos indica que el solo hecho de enajenar un bien nos hace propietarios de ella, además de

ello, de que se inscriba o no en registros públicos no cambia la situación, es más hace mención de que no es constitutivo de derechos como ya se mencionó anteriormente.

Entonces, tenemos esta problemática, que es por ello que se origina la falsificación de documentos para posteriormente configurar lo que vendría a ser la suplantación de personas o identidad en el ámbito registral inmobiliario, vulnerando el derecho fundamental de la persona, que es el de la propiedad. La seguridad jurídica registral, no es eficaz, ya que existen terceros quienes actúan de mala fe para beneficiarse a ellos mismos. Debido a esto es que lo recomendable sería, mejorar nuestra ley ya que el Código Civil, por ejemplo, no ha sido actualizado hace mucho tiempo, además de solucionar el tema registral.

Por ello se realiza el siguiente trabajo de investigación, para poner en conocimiento que es lo que nos falta para que el Derecho de propiedad que influye en los Registros Públicos, por no ser constitutivo de derechos, tal vez, si cambiamos ese detalle, obtengamos algún resultado favorable

1.4.2 Científica – Teórica

Con la presente investigación busco sustentar acerca de mis resultados, respecto a la relación significativa que tiene el derecho de propiedad sobre la inscripción registral, con lo que el conocimiento hallado formará parte del conocimiento científico, de los cuales se podrán valer nuevos estudios o discernir soluciones cognoscitivas que coadyuvaran en el desarrollo de las problemáticas que se reflejan del fenómeno en la realidad, los vacíos legales, los vacíos procedimentales.

1.4.3 Metodológica

Respecto a la justificación metodológica, esta investigación se basa en seguir métodos, procedimientos y técnicas que se aplican según el esquema planteado en ese sentido la

adopción de esta sistemática que a su vez es totalmente válida y que por lo tanto provee de confiabilidad y garantizan resultados eficaces. El estudio se sumerge en el derecho de propiedad el cual debe estar relacionado respecto a la inscripción registral para garantizar derechos de propiedad y que con el análisis que se desprenderá las conclusiones que formaría parte de una estandarización a futuro en el derecho civil.

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivo General

¿Determinar la importancia que cumple la garantía jurídica en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuye en forma divergente con otros distritos en el año 2018?

1.5.2 Objetivos Específicos

Describir las principales consecuencias políticas y jurídicas que se presenta en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuye en forma divergente con otros distritos en el año 2018.

Determinar si la falsificación de documentos se vincula en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuye en forma divergente con otros distritos en el año 2018.

Identificar el rol que cumple la seguridad jurídica en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuye en forma divergente con otros distritos en el año 2018.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

Antecedentes Nacionales

Cotrina (2018) sustentó su tesis titulada “La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 – 2018”, para optar el título de Abogado por la Universidad Autónoma del Perú. El presente trabajo de investigación se ha determinado la relación en el cumplimiento de la seguridad jurídica de los registros públicos, mediante la alerta registral. La correspondiente investigación se ha desarrollado mediante un paradigma positivista, asimismo se ha utilizado un enfoque cuantitativo, en el cual se ha aplicado un cuestionario a la muestra representativa de la población. Esta se ha analizado con el programa SPSS, para efectos de medir resultados, así mismo se aplicó el diseño transversal-correlacional, ya que se trabajó con dos variables las mismas que se relacionan entre sí, tal como se ha planteado en la hipótesis alternativa; por lo que los resultados obtenidos fueron positivos, y llegando a concluir la existente relación que tiene la alerta registral como finalidad del cumplimiento de la seguridad jurídica de los registros públicos.

López (2017) sustentó su tesis titulada “El Sistema de transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica”, para optar el título de Abogado por la Universidad Andina del Cusco. En el cual se desarrolló y analizó todo lo referente a la ineficacia del artículo 949 del Código Civil que a letra dice: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado

hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” y el problema que se tiene frente a la protección y seguridad frente a terceras personas, cuyo objetivo Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú influye en la seguridad jurídica del comprador y tiene como Enfoque de investigación Cualitativo: Porque tiene como objetivo analizar y conocer el tratamiento jurídico del artículo 949 del código civil, y el sistema de transferencia de propiedad de bien inmueble a partir de un análisis con nuestra realidad actual y tiene como Resultado final que el sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú, inspirado en el sistema francés del simple consentimiento, no otorga seguridad jurídica.

Che (2016) que presentó su tesis titulada “La Seguridad Jurídica del Propietario en un Sistema Dual de Transferencia de Inmuebles”, para optar el título de Abogado por la Universidad Privada Antenor Orrego. La presente tesis se ha denominado, y se encuentra orientada a determinar si la implementación de un sistema dual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú garantizará la seguridad jurídica del propietario. Para cumplir con dicho objetivo se ha realizado un análisis doctrinario y legislativo, además de haber realizado entrevistas. Se han empleado los métodos lógicos y jurídicos como el doctrinario y la hermenéutica jurídica, con el objetivo de analizar cada variable e interpretar las normas y principios del ordenamiento jurídico en materia de derecho constitucional, civil y registral, apoyándonos en las opiniones más relevantes de la doctrina. A través de la presente investigación se logró determinar y concluir que la implementación de un sistema dual en la transferencia de inmuebles si garantizará la seguridad jurídica de los propietarios. Además, al concluir el presente trabajo se ha propuesto una modificación legislativa del artículo 949, estableciendo que los inmuebles registrados sean transferidos mediante el sistema constitutivo no convalidante; y, los inmuebles no registrados se sigan transfiriendo con el

sistema consensual como actualmente lo señala nuestro ordenamiento jurídico. Todo ello con la finalidad de que ésta sea atendida en su oportunidad.

Escobedo (2016) que presentó su tesis titulada “Defensa de la Propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral”, para optar el título de abogado por la Universidad Ricardo Palma, cuyo objetivo general es determinar si efectivamente la modificación del artículo 2014 del Código Civil que contiene el principio de fe pública registral puede combatir al fraude inmobiliario. La presente investigación utiliza la metodología Descriptiva Explicativa, tiene un carácter descriptivo que detalla las características más resaltantes de los hechos, instituciones y fenómenos jurídicos que se presentan en la realidad. Describiéndose así, la naturaleza del derecho de propiedad desde la perspectiva como derecho fundamental, además de todas las prerrogativas y limitaciones a las que está sujeto; contrastando al fraude inmobiliario y las consecuencias de vencer la legitimidad del derecho en mención. Es de carácter explicativo porque expone una serie de fundamentos que tienden a unificar la postura de defensa del derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario, llegando a la conclusión que nuestro Ordenamiento Jurídico tutela el derecho de propiedad a través de la Constitución, considerándolo como un derecho que no puede ser violentado por cualquier actividad ilícita, y no puede ser vulnerado salvo por causas de seguridad nacional o necesidad pública. La normativa internacional indica expresamente que nadie puede ser privado arbitrariamente de su propiedad.

Paucar (2017) que presentó su tesis titulada “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco, 2017” para optar el título de abogada por la Universidad de Huánuco. La presente investigación tiene como objetivo determinar si la Inscripción Constitutiva garantizaría la Seguridad Jurídica en la transferencia

de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco, siendo así, que de los instrumentos aplicados se obtuvo como resultado, que debe darse la modificación del artículo 949° del Código Civil, toda vez que existe la necesidad de implantar la Inscripción Constitutiva, puesto que garantizara la Seguridad Jurídica y ello reflejara a nivel judicial, disminuyendo los procesos judiciales relativos a la propiedad inmueble. La presente investigación ha logrado establecer efectivamente el nivel de seguridad jurídica que otorga la inscripción constitutiva, después de haber recopilado los datos mediante los instrumentos y haber contrastado y validado la hipótesis; siendo que tal situación a partir de nuestro Marco Teórico de investigación, como señala la Jurista Carla Yolanda Paredes Ciccía “que los procesos judiciales significan un cúmulo de gasto, tiempo, y procedimientos largos y engorrosos, puesto que se dan procesos de mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, tercería de propiedad, los cuales se evitarían si existiese la Inscripción Constitutiva”, llegando a la conclusión de que el problema radica al momento de la celebración del acto jurídico de carácter privado, el cual en su gran mayoría por descuido del comprador quien no lo inscribe en los Registros Públicos; y es ahí donde surge el conflicto ante un tercero ajeno que pretende ostentar la propiedad adquirida, siendo que en tal situación se recurre ante el Órgano Judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva.

Antecedentes Internacionales

Paiz (2017) que presentó su tesis titulada “Garantías para la adquisición de Bienes Inmuebles” para optar el título de Abogado por la Universidad Rafael Landívar, Guatemala. La presente investigación tiene como objetivo determinar objetivo general, el cual consiste en determinar las garantías que se aplican en la adquisición de bienes inmuebles y efectuar un estudio de derecho comparado a efecto de establecer las similitudes y diferencias entre

Guatemala y otros sistemas jurídicos extranjeros en relación a dichas garantías, debido a que la naturaleza del presente trabajo investigativo es puramente monográfica, no se hizo uso de sujetos para ser entrevistados o encuestados, limitándose al análisis doctrinario y legal correspondientes a las garantías en la adquisición de bienes inmuebles a favor del comprador. Para la recolección de la información de las unidades de análisis detalladas con antelación consistentes en leyes, reglamentos y acuerdos con relación a las garantías para la adquisición de bienes inmuebles de Guatemala, México, Chile, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y España, se utilizó como instrumento el cuadro de cotejo, en base a los indicadores consistentes en los medios de protección del incumplimiento de las obligaciones, la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad, la vinculación urbanística, el contrato de promesa, el contrato de compraventa, leasing inmobiliario y el préstamo hipotecario, llegando a la conclusión que ya que, si bien es cierto, no existe una regulación especial o un apartado específico sobre la protección y garantías en la adquisición de bienes inmuebles, se cumplió con los objetivos planteados y se resolvió la incógnita de la presente investigación.

Ezequiel (2017) que presentó su tesis titulada “La tradición de Inmuebles y la Paz Social”, para optar el grado de Doctor en Derecho por la Universidad Austral, Buenos Aires. La presente investigación tiene como objetivo determinar objetivo general es demostrar la conveniencia del mantenimiento de la tradición como modo de transmisión de derechos reales inmobiliarios que se ejercen por la posesión, pues coadyuva a la paz social. La delimitación del tema propuesto impone, en primer lugar, dirigir la mirada a las diversas matrices de transmisión inmobiliaria que se han exhibido en el derecho comparado, a partir de la raíz común de todas ellas, el derecho romano, y realizar un juicio axiológico sobre ellas , y la metodología empleada es el método analítico-sintético, es decir, descompondré los

diversos elementos que integran el fenómeno de las mutaciones jurídico reales sobre inmuebles, para luego poder aportar una visión en conjunto superadora de las ya presentadas. Respecto de las fuentes de consulta, ponderaré especialmente los escasos ordenamientos jurídicos afines al nuestro, sin perjuicio de que valoraré también las diversas matrices de transmisión inmobiliaria que se presentan en el Derecho comparado.

Castillo (2017) que presentó su tesis titulada “El Pacto Comisorio en la Ley de Garantías Mobiliarias y su contraposición a los artículos 28, 45 y 46 de la Constitución Política: un análisis de la constitucionalidad de la nueva legislación de garantías mobiliarias a la luz del derecho comparado latinoamericano” para optar el grado de Licenciado en Derecho por la Universidad de Costa Rica. En Costa Rica con la apertura de la Legislación No.9246, denominada la Ley de Garantías Mobiliarias, dio apertura a un acceso al crédito a sectores que se encontraban imposibilitados previamente, esto mediante la garantía mobiliaria, cuyo objetivo es analizar la constitucionalidad y la licitud, de acorde al ordenamiento jurídico costarricense, específicamente en contraposición con los artículos 28, 45 y 46 del texto constitucional, de la figura del pacto comisorio contenido en la Ley de Garantías Mobiliarias. La metodología que se utilizó a lo largo de esta investigación por su enfoque es: Método histórico, Método deductivo, Método realista. A razón de la investigación e interpretación se llegaron a diversas conclusiones, siendo la primera la interpretación de una inconstitucionalidad de la ejecución extrajudicial de la garantía mobiliaria la cual, permite la apropiación del bien dado en garantía a favor del deudor, siendo esto contrario a la protección que se le brinda a la propiedad en nuestra Constitución Política. A su vez con base al análisis de derecho comparado se comprueba, que hay países que aplicaron un sistema de garantías mobiliarias, en donde se protegía al deudor, de manera que limitaba el accionar del pacto

comisorio, siendo estas posibles bases para modificaciones en esta norma vigente en Costa Rica.

García- Valdecasas (2016) que presentó su tesis titulada “La contratación Civil actual: Ordenación general y manifestaciones que la vienen conformando”, para optar el grado de Doctor en Derecho por la Universidad de Granada, cuyo objetivo es analizar la evolución del contrato de mediación, la justificación de la decisión de liberalización, sus consecuencias en el mercado y su repercusión en la seguridad jurídica en el ámbito de las transacciones inmobiliarias, y Observamos que en la contratación inmobiliaria hay una alta seguridad jurídica (preventiva) contractual y post-contractual ofrecida por la intervención de profesionales que dan certidumbre y estabilidad al contrato a partir de su perfección, sin que en la fase precontractual de negociación anterior al consentimiento en el contrato, la más crítica de cara a su formación, exista seguridad alguna más allá que la impuesta por la normativa de protección al consumidor de prácticamente nulo control preventivo.

A partir de estos hechos la tesis, desde una observación de la realidad expuesta y percibiendo, con extrema notoriedad en la década de la última expansión inmobiliaria, una cada vez mayor informalidad imperante en la contratación inmobiliaria que repercute negativamente en la seguridad jurídica trata de buscar nuevas fórmulas de aportación de seguridad y transparencia en la negociación de los contratos en este ámbito. Esta informalidad se manifiesta no solo en la etapa precontractual o de formación del contrato, sino incluso en el cumplimiento al haberse abierto paso en la sociedad una concepción relativa de los efectos del contrato en la que, una vez perfecto, todo es discutible y negociable. Esta evidencia permite reflexionar sobre una recomposición de la actividad de intermediación en un sentido opuesto al que se produjo en el año 2.000, analizando, en contra del criterio de liberalización y desprofesionalización que impera en la actualidad, la justificación de los Colegios como

mecanismos de control de la cualificación y profesionalidad de sus colegiados y aportando ideas que, por novedosas, y aunque puedan ser tachadas de descabelladas, abren nuevas puertas a la seguridad que, para protección del ciudadano, requiere a su vez la actividad de mediación inmobiliaria; así, la creación de códigos deontológicos que integren el régimen de derechos y obligaciones del mediador frente al usuario de sus servicios, a modo de condiciones generales de la contratación impuestas por los Colegios que vinculan por el hecho de la colegiación.

Gonzales (2016) que presentó su tesis titulada “Análisis del contrato de compraventa de activos y del derecho inmobiliario en el marco jurídico Mexicano” La presente tesis tiene como objetivo del presente trabajo es describir y analizar los principales términos de una transacción inmobiliaria y del contrato de compraventa de activos sobre bienes inmuebles, analizar las etapas de negociación, auditoría legal, y cada una de las cláusulas que comúnmente se establecen en este tipo de contratos, los cuales cada vez se utilizan con mayor frecuencia en las transacciones relacionadas con inmuebles. En la elaboración de la presente, he utilizado como sistema de referencias los Criterios Editoriales del Instituto de Investigaciones Jurídicas establecidos por la Universidad Nacional Autónoma de México, llegando a la conclusión que El Contrato de Compraventa de Activos, entre otros instrumentos como la Carta de Intención, el Term Sheet y las Cláusulas de Anti-Sandbagging y Earn-Out, son figuras que, según se ha explicado a lo largo de la presente tesis, podemos sostener pueden ser celebradas válidamente y cumplir con sus fines de manera debida, conforme a la legislación Mexicana actual; sin embargo, considero necesario realizar modificaciones y/o contemplar ciertas de estas figuras expresamente en nuestra legislación, a efecto de eliminar la posibilidad de que algunas de nuestras disposiciones legales sean interpretadas erróneamente y esto pudiera generar, de manera lamentable, situaciones en

donde se estableciera la imposibilidad de hacer uso de dichas figuras o de desvirtuar su objetivo.

2.2 Bases teóricas

2.2.1 Derecho De Propiedad

Según un sector de la doctrina española el señorío del hombre sobre las cosas es una de las claves de la historia de la humanidad. La apariencia de poder, el apetito de dominación es uno de los motores de la historia del hombre sobre la tierra y sus evoluciones. La lucha entre los que tienen y los que aspiran a tener que subyace en el fondo de todas las ideologías formuladas y que se formularán hasta el fin de los tiempos, es algo obvio que no necesita ningún comentario. (Diez-Picazo y Gullón, 1987, p. 153).

De acuerdo con una doctrina brasileña, la propiedad ha sido objeto de investigaciones por parte de historiadores, sociólogos, economistas, políticos y juristas. Procuran todos ellos fijarle un concepto, determinar su origen, caracterizar sus elementos, monitorear su evolución, justificarla o luchar contra ella. En una obra sistemática, en una monografía, en un estudio separado, es un tema que siempre estará presente en la consideración del jurista. (Da Silva Pereira, 2014, p. 87)

Al principio fue el hecho que nació con la espontaneidad de todas las manifestaciones fácticas. Más tarde fue la norma la que la disciplinó, afectándola a las demandas sociales y a la armonía de la coexistencia. Nació de la necesidad de dominación. Objetos de uso y armas. Animales de presa y traición. Tierra y bienes de vida. Generaba ambiciones y conflictos. Inspiraba disciplina. Suscitó la regla jurídica. Ha sido comunitaria, familiar, individual, mística, política, aristocrática, democrática, estatal, colectiva. (Ídem)

De los autores citados podemos colegir que la propiedad, dada su importancia y trascendencia en el mundo, no solo es estudiada por los juristas sino también por otros profesionales tales como historiadores, sociólogos, economistas, políticos etc. De igual forma, la **propiedad**, ha estado presente a lo largo de la historia pues siempre ha existido en el hombre el deseo de apropiarse de los dominios de otros y con ello ostentar poder frente al resto.

Para la doctrina nacional la definición tradicional del derecho de propiedad se basa en la enumeración de las principales facultades que integran su contenido. Así, se observa en la más famosa de las definiciones nacidas en Bizancio *dominium est ius utendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur*. Esta forma de definir la propiedad pasó al Código francés de 1804, que en su artículo 544 señala que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos un uso prohibido por la ley o los reglamentos”, y luego a todos los códigos latinos que lo imitan, teniendo entre nosotros al Código Civil peruano. (Vásquez Ríos, 2003, p. 45)

Avendaño (2003) La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos).

Cuatro atributos o derechos confieren la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar. (p. 172)

Está a la cabeza de todos por su importancia y su frecuencia. Y no necesita ninguna explicación, pues la idea de este derecho la tenemos todos desde que adquirimos el uso de razón. ¿Acaso no sabe un niño que sus estampas de futbolistas son suyas porque tiene la propiedad de ellas? Es más, la propiedad no solo está protegida por la ley, que condena el robo, sino también por la religión, que considera el robo un pecado. Por tanto, pasemos a otra cosa. (Sena, 2012, p. 69)

La Cruz Berdejo y otros (2003) en su obra *Derechos Reales* afirman que:

La doctrina clásica no dejó de ser consciente del carácter totalizante de la propiedad, a la que ya calificaban los glosadores de *ius plenum in re corporali*. Pero, a la vez, los mismos clásicos descomponían al dominio en atributos: *ius utendi* o derecho de servirse de la cosa: *ius fruendi* o derecho de percibir sus rentas y frutos; *ius abutendi* o derecho de disponer de la cosa: conservarla, donarla, destruirla, abandonarla; *ius vindicandi* o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, y en consecuencia la tenencia de ella, cuando nos sea injustamente arrebatada (p. 246).

Para Rodríguez & Concepción (2011) La propiedad es: Concepto económico-jurídico, tiene sentido objetivo, acentuando la relación de pertenencia de la cosa a la persona, es también la relación jurídica en la que figura como titular el propietario, y como sujetos pasivos, obligados a reconocer sus prerrogativas, el resto de los ciudadanos, a quienes mediante un poderoso aparato de coacción y represión se mantiene imposibilitado de interferir con el disfrute exclusivo del titular privilegio. (p. 8).

Para Rodríguez & Concepción (2011) consideran que: Existe un sentido más moderno del concepto de Propiedad al plantearse que es aquel Derecho Real que confiere un poderío unitario, independiente y universal. Se considera como un poderío unitario porque confiere

un grupo de facultades atribuidas al titular del Derecho, además se encuentran agrupadas en el Derecho de Propiedad y le van a servir de contenido. Es independiente porque no depende para su realización de otros derechos ni de otros titulares. Es universal porque con independencia de que estas facultades se pueden ceder y transferir el titular nunca resulta privado de su condición de propietario. (p. 8).

A. *Atributos del Derecho de Propiedad*

Para la doctrina nacional la definición tradicional del derecho de propiedad se basa en la enumeración de las principales facultades que integran su contenido. Así, se observa en la más famosa de las definiciones nacidas en Bizancio *dominium est ius utendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur*. Esta forma de definir la propiedad pasó al Código francés de 1804, que en su artículo 544 señala que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos un uso prohibido por la ley o los reglamentos”, y luego a todos los códigos latinos que lo imitan, teniendo entre nosotros al Código Civil peruano. (Vásquez Ríos, 2003, p. 45) .De acuerdo con el artículo 923 de nuestro Código Civil (en adelante CC) la propiedad es: “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.De la mencionada disposición se desprenden los cuatro atributos de la propiedad: el Uso, el goce y disfrute, la disposición y la reivindicación.

El texto empleado por el Código vigente refleja mejor el concepto de propiedad actual al establecer que se trata de un poder jurídico que permite la aplicación de un conjunto de atributos a favor del titular de dicho poder. Se nota una vez más la filosofía humanista del Código, pues la noción del poder jurídico del dueño sobre el bien constituye la reiteración

del concepto de que los bienes no son sino instrumentos al servicio de la persona. Por cierto, que no se trata de un poder ilimitado y constitucionalmente se hace referencia a sus limitaciones. Dice Ballester a este respecto, que “poder pleno es, pues, poder total dentro de los límites en los que la ley los concede sobre la cosa, o si se quiere dentro de los límites máximos que la ley admite que alcance el señorío sobre las cosas”. (Arias Schreiber Pezet, 2011, 190).

A su turno, nuestra constitución peruana de 1993 en su artículo 2, inciso 16 señala que toda persona tiene derecho a:

La propiedad y la herencia.

Como se puede apreciar, la propiedad tiene raigambre constitucional y se define o comprende en función a sus cuatro atributos, los cuales están al servicio de la persona de conformidad con la filosofía humanista recogida por el Código Civil del 84. No obstante, la propiedad encuentra sus límites en el interés social y la ley misma. En ese sentido, en el presente trabajo abordaremos sucintamente cada uno de los atributos de la propiedad.

a. Uso:

El derecho a usar es el servirse del bien, utilizarlo para lo cual existe. Se usa una casa habitándola, se usa un automóvil valiéndose de él como medio de transporte. (Avendaño Valdez, 1984, p. 101). El derecho de usar o *ius utendi* es aquel en virtud del cual el propietario utiliza el bien de conformidad con su **naturaleza** o **destino**. Este atributo presupone, desde luego el derecho a poseer o *ius possidendi* pues es la manera como el

propietario ejerce los demás atributos y sin ella no puede beneficiarse del bien. (Arias Schreiber Pezet 2011, p. 190)

De conformidad con una doctrina brasileña el uso consiste en la opción de poner la cosa al servicio del titular sin modificar su sustancia. El propietario la usa para su propio beneficio o el de un tercero. Se sirve de la cosa. Pero está claro que también puede dejar de usarla guardándola o manteniéndola inerte. (Da Silva Pereira, 2014, p. 96)

Mariani de Vidal, establece que el derecho de uso es casi igual al de usufructo. Consiste en la facultad de servirse de la cosa ajena, sin alterar su sustancia, pero mientras que el usufructuario tiene el *ius utendi* en toda su extensión al usuario le pertenece sólo en aquello que sea necesario a él y a su familia, conforme a su condición social (Díaz Sagastume, 2015, p. 50)

Por tanto, entendemos por uso o *ius utendi* a la utilización del bien (en algunos casos ajenos) de conformidad con su **naturaleza** o **destino** sin llegar a alterar su sustancia y que además presupone la posesión del mismo. Así en el caso de una casa o departamento el uso consistirá en habitar el bien; en el caso de un automóvil, bicicleta o scooter el uso consistirá en utilizarlos como medios de transporte. En ambos casos los bienes no se extinguirán, sino que solo tendrán un desgaste natural producto del tipo y el tiempo de uso que se les haya dado. Pudiendo beneficiar tal derecho a quien goce del mismo o a un tercero.

Rodríguez & Concepción (2011) señalan que es “Usar es darle a los bienes su destino o función de acuerdo con su naturaleza, con la voluntad de su titular, o con las reglas legales y sociales vinculantes” (p. 9).

Es la finalidad económica de aprovechamiento (destino del bien) respecto de un bien mueble o inmueble que le permite al propietario, según su voluntad, explotarlo de una u otra forma. Por ejemplo, la finalidad que se le otorga a una casa para fines de vivienda o destinándola como oficina de trabajo. Pastrana (2017).

Para Avendaño (2003)

...este atributo es “Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea. (p. 172).

b. Goce o Disfrute:

Se explota una casa arrendándola, se disfruta de un negocio industrial haciéndolo producir. Es en el disfrute donde la propiedad adquiere contenido económico, importancia social y a veces también política. Por ello es este el atributo que debe más urgentemente armonizar con el interés social. Esta es la que podríamos llamar la “zona del conflicto social”. (Avendaño Valdez, 1984, pp. 101-102)

El derecho de gozar o disfrutar o *ius fruendi*, es aquel por el cual el dueño obtiene para sí el aprovechamiento del bien, se trate de sus frutos como de sus productos e incluye su consumo, cuando el bien es consumible. Baudry Lacantinerie señala que disfrutar de la tierra importa recoger las cosechas de la misma. (Arias Schreiber Pezet 2011, p. 190)

Se lleva a cabo esencialmente con la percepción de los frutos, ya sean los que provienen naturalmente de la cosa (*quidquid nasci et renasci solet*), así como los frutos civiles. El

disfrute, en términos de precisión lingüística, difiere del uso, y ya el Derecho romano admitía el adagio siguiente: *si fructus sine usu obtigerit stipulatio locum hadebit*. El lenguaje corriente, incluso jurídico, emplea la expresión en un sentido más amplio, insertando en el derecho de goce el de uso, teniendo en cuenta la lógica del empleo de la cosa, cuyo disfrute habitualmente involucra el uso. (Da Silva Pereira, 2014, pp. 96-97)

Por tanto, entendemos por uso o goce o *ius fruendi* al aprovechamiento de los frutos y productos del bien incluyendo su consumo cuando el bien sea consumible. Teniendo este atributo carácter económico, social y político. Presuponiendo el disfrute o goce el uso. En un arrendamiento se obtiene un provecho económico de la misma forma aquella persona que cede el uso temporal de su auto, bicicleta o scooter por ejemplo a través de una cesión de uso a título oneroso.

Pastrana (2017) en su artículo publicado en la página web de Legis.pe afirma:

Es la capacidad otorgada al propietario para poder hacerse de los frutos del bien sobre el que ejerce dominio. Esto significa que los frutos que se desprendan del bien principal forman parte del patrimonio del propietario debido al derecho que este ejerce. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades.

Avendaño (2003) Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el

hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato (...). (p. 172).

c. Disposición:

El derecho a disponer o *ius abutendi*, que es el más caracterizado y típico de los atributos del dominio dado que el uso y el goce son actos de administración, por cuya virtud el dueño tiene la libertad de disposición tanto material como jurídica, consumiéndolos, afectándolos, desmembrándolos o desprendiéndose de ellos a título oneroso o gratuito. (Arias Schreiber, 2011, p. 191)

El *ius abutendi*, en el sentido de *disponendi*, implica la *disposición material* que raya con la destrucción (De Page) como la *jurídica*, es decir, el poder de enajenar a cualquier título: donación, compraventa, permuta; quiere decir incluso consumir la cosa, transformarla, alterarla; significa incluso destruirla, pero solo cuando no involucre un procedimiento antisocial. En suma: disponer de la cosa dará como resultado en los hechos el alcanzar su *sustancia*, desde que el derecho a esta reside en la misma esencia del dominio. Pero también envuelve el poder de gravarla o someterla al servicio ajeno (Sá Pereira). (Da Silva Pereira, 2014, pp. 97)

Por tanto, la disposición o *ius abutendi* es aquella que involucra la libertad de enajenación del bien (jurídica) o el deterioro o destrucción del mismo (material). Lo usual es la transferencia de la titularidad del bien a través de una compraventa, permuta o donación sin embargo nada impide que el dueño altere la sustancia del bien deteriorándolo o destruyéndolo siempre y cuando ello no riña con el interés social o los límites de la ley.

Pastrana (2017) en su publicación realizada en legis.pe manifiesta: Es la capacidad para sacar de la esfera jurídica patrimonial (efectiva o potencialmente) un bien. Por ejemplo, de manera efectiva, dándolo en donación o enajenándolo; y de forma potencial, mediante la afectación de una hipoteca o garantía mobiliaria. Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. En síntesis, un acto de disposición es enajenar el bien, hipotecarlo o, finalmente, abandonarlo o destruirlo. La disposición es, pues, la facultad de transferir la propiedad. La facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia.

Disponer es prescindir del bien (mejor aún, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo. (Avendaño, 2003, p. 173).

d. Reivindicación:

La reivindicación o *ius vindicandi* está prevista en el 927[4] del CC y es aquella mediante la cual el propietario recurre a la justicia reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno a derecho (ej. recuperación de un bien, reconocimiento de la propiedad, etc) (Arias Schreiber, 2011, p. 190)

Castañeda decía que al no extinguirse la propiedad por el no uso[5], la acción reivindicatoria es imprescriptible. Ello no impide, sin embargo, que a la reivindicación pueda oponérsele con éxito la usucapión, cuando esta se hubiera cumplido. La doctora Maisch Von Humboldt refería que por ser una de las características de la propiedad la **perpetuidad**, la acción reivindicatoria debía ser imprescriptible. (Vásquez Ríos, 2003, p. 129)

De nada le valdría al *dominus*, en verdad, ser sujeto de la relación jurídica dominial y reunir en su titularidad el *ius utendi, fruendi y abutendi* si no le fuese dada la posibilidad de *readquirir* el bien de quien lo poseyera injustamente o detentara sin título. Por la *vindicatio* el propietario busca el bien en manos ajenas, va a retomararlo del poseedor, va a recuperarlo del detentor. No de cualquier poseedor o detentor, sino de aquel que lo conserva sin causa jurídica, o lo *posee injustamente*. (Da Silva Pereira, 2014, pp. 97)

Los requisitos de la acción reivindicatoria son: (Vásquez Ríos, 2003, pp. 130-131)

- El demandante deberá ser dueño de la cosa.
- Individualización del bien.
- Que el demandado esté en posesión del bien.

Por tanto, entendemos por la reivindicación o *ius vindicandi* a aquella acción imprescriptible interpuesta, como se señala en doctrina, por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario quien usualmente posee el bien sin causa jurídica alguna o injustamente. Los requisitos de dicha acción, siguiendo a Vásquez Ríos, son a) que el demandante sea el dueño del bien; b) que el bien esté individualizado y c) que el demandado esté en posesión del bien.

Pastrana (2017) “(...) permite restituir el bien materia de propiedad a aquella persona que no pueda ejercer ni el uso ni el disfrute debido a que alguien más lo ejerce sin derecho alguno”.

Avendaño (2003) manifiesta en su comentario del código civil de 1984 lo siguiente:

Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. ¿A qué se debe esto? Muchas pueden ser las causas, desde un desalojo o

usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (poseedor ilegítimo, habría que precisar). (p. 173).

Los juristas Rodríguez tiene similitud con Pastrana en sus publicaciones, ya que respecto al uso ambos coinciden en que el bien es usado de acuerdo a su naturaleza y su finalidad, anteponiendo siempre la voluntad del propietario; mientras que Avendaño habla de servirse de la cosa, es decir su concepción está orientado a ejercer la usabilidad del bien que le pertenece al propietario.

B. Presupuesto ontológico que sustenta la Categoría jurídica de los Derechos reales

Los derechos reales constituyen el soporte jurídico de situaciones políticas y económicas vitales para toda organización de la sociedad. Los alcances, límites y forma de ejercicio del derecho de propiedad sobre las cosas, encuentra su regulación en esta materia, tanto cuando se asigna una "plena" propiedad sobre las mismas, como cuando se atribuyen derechos más acotados. Asimismo, se ocupa de varios de los derechos de garantía más importantes que, al permitir actuar directamente sobre la cosa de diversos modos según el derecho de que se trate, posibilitan una más segura satisfacción del interés del acreedor.

Si damos un vistazo a la historia podemos ver que los bienes siempre han sido de vital importancia para las personas, podríamos decir que en su origen los bienes eran de propiedad colectiva, común; claro ejemplo de ello encontramos también en el Imperio Incaico. Las personas se servían de todo lo que les puede ofrecer la naturaleza para poder obtener su

manutención. Posteriormente estos bienes pasan a ser de propiedad privada, de esta forma se hacen más escasos y originan problemas en su limitación; es acá donde nacen las sociedades feudales, esclavistas, capitalistas; la razón fundamental es que pocas son las personas que tienen mayor capacidad para acceder a los bienes. A partir de acá se origina la necesidad de poder regular el acceso de las personas a los bienes y de los que ya accedieron a buscar la forma de poder regularlos para poder mantener la armonía y el equilibrio social.

La creación legislativa de los derechos reales fue reservada desde tiempos muy antiguos, quizá por su importancia en la economía, en la política y en lo social. La voluntad de las partes es una fuente muy importante para pensar que existe la posibilidad de crear los derechos reales que uno quisiese. En nuestro sistema, esto no se permite, quizá por mantener una seguridad jurídica o económica. Es por eso que está prohibido la constitución por acto jurídico de un derecho real que no sean los que están contemplados en la ley.

La reserva legislativa de la creación de derechos reales se conoce con el nombre de Numerus Clausus, pero también existe una posición de la doctrina que considera que es factible considerar a los derechos reales como Numerus Apertus, estamos de acuerdo que los derechos reales se pueden crear por ley, pero también se podrían crear por la voluntad de las partes, mientras se cumplan con los requisitos legales adecuados para un derecho real en general y se trate verdaderamente de la creación de un poder directo e inmediato sobre la cosa; de esta manera se podrían crear otros derechos reales originarios totalmente o derivados de otros derechos reales ya existentes, mezclándolos entre ellos con tal de alcanzar la figura jurídica más eficiente para nuestros objetivos.

Los derechos reales se consideran como un señorío inmediato sobre una cosa y susceptible de hacerse valer “Erga omnes”. Por derecho real entendemos el derecho que tienen las personas sobre sus bienes. Por lo tanto, en una “primera” aproximación, podemos decir que

el Derecho Real supone una relación entre una persona y una cosa. Esta definición podría sonar un poco abstracta, pero más adelante cuando estudiemos la naturaleza jurídica de los derechos reales vamos a entender mejor los conceptos y definiciones que continuación vamos a desarrollar.

Profundizando la definición de derechos reales, podemos decir que los derechos reales son el poder jurídico, directo e inmediato que los sujetos tienen sobre un bien que les pertenece. Entonces, el derecho real crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que se encuentren en ella dos elementos, la persona que es el objeto activo del derecho y la cosa que sería el objeto.

El autor Aníbal Torres Vásquez nos dice que el derecho real es el poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que le pertenece en orden a la satisfacción de un interés económico, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (erga omnes). Como bien lo manifiesta Gonzales (2010) la naturaleza ha condicionado a los seres vivos, con el carácter de querer conseguir cosas meramente por supervivencia, por lo que: Este deseo de adquisición es común a todos los seres humanos, niños o adultos (...) En sus formas más refinadas, constituye un rasgo esencial de la personalidad humana, en el que los logros y las adquisiciones son medios de autorrealización, lo cual su vez se vincula directamente con la libertad individual.

En esta concepción de derechos reales podemos apreciar claramente los caracteres esenciales de los derechos reales, podemos ver que se trata de un poder sobre el bien, que no existe mediación entre el titular del derecho y su bien (nos referimos al derecho de propiedad por ser el derecho real más completo), y lo más importante, que es un derecho oponible erga omnes; más adelante desarrollaremos estos caracteres detalladamente. Queremos hacer referencia al derecho real de propiedad y a los demás derechos reales, es el primero quien

agrupa todos los atributos generales de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, podríamos decir que los demás derechos reales son desmembraciones de este derecho.

Bajo nuestra concepción, cuando se hace referencia al “poder jurídico”, entendemos que se refiere al dominio o influencia que uno tiene sobre una cosa, a la facultad para hacer algo o la capacidad que uno tiene de provocar ciertos efectos en determinadas situaciones o cosas; todo esto bajo la influencia de la ley, convirtiendo así el poder que tiene la persona en un poder jurídico. Entonces, el sujeto activo del derecho real es el titular (propietario, poseedor, usufructuario, etc.), el objeto del derecho real sería el bien con valor económico. Según la naturaleza jurídica que se opte se podría pensar que no existe sujeto pasivo en los derechos reales, en todo caso, todas las demás personas “no titulares” del derecho real en cuestión, tendrían la obligación de respetar el derecho de la otra persona, pero no como una obligación contraída, sino como un deber general de abstención de realizar cualquier acto en contra de un bien.

C. La categoría Jurídica de los Derechos Reales: Generalización de los tipos concretos

Sobre la idea de “propiedad” los juristas fueron creando el concepto de “derecho real” a través de la generalización y abstracción. Es decir, el observador advirtió la existencia de unos rasgos comunes entre la propiedad, el usufructo, las servidumbres, la hipoteca y otras situaciones análogas, con lo cual se fundaron las bases para una teoría general inclusivas de todas ellas. Esta situación fue apreciada desde el Derecho Romano (...). (Gonzales, Derechos Reales, 2010, pág. 4).

Cuando hablamos de la naturaleza de los derechos reales no podemos dejar de hablar de la distinción entre los derechos reales y los derechos obligacionales. Ya lo dijimos, Derechos reales son aquellos que atribuyen a su titular un derecho pleno o limitado sobre una cosa, un

bien. Derecho obligacional es aquel que atribuye a su titular la facultad de exigir una prestación (de dar, hacer o no hacer) a un tercero.

Podemos hacer a primera vista una simple clasificación entre ambos derechos por los elementos más resaltantes de ellos: La primera clasificación que encontraríamos entre los derechos reales y los derechos de obligaciones sería por su origen, los primeros pueden ser Originarios o Derivados, serán originarios cuando una persona ejerce un poder jurídico sobre un bien que no tiene dueño y por primera vez, por ejemplo, nuestro Código Civil señala que algunas cosas que no pertenecen a nadie, como las piedras, conchas, etc., pueden ser adquiridos por las personas que las aprehenda; serán derivados cuando se ejerciten poderes jurídicos sobre bienes que ya se encuentren dentro del tráfico jurídico y comercial, por ejemplo la comercialización de bienes como una casa, un auto, una motocicleta, etc.. Por otro lado, los derechos obligacionales pueden ser legales o voluntarios, los primeros serán impuestos por la ley y los segundos pueden nacer en forma unilateral o por voluntad de las partes

Una segunda clasificación de los derechos reales y los derechos de obligaciones se daría por los Sujetos, es decir, en los primeros sólo hay un sujeto o una parte, por ejemplo el titular de una propiedad, mientras que en el segundo hay más de un titular o una parte, por ejemplo el deudor y el acreedor.

Una tercera clasificación sería por el Ejercicio, mientras que el derecho real es absoluto porque se opone a todo el mundo “erga omnes”, el derecho de obligaciones tiene oposición sólo frente al deudor o deudores, es decir, oposición sólo entre las partes.

Finalmente, una última clasificación entre los derechos reales y los derechos de obligaciones sería por la Acción, los primeros pretenden un reconocimiento general de toda la sociedad,

mientras que los segundos solamente pretenden que su derecho será reconocido por su inter parte, es decir por las personas que se encuentran obligadas.

A simple vista podemos ver que la principal diferencia entre ambos derechos es muy concreta; dijimos que el derecho real es el poder jurídico que ejerce directa e inmediatamente una persona sobre una cosa, poder que es oponible “erga omnes”, en pocas palabras, estamos hablando de una relación directa entre una persona y una cosa, cuya estructura de formación contendría dos elementos solamente: el sujeto activo, que vendría a ser la persona y la cosa como objeto; por otro lado, en el derecho obligacional tenemos más elementos estructurales: el sujeto activo (el acreedor), el sujeto pasivo (el deudor) y el objeto (puede ser un dar, hacer o no hacer). Es así que en el derecho obligacional existe un sujeto más que en los derechos reales, nos referimos a un sujeto pasivo. Unos diferencian y otros identifican a los derechos reales con los derechos de crédito, para fines de nuestra investigación sólo analizaremos las dos principales teorías al respecto, la Teoría Clásica o dualista y la Teoría Monista o unitaria.

✓ **Teoría Clásica o dualista;** esta teoría, en su acepción Clásica hace la separación entre derecho real y derecho personal, considera que los elementos constitutivos del derecho real son: el sujeto activo que sería el titular del bien; y la cosa que sería el objeto sobre el cual se ejercita el derecho real. Esta teoría descarta al sujeto pasivo; es decir, un derecho real crea la relación entre una persona y una cosa, relación que tendrá las características de ser directa e inmediata, de tal suerte que sólo existen dos elementos, la persona y la cosa; y, el derecho personal es aquel que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera. En su acepción económica, al igual que la teoría clásica, esta teoría piensa que el derecho real y el derecho personal son diferentes. Se dice que el derecho real se refiere a la apropiación de la riqueza debiendo recaer únicamente sobre cosas determinadas o que puedan individualizarse; en cambio, el derecho personal recae en una prestación, en un servicio que

los hombres se han obligado a prestarse. En el derecho real hay un contacto entre un apersona y una cosa, en el derecho personal el contacto es entre dos personas. En el derecho real una cosa esta sometida al poder de apropiación de una persona, en tanto en el derecho personal, la actividad económica de una persona es puesta a disposición de otra, en forma de prestación positiva o negativa. El derecho real es de apropiación de una riqueza, el derecho personal es el aprovechamiento de los servicios

Finalmente, una última acepción de esta teoría sería la Institucionalista, esta acepción nos dice que en el seno de las instituciones (conjunto de individuos, tribus, ciudades, estados) se crean situaciones de estados de hecho que con el tiempo se transforman en Derecho. En la institución existen dos clases de reglas jurídicas: el derecho disciplinario, que es el establecido por las autoridades; y el derecho estatutario, que son las elaboradas con el concurso e intervención de las personas. Esta teoría dice que el derecho real tiene su origen en el derecho disciplinario, lo que explica la existencia del sujeto pasivo; en tanto los derechos de crédito son derechos personales que nacen de la voluntad de los individuos y están regidos por el Derecho Estatutario. En conclusión, esta teoría también diferencia entre derecho real y derecho personal, en base a que los derechos reales tienen su origen en el Derecho Disciplinario y el derecho personal tiene su origen en el Derecho Estatutario, donde impera la autonomía de la voluntad

✓ **Teoría Monista o Unitaria**, en una primera acepción es Personalista, denominada también “Doctrina de la Obligación Pasivamente Universal” o “Doctrina del Sujeto Pasivamente Universal”, asimila el derecho real al personal. Unifica los derechos reales y personales. Para esta teoría, el derecho real es una relación establecida entre el titular del derecho como sujeto activo y todos los no titulares del derecho real como sujetos pasivos que tienen el deber genérico de no impedir que el sujeto activo obtenga por hecho propio las

ventajas que le proporciona el bien objeto de su derecho. Esta doctrina considera que el derecho real es sólo una especie del derecho personal, debido a que en su estructura se encuentran los mismos elementos de la obligación: el sujeto activo (titular del derecho real), el objeto, y el sujeto pasivo; entonces al derecho real le corresponde una obligación pasivamente universal. El acreedor domina al deudor del mismo modo que el propietario domina a los demás hombres por medio del ordenamiento jurídico puesto a su disposición frente al infractor. Para esta teoría no hay diferencias fundamentales entre derechos reales y derechos de crédito. Se objeta esta teoría diciendo que es falsa por cuanto 15 la denominada obligación pasivamente universal, jurídicamente hablando, no es una obligación que figure en el pasivo del patrimonio de todos los no titulares de los derechos reales, sino un deber general de no interferir en los derechos de los demás, sean estos reales o personales.

Finalmente, una última acepción de la teoría monista sería la Realista, al igual que la Personalista, es monista. La diferencia radica en que la teoría personal asimila el derecho real al derecho personal y la teoría realista asimila el derecho personal al derecho real, unifica todos los derechos en la categoría de los derechos reales. Esta teoría nos dice que el derecho personal es un derecho real indeterminado en cuanto al objeto sobre el que recae. Dice que el derecho personal no es un derecho sobre la persona, sino sobre sus bienes.

D. Antecedentes previos

✓ *El dominio*

El derecho de propiedad no tiene un carácter absoluto, su ejercicio se encuentra limitado por la función social, que permite imponer limitaciones o, incluso privaciones, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la ley.

Las limitaciones al dominio nacen del juego de su carácter absoluto y la función social del mismo. A priori, la definición del artículo 582 del Código Civil señala que el derecho de dominio, a pesar de ser absoluto, no puede ejercerse contra la ley o el derecho ajeno.

Las limitaciones al dominio afectan el ejercicio de sus facultades inherentes, pero no la esencia del mismo. Jorge Precht, “Limitaciones, Reserva Legal y Contenido Esencial de la Propiedad Privada”. Revista Chilena del Derecho, Vol. 23, N° 1, año 1996, página 46 “señala que las limitaciones al dominio son “aquellos deberes no indemnizables que impone la ley a los propietarios en relación al ejercicio de su derecho de propiedad, derivados de la función social de este último y que no pueden vulnerar la esencia de los atributos y facultades dominicales.

Lo anterior es una consecuencia lógica de la consagración contenida en el artículo 19 N° 24 inciso 2° de la Constitución Política de la República: “Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.

De lo señalado, podemos entender que toda limitación, en cuanto impuesta unilateralmente por el Estado en razón de una finalidad superior de bien público, configura una carga pública¹, entendiéndose por éstas las “exigencias impuestas unilateralmente por el Estado con miras a satisfacer necesidades superiores del bien público y que necesariamente inciden en el plano de los derechos subjetivos de las personas.

Las limitaciones al dominio han sufrido distintas clasificaciones por parte de la doctrina. Sin embargo, por tratarse de una introducción, sólo nos referiremos a clasificación genérica realizada por Arturo Alessandri y Antonio Vodanovic. Esta distingue entre:

Restricciones genéricas: Nacen del concepto y naturaleza misma del derecho de propiedad. Pueden ser de naturaleza positiva, que afectan el ejercicio del dominio y se encuadran en la teoría del abuso del derecho, o de naturaleza negativa, que limitan la facultad de excluir.

Restricciones específicas, legales o por razón del interés social: Son establecidas por causas externas a la naturaleza intrínseca del derecho de propiedad, y siempre obedecen en último término a la función social de la propiedad

Antes de introducirnos al concepto propio, resulta necesario recordar que etimológicamente, el término dominio deviene de las palabras DOMUS = casa y DOMINIUS = señor de la casa. Terminológicamente, la expresión Dominio o Demanio (tomado del derecho italiano) deviene del Francés DOMAINE y del Latín DOMINIUN y cuando es usado sin adjetivación alguna, se entiende referido únicamente al DOMINIO PUBLICO; es por ello que en adelante y a lo largo del trabajo, se hará uso en forma indistinta de los términos Dominio o Dominio Público o Bienes Públicos (en el entendido que están referidos a bienes).

Rodríguez & Concepción (2011) afirman sobre el dominio: “es un concepto técnicamente jurídico. Tiene sentido subjetivo, pues implica la potestad que corresponde al titular sobre la cosa”. (p. 8).

✓ *Diferencia entre dominio y propiedad*

Desde tiempos inmemoriales los hombres han luchado por la posesión de las cosas, lo que podría venir expresado con el anacronismo de la lucha incesante por la titularidad del derecho real de dominio reconocido como propiedad jurídica, o “propiedad personal”, o bajo la forma de posesión legal, fundamento de ese derecho. Desde la aparición del capitalismo la burguesía ha librado continuas luchas de clase, incruentas unas y criminales otras, por la propiedad privada o, lo que es lo mismo, por la apropiación de los productos del trabajo ajeno, bajo las formas del lucro, la ganancia, el interés y la renta de la tierra. Ambas formas,

la propiedad jurídica o derecho real de dominio y la propiedad privada capitalista, son relaciones. La primera es una relación de hecho, natural y, por ende, inexplicable, entre el hombre y las cosas. Inexplicable precisamente por ser natural en su origen. El hombre actual, además de humano, ser de la cultura o de la civilización, es también un ser natural que, como tal, está inmerso en el mundo.

Todo derecho correlaciona un deber en tanto la estructura lógico-dialéctica de la norma jurídica implica bilateralidad y coerción. Sin embargo, tratándose del derecho real de dominio, el deber impuesto a los otros es un concepto negativo, un non facere, un deber de respeto en el sentido de no inferir daño o perjuicio al sustrato material del derecho, no inferir perjuicio alguno a los bienes ajenos.

En cuanto al ejercicio del derecho puede ser objeto de limitaciones o cargas impuestas por el Estado, por la ley o por el juez, pero en ningún caso por los particulares motu proprio. En otras palabras, el derecho, todo derecho subjetivo civil, personal o real, y no sólo el dominio, confiere facultades a su titular, pero no poderes. Por el contrario, es el poder (el dominio de un hombre sobre otro), lo que puede imponer limitaciones y cargas.

En consecuencia, el derecho real de dominio otorga facultades, conferidas por el ordenamiento jurídico bajo la forma de derechos subjetivos, en cabeza de su titular, sin lucro, mientras que la propiedad privada es esencialmente lucrativa y confiere poderes sobre otros hombres, poderes otorgados por la ley del contrato de trabajo. Los que carecen de derechos de dominio permanecen ausentes de la relación, son terceros absolutos, mientras que aquellos que carecen de propiedad, los privados de propiedad, no obstante, forzosamente la integran o se incorporan a ella, hacen parte de esa relación social, es decir, deben enajenar su libertad, su fuerza y sus conocimientos, y no pueden hacer otra cosa si quieren superar su dramática calidad de individuos abstractos, vale decir, potencialmente productivos pero sin medios o

instrumentos de producción. (El desempleo es una situación anómala en donde el hombre añora su propia subordinación a otro para “ganarse la vida”). Ahora bien, la propiedad privada convertida en relación con una cosa, que oculta la relación social, es un fetiche, un símbolo, una metáfora o una metonimia de la relación real entre personas.

La cosa sobre la cual recae el derecho real de dominio, que los juristas denominan substrato material de ese derecho, generalmente es un valor de uso privado, un objeto útil, en tanto que los objetos producidos y apropiados por el capital o propiedad privada moderna, generalmente son valores de cambio, mercancías destinadas, no al uso privado del propietario, sino al mercado para obtener el lucro privado.

Rodríguez & Concepción (2011) manifiestan que:

La diferencia consiste en que la palabra propiedad se debe ver desde el punto de vista objetivo como la relación de pertenencia del hombre sobre la cosa mientras que la palabra dominio se debe ver desde el punto de vista subjetivo como la facultad de uso del hombre sobre la cosa. (p. 8).

✓ **La Expropiación**

Como hemos visto cuando se trató la evolución de la propiedad, específicamente cuando nos detuvimos en la impronta revolucionaria que dio paso a la contemporaneidad, la expropiación se hizo presente en el Estado Liberal al mismo tiempo que la propiedad y se unió a ella de manera indisoluble. Así lo acredita la cláusula general de inviolabilidad, que desde que fue pregonada en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano ya contuvo una excepción expresamente establecida a la característica de absoluto del derecho de propiedad, excepción que se identifica con la expropiación, aunque claro está, el artículo XVII no usara todavía esa nomenclatura.

En suma, por la expropiación el derecho de propiedad como derecho subjetivo cede para convertirse en su equivalente económico, solamente cuando el bien de la comunidad legitima esa conversión, la que, como es obvio afirmar, está directamente conectada y supeditada al fin mismo de la utilidad pública que la justifica (Carretero 1995:99). En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional Español, el que ha establecido que el derecho de propiedad no desaparece como tal en los supuestos de expropiación, sino que ‘cede’ ante el supuesto expropiatorio para convertirse en la correspondiente indemnización. En sus palabras, la expropiación destruye el derecho de propiedad, pero construye el derecho a la indemnización (García Soto 2015:87).

En ese sentido, más allá de ser, como en efecto es, el límite último al derecho de propiedad, la expropiación es la forma válida natural de privarla, siempre y cuando, por supuesto, cumpla con todos los protocolos que al efecto le establezca la ley, puesto que no pretende privar de la propiedad por el solo imperium del Estado sino más bien hacerlo legítimamente y por ello indemnizar al afectado. Tal forma de proceder se aloja en el corazón mismo del concepto de Estado Constitucional de Derecho, uno respetuoso de los derechos fundamentales de sus ciudadanos y de los límites establecidos al poder.

La expropiación no es tan simplemente una privación de la propiedad inmueble para la realización de obras públicas, es más bien “la privación de cualquier derecho o interés legítimo de contenido patrimonial, por causa de utilidad pública e interés social”, con el correspondiente equilibrio de la desigualdad de fuerzas que supone el pago del justiprecio (Barnés 1995:53), posición que muestra la amplitud y la fuerza de la institución, aunque claro, para efectos de este trabajo sí nos centramos en la expropiación de la propiedad inmueble, para la cual esta institución es “un proceso ablativo, imperativo, coactivo, forzoso,

unilateral, la forma coactiva con que opera, es quizás su característica más resaltante” (Gazzaoui 2014: 367).

Como dice el profesor García de Enterría, la expropiación es el límite cardinal del derecho de propiedad, el punto en el cual su prestancia se abate y cesa, por ello debe ser circunscrita estrechamente en sus causas y regulada estrictamente en sus procedimientos y garantías (2006:30). Porque la expropiación es un acto de poder en puridad, al punto que suelen intervenir en ella los tres Poderes del Estado: surge usualmente de un interés de la Administración, pasa por la declaración de seguridad nacional o utilidad pública del Parlamento, y concluye con el pago de la indemnización justipreciada, sino ante un órgano judicial, también ante el Ejecutivo.

Si el derecho de propiedad es un derecho fundamental y no ha dejado ni podría dejar de serlo, hay que darle el tratamiento que merece como tal. Puede ser limitado, qué duda cabe, puede ser objeto de cargas y regulaciones, pero no puede ser disminuido y ciertamente no puede ser preterido si no excepcionalmente y sólo mediante los especiales procedimientos que el sistema ha diseñado para el efecto.

Estos procedimientos se condensan en el denominado proceso de expropiación, aquel por el cual el Estado priva de la propiedad fundamental de manera forzosa pero mediante un proceso respetuoso y garante de todos los derechos del ciudadano contra el que actúa, teniendo como base la función social de la propiedad que como ya vimos delimita el derecho ‘desde adentro’ y a mérito, concreta y formalmente, de la necesidad pública del bien del que se trate, o dicho de otra forma, según el estatuto propietario del que se trate.

Pero debemos dejar en claro que a nuestro juicio la expropiación es, si bien un límite para el derecho, también una garantía para su ejercicio pleno, puesto que brinda, aun en la instancia última que supone para el propietario el saber que perderá su propiedad

fundamental, la seguridad de que la perderá válidamente por un interés general acaso más valioso que el suyo individual, y también, de que será compensado por tal pérdida con exacta correspondencia.

La Segunda Sala del Tribunal Constitucional (2009) manifiesta que:

No obstante la protección constitucional del derecho de propiedad, el mismo artículo 70.º de la Constitución, con fundamento en la prevalencia del bien común, contempla la figura de la expropiación como potestad del Estado, esto es, la privación de la titularidad de ese derecho contra la voluntad de su titular. Por ello, puede considerarse que la propiedad es un derecho que puede ser sacrificado en cualquier momento si así lo exige la seguridad nacional o la necesidad pública, según señala el artículo 70 de la Constitución. (p. 9).

✓ **La Expropiación como Garantía para el Propietario. -**

Pero la expropiación no solamente es un límite, es también una garantía, pues numerosos límites a los derechos fundamentales existen al objeto de salvaguardarlos como institutos (Haberle 1997:205) y pasa precisamente ello con la expropiación, que establece una serie de protocolos cuyo incumplimiento invalida la privación forzosa de la propiedad por parte del Estado.

Así, a juicio de Ghazzaoui, la expropiación supone tres tipos de garantías: la jurídica, que pasa por el cumplimiento de los requisitos jurídico normativos, particularmente en la intervención de los Poderes del Estado; la patrimonial, que se concreta en la indemnización, que no es otra cosa que la conversión del derecho real en uno de crédito; y la garantía de retrocesión, que importa el estricto cumplimiento de la causa expropriandi o, de lo contrario, la reversión o devolución del bien expropiado al titular afectado, aunque esto alojado en el sistema venezolano al que el autor adscribe (2014:368).

A su turno, Barnés también expresa las que identifica como las tres garantías de la expropiación, sin embargo, lo hace de manera distinta. Para él, la causa expropriandi es en sí misma una primera garantía, aunque bien podría identificarse esta con la garantía de retrocesión de Gazzaoui; la segunda es la garantía indemnizatoria, referida efectivamente al contenido patrimonial del justiprecio; y finalmente una tercera garantía que llama administrativa, se refiere al tipo general de la expropiación española de la que trata el autor, pero atendiendo al cumplimiento de los requisitos legales, como la audiencia con el titular (1995:56).

Podemos encontrar a la expropiación a lo largo de nuestra Constitución Histórica, pero eso no es todo, sino que la expropiación ha sido siempre motivo de debates y cambios que han hecho que su regulación sea vasta y variada, incluso hace muy poco se dictó un Decreto Legislativo con una serie de nuevas estipulaciones sobre esta institución.

Sin embargo, a más de ser una institución constitucional, la expropiación es también una institución legal, por ello la encontramos no solamente en nuestra Constitución Histórica sino también en nuestra legislación infraconstitucional a lo largo de nuestra historia y, actualmente, en el Código Civil y la Ley específica que regula esta institución, por ello corresponde estudiarla también, desde luego, desde una perspectiva infraconstitucional, que la completa y precisa.

Pues bien, partiendo del vértice normativo, del tenor del artículo 70 de la Constitución de 1993 podemos extraer un primer concepto, al menos jurídico constitucional formal, de expropiación. Sucede que dicho dispositivo señala que aquel procedimiento comúnmente conocido como expropiación es el procedimiento exclusivo que detenta el Estado para privar de su derecho de propiedad a las personas. Al decir exclusivo, naturalmente, se refiere al procedimiento distintivo, propio, típico de privación, pero además se refiere al procedimiento

excluyente de privación, el único mediante el cual el Estado priva válidamente, ya que cualquier otra privación, dígase no expropiatoria, importará de suyo una invalidez constitucional, así como cualquier otra acción estatal sobre la propiedad, no privativa en sí misma, dígase por ejemplo, una convención entre partes, no la regula este dispositivo.

Ergo, por reserva constitucional expresa, sólo mediante la expropiación caduca el derecho de propiedad (García de Enterría 2006:30). Porque efectivamente, como ya se vio ampliamente, la expropiación es concebida como el límite último de la propiedad, entonces debe ser estrechada y regulada en causas, procedimientos y garantías para respetar el derecho fundamental a la propiedad. Nacieron juntas, en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, y desde entonces y aún en la actualidad son indisolubles, tal como confirma la normativa internacional aplicable a la cuestión.

En cuanto a su tratamiento legal, según informa el doctor Carlos Ramos Núñez, fue regulada legalmente por vez primera mediante la Ley del 12 de noviembre de 1900 y la Ley del 23 de octubre de 1903 (2005:321), normas que fueron derogadas por la Ley 9125 de 1940, Ley de Expropiación Forzosa promulgada por el Presidente Manuel Prado y que, como importante diferencia con la regulación actual, establecía que la expropiación procedía, principalmente, por una Resolución Gubernativa con el voto del Consejo de Ministros. Muy probablemente una norma con inspiración española que en nada contradecía a la pobre regulación del Código Civil de 1936.

Después de regir por varias décadas, dicha ley fue derogada a su turno por el Decreto Legislativo 313, Ley General de Expropiación, norma otorgada por el Presidente Fernando Belaúnde y que, además de regular –como expresamente estableció- al entonces novísimo artículo 928 del Código Civil de 1984, podría decirse que fue el primer antecedente legal idóneo para la institución, habida cuenta de las genéricas normas antecesoras y de su

adecuada sistematización más o menos acorde a los principios jurídicos que rigen la expropiación. Más tarde se dictó la Ley 27117 de los últimos años del Siglo pasado, Ley General de Expropiaciones con la cual llegamos a la centuria presente y que, igualmente, merecía más aplausos que críticas.

2.2.2 Historia del Derecho de Propiedad

A. La propiedad en el Derecho Romano

La Cruz Berdejo y otros (2003) manifiestan que: Un primer estadio de esta evolución conduce desde la propiedad colectiva de los pueblos primitivos a la propiedad individual, primero de los bienes muebles y luego de las fincas, rompiéndose paulatinamente los vínculos que sujetan éstas a la comunidad. Esta evolución completa su ciclo en el Derecho romano clásico, en el cual los límites del dominium eran muy amplios porque el sentido liberal de los romanos exigía que no sufriera más limitaciones que las precisas e indispensables, a fin de que la iniciativa individual pudiera desarrollarse ampliamente (Schulz). (pag. 221).

Originariamente era la única clase de propiedad que se conocía en Roma, de hecho podría explicarse con la propia soberanía que ejercía el paterfamilias sobre el conjunto de cosas que se encontraban en la casa, no obstante el dominium ex iure Quiritium no se reducía exclusivamente a las res mancipi, ya que originariamente una de las primeras fuentes del derecho de propiedad fue el botín de guerra o festuca, este se conformaba de cosas no mancipables y, a pesar de ello, era un símbolo inequívoco de dominio. El jurista Gayo, menciona que en aquella época era propietario quien ostentaba el dominium ex iure

Quiritium, y en defecto de este no se era propietario, dado que no existían situaciones paralelas o análogas a esta forma de propiedad. (Pedre, 2017, pág. 13).

Las características que tiene la propiedad en sus inicios, son las siguientes:

- a. **Perpetua:** No se extinguía por el no ejercicio, ni tampoco se regulaban en sus orígenes sus causas de extinción.

Absoluta: Las facultades del titular eran ilimitadas relativamente, pero no se encontraban prohibidas sus potestades de *má forma taxativa*.

- b. **Exclusiva:** No había *má simultaneidad* en la titularidad ni en el núcleo de la unidad familiar donde el *paterfamilias* era el dominus. Sin embargo, menciona Arias Ramos¹², la existencia de diversas teorías que trataron de dar explicación a la cuestión de cómo era posible que teniendo la propiedad este carácter de exclusividad pueda haber varios derechos sobre *má misma cosa* que correspondan a varias personas al mismo tiempo, es el caso del condominio. En palabras del jurista Gayo^{1'} el *consortium ercto non cito* implicaba una sociedad, legítima y natural, de propiedad sin división.

- c. **Inmune:** Dado que desde sus inicios hasta Diocleciano en el siglo El d.C estuvo exenta de tributación. Aunque la regla general era la exención del pago de impuestos, la propiedad provincial sí estaba sujeta al pago de un tributo denominado *stipendium*, y que tenía su razón de ser en el interés económico que suponía para Roma el suelo *extra itálico*. Además, muchos de esos terrenos provinciales, eran conseguidos tras intensas guerras con otros pueblos y la imposición del pago de un *stipendium* suponría una forma de resarcir los gastos ocasionados por el enfrentamiento.

- d. **Existencia de límites sagrados:** Estos límites procedían de la realización de una ceremonia denominada limitati. Dichos límites constituían un espacio libre alrededor de los ciudadanos romanos (quintes), los territorios que no estaban limitados constituían lo que se denominaba el ager públicas. (Pedre, 2017, pág. 14).

B. La propiedad en el Derecho Francés

Al investigar sobre la definición de la propiedad privada encontré que: “La primera, originaria del Código civil francés, por la cual define a la propiedad mediante la individualización de cada uno de sus poderes o facultades” (Gonzales, Derechos Reales, 2010, pág. 276)

El autor refiere que la propiedad se desglosa los poderes de la cosa en unidad lo que posibilita al propietario ejercerlas independientemente uno de otro.

C. La propiedad en el Derecho Alemán

Para el Código Civil Alemán, define la propiedad como síntesis de poderes, sin un contenido precisable, la cuestión. La cuestión no es meramente dogmática, y puede traer importantes consecuencias de orden práctico, sin contar el elemento histórico subyacente en cada una de estas perspectivas. (Gonzales, 2010, p. 276).

El sistema alemán contempla a la propiedad con una definición más amplia de los que sólo la dogmática puede conferirla, es así que manifiesta que la propiedad está cargada de aspectos prácticos además de históricas. (Gonzales, 2010, p. 276).

Según Capogrossi (1988) citado en (Pedre, 2017). Otra definición más tardía, es la que proviene del siglo XIV y su autor es uno de los juristas más influyentes en Europa, Bartolo

de Sassoferrato, quien define la propiedad como: “Dominium est ius de re corporali petfecte disponendi nisi lex prohibeaf” es decir, para el jurista mía cosa es el derecho y otra el “res” que es el objeto de ese derecho, por tanto, para él es un derecho sobre cosas corporales que sólo el propietario puede disponer plenamente de él que le distingue de la posesión, salvo por los límites que establezca la ley (p.187).

D. Derecho de Propiedad en el Perú.

El derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho y que además está protegida constitucionalmente, que faculta al titular del mismo a fin de emplear todos los atributos del bien del cual se es propietario, pudiendo excluir de dicho empleo a quienes no son propietarios del mismo, permitiéndole además usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo si se le despoja del citado bien, y en especial, transferir la propiedad del mismo.

Este último atributo – la posibilidad de transferir libremente el bien en el mercado - es de especial importancia para la finalidad social que cumple el derecho de propiedad en el mercado, puesto que permite que la misma se asigne a sus usos más eficientes. Y es que, la protección adecuada al derecho de propiedad genera incentivos para el uso eficiente de los recursos¹, lo cual es precisamente lo que asegura que el derecho de propiedad sea ejercido conforme al bien común, de tal manera que los bienes generan el mayor provecho posible a la sociedad en su conjunto.

Para poder hablar del Derecho de Propiedad, antes debemos de saber que, el Derecho Real es aquel tipo de poder que posee un individuo en relación a un objeto de manera directa e inmediata, es así que se puede decir que lo constituyen los bienes y que el derecho real está vinculado al derecho de propiedad y todo lo que se le atribuya. (Vidal, 2013, p. 5).

La propiedad es el poder absoluto sobre un bien, el derecho civil patrimonial más importante, el cual es necesario resaltar que conlleva una serie de garantías para su protección, además de su transferencia. Se constituye al usar a beneficio propio, aprovechar económicamente sus frutos y prescindir del bien, ya sea por deshacerse o transferirlo. (Vidal, 2013, p. 1).

Es importante señalar que el Según el Código Civil Peruano (1984). Menciona sobre la compraventa, donde el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador mediante un acto jurídico celebrado, y este debe de pagar su precio en dinero.

Es importante señalar que, según el Código Civil peruano, en el artículo 140 (1984): Menciona que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Según el Código Civil Peruano (1984) la obligación de enajenar un inmueble determinado hará al acreedor propietario de este, salvo que exista alguna disposición diferente o un pacto en contrario entre las partes manifestantes.

✓ **La Exclusividad del Derecho de Propiedad**

En tal sentido, la exclusividad implica que el derecho de propiedad opera *erga omnes*, es decir, puede oponerse a todos y excluye de su ámbito a todo otro particular. Ello significa además que no se admite otro derecho de propiedad sobre el mismo bien, salvo que hablemos de copropiedad, que es una situación más bien distinta, en la cual hay varios titulares exclusivos, que pueden oponer su derecho a todos los demás. Demás está señalar que la copropiedad es una situación jurídica poco eficiente y que la norma jurídica establece mecanismos para poder concluir con ella.

Hay que tener en cuenta además que la creación de derechos exclusivos de propiedad no son suficientes para el uso eficiente de los recursos en la economía, puesto que los derechos de propiedad (y en general, los derechos reales) deben ser transferibles dado que

la eficiencia requiere un mecanismo que pueda precisamente inducir al titular a transferir su propiedad en el caso en el que el uso que le dé no sea el más eficiente.

En este orden de ideas, la exclusividad del derecho de propiedad asegura que el mismo sea usado responsablemente por sus titulares, caso contrario el bien no genera dicho incentivo y se ocasionaría su agotamiento. Los bienes públicos, en consecuencia, generan distorsiones al funcionamiento del sistema económico y deben reducirse lo suficiente que permita la necesidad pública. En un momento determinado el mercado no podrá ofrecer los bienes públicos en número suficiente, lo que a su vez implica que no se asignarán suficientes recursos para producirlos.

En particular, los bienes de dominio público se caracterizan por estar fuera del mercado, no siendo susceptibles de ser transferidos, al haberse afectado a un uso público o a un servicio público. Precisamente por ello, generan un conjunto de distorsiones que pueden generar complicaciones. Los referidos bienes, en consecuencia, se encuentran fuera del comercio⁹. Por eso, los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, conforme lo señalado por el artículo 73° de la norma constitucional.

✓ **La Protección del Derecho de Propiedad. -**

En consecuencia, la propiedad es inviolable y que ninguna persona puede ser privada de ella sino en virtud de una sentencia fundada en ley. Esta prohibición está dirigida fundamentalmente al Estado. La propiedad ha sido tenida entonces como un derecho preferido dentro del plexo constitucional de los derechos personales, en el derecho nacional y el derecho comparado.

De acuerdo con lo que acabamos de señalar, la violación reiterada de los derechos de propiedad de las personas acarrearía necesariamente que dicha función social de la propiedad se desvirtúe, y que los bienes escasos no se imputen a sus usos más eficientes. Cuando ello

ocurre, la totalidad de la colectividad se perjudica. En este orden de ideas, resulta evidente que la propiedad, como derecho fundamental, debe ser protegido de manera directa e inmediata a través de mecanismos adecuados y efectivos, dado que, además, dicho derecho configura un mecanismo de protección de la libertad individual.

Como resultado, la consideración de que el derecho de propiedad debe ceder ante otros derechos fundamentales, considerados más importantes o respecto a bienes sociales o colectivos, - tesis manejada por cierto sector de la doctrina comparada¹¹ - debe ser dejada de lado, al asumir, como lo estamos haciendo, que el derecho de propiedad es, dentro del ordenamiento jurídico, un derecho fundamental, no solo de igual rango que todos los demás, sino además de una importancia inusitada para el funcionamiento del sistema político y económico de toda sociedad.

Asimismo el Derecho de propiedad se encuentra amparado en diversos instrumentos internacionales, entre ellos en el artículo 23° de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en el artículo 17° de la Declaración Universal de Derechos Humanos, en el artículo 21° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos¹² (Pacto de San José de Costa Rica) y en el artículo 51° incisos d), v) de la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial.

De lo antes señalado se infiere que, ni el Estado ni los particulares, pueden en forma arbitraria privar o restringir más allá del límite de lo razonable, el uso de su propiedad a una persona, sea física o jurídica, de manera tal que en los hechos se produzca su anulación o injustificada alteración. La única excepción a lo antes señalado, que no implica indemnización justipreciada, es la referida a la prescripción adquisitiva (la *usucapion* de los romanos), consignada en el Código Civil, que permite adquirir un bien a través de la posesión después

de un plazo determinado y mediando ciertos parámetros, que permiten definir justamente que el poseedor le está dando un uso más eficiente a dicho bien, razón por la cual se le otorga la propiedad del bien.

✓ **El Derecho de Propiedad en la Constitución. -**

La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo primero significa que confiere al titular todas las facultades posibles, esto es, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. Lo segundo quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otro titular. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él. Es un derecho perpetuo, finalmente, porque no se extingue por el solo no uso, lo cual hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible.

Dos de estos caracteres (que en ocasiones llegan a confundirse) están en cuestión desde hace varias décadas. En primer término, la perpetuidad. No es posible, se sostiene, que los bienes permanezcan improductivos. A la sociedad le interesa que ellos generen riqueza. El Derecho ampara al poseedor diligente y lo prefiere al propietario negligente, acogiendo así la prescripción adquisitiva. De la misma manera debe sancionar al propietario que no usa o explota, con prescindencia de que otro lo haga. El abandono debe estar sancionado, disponiéndose que el propietario que no posee por un cierto número de años, pierde su derecho. Se cita a este respecto dos normas del Derecho peruano: el abandono de los predios rústicos, que con arreglo a la legislación vigente se produce a los dos años, y el abandono de los predios en general que conforme al Código Civil ocurre a los 20 años. En ambos casos, el predio pasa al dominio público.

Más aún se cuestiona el carácter de derecho absoluto. La propiedad tiene limitaciones, impuestas por diversas razones. Las limitaciones a la propiedad son hoy tan importantes

como crecientes en extensión y número, y ello en razón directa de la estimación del interés público y del concepto social del dominio.

Hay restricciones a la propiedad establecidas en interés público y otras en interés privado. El beneficiario de las restricciones es distinto en uno y otro caso. En las que responden al interés privado, el beneficiario y el obligado por la limitación pueden siempre «determinarse» -es el caso, por ejemplo, de los vecinos, mientras que en las restricciones por interés público los interesados son «indeterminados»

La Constitución es la expresión de los valores de un orden jurídico y social, es la estructura esencial de ese orden y es, por último, un orden fundamental porque es la base misma, el punto de apoyo del resto del ordenamiento jurídico. La máxima expresión de las limitaciones del derecho de propiedad está dada por la expropiación forzosa. Esta figura jurídica importa al acabamiento del derecho de propiedad privada, al adquirir el Estado, de modo obligatorio, bienes pertenecientes a los particulares, que son necesarios para la realización de los fines del Estado.

El fundamento jurídico de esta institución es el mismo que sirve al Estado para limitar los derechos individuales, esto es, la realización de sus funciones, ya sean las esenciales o las facultativas. El Estado tiene como fin esencial el orden jurídico, es decir, crear el derecho y asegurar su imperio. Pero además procura el bienestar y el progreso social. La facultad de expropiar está justificada por la realización de los fines jurídicos y sociales del Estado. Ya no es concebible recurrir al concepto del dominio eminente del Estado para justificar la expropiación. El concepto mismo de la propiedad ha variado por el progreso indudable de la doctrina que considera al derecho en función de su valor social. De allí la célebre sentencia de Ihering: «la expropiación es la solución que concilia los intereses de la sociedad con los del propietario»

E. El Derecho Registral

✓ Antecedentes referenciales

La idea del “registro” nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, de tal suerte que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes, para efecto de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. Messineo, Francesco: Manual de Derecho Civil y Comercial, EJEA, Buenos Aires 1979, traducción de Santiago Sentís Melendo, t. III, p. 568

Esta propuesta fundamental nace en el ámbito de los inmuebles, pero rápidamente se amplía a otros órdenes patrimoniales, en los que también se necesita la notoriedad de determinadas situaciones jurídicas, como ocurre con la condición jurídica de los bienes muebles y la actividad de las personas jurídicas. En efecto, la trascendencia del Derecho registral se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y por eso debe catalogársele como materia del Derecho privado, pues se trata de situaciones de la vida civil, propias de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros.

El registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad Vallet de Goytisolo, Juan: “La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles”, en Revista de Derecho

Notarial, Madrid 1980, p. 231. Por tanto, se entiende por Derecho registral al conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada en forma institucional, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), con los fines de certeza y protección.

El Código Civil Peruano de 1984 sigue la tendencia divisoria entre un Derecho registral “sustantivo” y uno “formal”. Así pues, la regulación que se hace en nuestro Código es de carácter exclusivamente sustantiva, dejando para los reglamentos especiales el tratamiento del Derecho registral “formal o adjetivo

La historia de registros de propiedad inmueble en el Perú se orienta a poco más de cien años, la que fue dada por el gobierno del brujo de los Andes al respecto Gordillo (2010), narra brevemente: “El Registro de la propiedad Inmueble (hoy: Registro de Predio) se creó en nuestro país mediante la emblemática Ley de Enero de 1888, promulgada por el presidente Andrés Avelino Cáceres” (p. 83).

El Registro Público de la Propiedad surgió no sólo como una finalidad administrativa, ante la clandestinidad de las cargas y los gravámenes de los bienes, sino también como un medio de seguridad en el tráfico jurídico. Esa finalidad se logró mediante la atribución de efectos a los asientos registrales relativos a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles. (Campos, 2017, p. 121).

Se entiende por Derecho Registral al conjunto de principios y normas que estudia la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través del sistema de publicidad ñegañ (organización pública) que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustentivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones

jurídicas), y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos (Gonzales, 2009, p. 29).

✓ **Elementos configuradores del Registro.** –

La ciencia avanza progresivamente mediante el estudio de problemas concretos, uno a uno, y que requieren descomponerse en elementos que faciliten la investigación. Por tanto, la ciencia es fundamentalmente analítica Messineo, Francesco: Manual del Derecho Civil y Comercial, op. cit., t. III, p. 568., por lo cual utilizaremos esta idea para lograr una definición adecuada, pero siempre perfectible, de la institución objeto de estudio. El registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos⁷, por tanto, la seguridad jurídica es una sola, incardinada con el valor justicia, por lo que comprende tanto el aspecto de la certeza en la prueba y conservación de los derechos, así como el de protección de los terceros, en caso que fuese necesario

El registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales:

- a). Archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones.
- b). Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;
- c). Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. Este es el caso, por ejemplo, de los principios de inscripción declarativa (art. 2022 CC), fe pública registral (art. 2014 CC) y prioridad (art. 2016 CC).

Esta institución nace para cumplir una evidente necesidad de certeza que, en este caso, no resulta satisfecha por la sola actividad de los contratantes, pues viene auxiliada por el Estado a través de la organización de un sistema de publicidad⁹. El núcleo de la publicidad es

constituir un sistema de información pública, con determinadas garantías, que se refieran a situaciones jurídicas relevantes para el tráfico patrimonial.

La publicidad es el acto de incorporación de ciertos derechos en un libro o título formal, cuyas ventajas son las mismas que cualquier otro formalismo, esto es, la certeza y seguridad de los derechos, la limitación de los conflictos y la movilidad del tráfico mercantil¹⁰. El elevado valor de los inmuebles, y de algunos muebles hace necesaria una especial seguridad en su protección y circulación; para lo cual se utiliza el medio de la publicidad

✓ *Primera Inscripción o Matriculación*

En el Registro de Predios, así como en todos los registros se va a dar el ingreso de nuevos elementos sobre los cuales recae la categoría, en este caso y en ese sentido, cuando un poseedor realiza los trámites correspondientes por primera vez para acceder al registro por primera y única vez se le denomina matriculación, así como lo explica Gordillo (2010) “...la matriculación, en el derecho registral, significa el ingreso de una finca en el registro, es decir, se trata del inicio de la vida o historia registral de las titularidades jurídicas referidas a un predio” (p. 85).

Además, con un concepto más técnico Gordillo (2010) explica la matriculación:

(...) alude a la operación de apertura de una hoja registral en virtud del ingreso de una nueva finca a la publicidad; y, luego de ellos vendría la primera inscripción, en la que se daría noticia de la titularidad correspondiente a la nueva finca incorporada a la vida tabular. Se trata, pues, de dos operaciones teóricamente distintas y separadas, en donde una es el necesario antecedente de la otra: la primera, referida al objeto, la segunda, al derecho y su titular.

Gonzales (2003) señala sobre la primera inscripción de dominio lo siguiente:

Es frecuente confundir la primera inscripción de dominio con la inmatriculación. En rigor, se trata de dos conceptos distintos. La primera inscripción se refiere a derechos en tanto que la inmatriculación se refiere al predio que se incorpora al Registro. En el Perú, sin embargo, la incorporación de un predio al Registro se produce con la primera inscripción de dominio. No es posible inmatricular sin que se registre el dominio. El artículo 14 del Reglamento del Registro de Predios así lo establece (pág. 402).

✓ *Seguridad Jurídica.*

La Seguridad Jurídica es definida por Pina y Pina Vara como la "garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo, nacional o extranjero" (Pina y Pina Vara, 1994, p. 451). Es gracias a ésta que el hombre puede "moverse en un ambiente de certidumbre. Esta problemática [de la necesidad de la seguridad jurídica] crea frente a una necesidad vital la explicación de la dimensión estimativa de las conductas que ponen en ejercicio el valor seguridad. El logro de la realización de la comunidad iuspolítica, su garantía sin la necesidad de lucha y violencia; la confianza donde los planteos de la certeza se subjetivan en la certidumbre, nos abren el camino de las conductas que ejercen la seguridad en el medio iuspolíticosocial" (Herrera Figueroa, 1966, pp. 99-102).

De los nos proporciona una clara definición de la Seguridad Jurídica al describirla como "la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán aseguradas por la sociedad, protección y reparación" (Diccionario Jurídico 2000). Podemos analizar esta garantía desde dos ópticas, una objetiva y otra subjetiva. Subjetivamente, la seguridad jurídica equivale a la convicción que tiene el individuo de que sus bienes y derechos le serán respetados; es una

cualidad propia del sujeto a la que solemos denominar "Certeza Jurídica". Ahora bien, esta certidumbre de la persona se genera gracias a una situación impersonal: la existencia de un orden jurídico social justo. Éste último es el punto de vista objetivo y se trata de la "Seguridad Jurídica" en sentido estricto; implica que existan leyes apropiadas, una organización judicial, el cuerpo de policía, registros públicos eficientes y que el cumplimiento de las normas esté asegurado por la coacción pública. A la suma de los enfoques objetivo y subjetivo le llamamos "Seguridad Jurídica", en su sentido amplio.

Otros autores afirman que la seguridad jurídica es la "cualidad del ordenamiento que produce certeza y confianza en el ciudadano sobre lo que es Derecho en cada momento y sobre lo que previsiblemente lo será en el futuro (Sainz Moreno) ... [y que con ella se] establece ese clima cívico de confianza en el orden jurídico, fundada en pautas razonables de previsibilidad, que es presupuesto y función de los Estados de Derecho (Pérez Luño)" (Diccionario Jurídico Espasa, 2001).

Contar con un marco normativo de seguridad jurídica y gozar de ella efectivamente es la característica central del Estado de Derecho, donde no es la tiranía, el capricho o la ley del más fuerte lo que impera, sino la racionalidad contenida y sistematizada en la norma. Gracias a ésta, los ciudadanos pueden claramente saber a qué atenerse

Diez (1986) Seguridad estática, significa que el titular de un derecho subjetivo no podrá ser privado de éste sin su consentimiento; seguridad dinámica significa que el adquirente de un derecho subjetivo no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo" (p. 237).

Cuando los sujetos de derechos acuden ante registros públicos en busca de información registral indistintamente de cualquier registro y ésta institución la concede, se da la figura de seguridad jurídica dinámica; y cuando existe el manifiesto de los asientos registrales,

debidamente guardados en los archivos de registros los cuales están contenidas en las partidas electrónicas, se entiende la intangibilidad, las mismas que no pueden ser maniobradas, de ahí su denominación de intangible, en ese caso estaremos frente a la seguridad jurídica estática, en el modo de protección de derechos.

En nuestro país el tráfico de bienes inmuebles ha crecido de manera suscitada, por lo que uno puede observar nuestras principales avenidas y se dará cuenta con los diferentes inmuebles construidos o en proceso de construcción, generando con ello un lógico crecimiento también en los Registros Públicos, en tanto dicha institución busca salvaguardar las adquisiciones y, sobre todo, uno confía en la publicidad que brinda dicha institución.

En efecto, el adquirente tiene la confianza en que los asientos que se publicitan de los bienes inmuebles tengan la exactitud con la realidad extra registral, confianza sustentada a su vez en un conjunto de principios que coadyuvan al cumplimiento de los fines que tiene el sistema registral, como dar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

El sistema registral peruano ha acogido ciertos principios que manifiestan determinadas líneas, directrices al procedimiento registral, los cuales son un conjunto de reglas jurídicas y/o normas fundamentales, que guían y sirven de base al sistema registral peruano, y que pueden ser señalados por la misma Ley, lo que es decir, el Código Civil y demás normas como el Reglamento General de los Registros Públicos o puede extraerse de la interpretación sistemática de las diversas normas de nuestro ordenamiento jurídico.

Nuestra legislación registral ha establecido los principios siguientes: principio de rogación, legalidad, titulación autentica, tracto sucesivo, publicidad, especialidad, prioridad preferente, prioridad excluyente o impenetrabilidad, legitimación y buena fe pública registral.

Los principios hipotecarios en perspectiva son las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral. Los principios registrales se encuentran

consagrados en el Título I del Libro IX del Código Civil y en el Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se establecen principios registrales en el Título Preliminar del Reglamento de Sociedades, además de otros Reglamentos Registrales especiales y otras normas donde también se consagran principios registrales.

Todo ello guarda concordancia, ya que, si comparamos los principios registrales que están señalados en el Código Civil y en las otras normas referidas, se podrá observar que en el Libro IX del Código Civil no se encuentra el Principio de Especialidad, pero que si explícitamente lo hace el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Es así, que resulta exigible la aplicación de los principios registrales en la calificación registral toda vez que el marco conceptual de los principios que son considerados como requisitos de inscripción, como por ejemplo los principios de legalidad, tracto sucesivo, especialidad, rogación, etc., deberán ser observados al momento de la inscripción de un acto y/o derecho, y sobre todo se debe tener en consideración al momento de calificar los principios que son considerados como efectos de la inscripción como son de la publicidad, legitimidad, prioridad preferente, etc.

“Los principios registrales se pueden manejar de diferentes maneras, tal es así que los autores alemanes nos hablan de principios sustantivos o materiales y principios adjetivos o de procedimiento, como reflejo, los primeros del Código Civil y los segundos de la ordenanza del Registro” (Roca, 2008, p. 100).

Los principios registrales que se refieren a los requisitos de inscripción son los siguientes: rogación, titulación autentica, tracto sucesivo, legalidad y especialidad.

García (2006, p. 27) “señala que dicha clasificación es una forma artificial de calificarlo, ya que los principios hipotecarios que pretenden ser organizados en aspectos formales y

materiales se conciben ambos en la Ley Hipotecaria española, es decir, la Ley hipotecaria es, al mismo tiempo, una Ley de carácter material y formal, por lo que no es posible hacer dicha distinción, toda vez que se trata de aspectos íntimamente enlazados y cuya separación puede llevar a erróneas interpretaciones”.

En tal sentido, para García (2006, p. 29) “Los principios hipotecarios deben ser clasificados atendiendo a la distinción de los que representan requisitos de la inscripción y los que significan efectos de la inscripción, cuya clasificación creemos que es la más aceptable para clasificar los principios registrales”.

✓ *Seguridad Jurídica: Finalidad del registro, justicia y seguridad en el tráfico jurídico*

De acuerdo con LA CRUZ y SANCHO (sf) citados en Gonzales (2009) “(...) la finalidad primaria del Registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes” (p. 17).

La concepción de PEÑA (sf) citado por Gonzales (2009), considera que la seguridad proporcionada por los derechos inscritos facilita su tráfico y el crédito territorial; asimismo, ha contribuido al desarrollo de la economía (la construcción, la agricultura, la industria) y también ha permitido la multiplicación de los propietarios, en tanto se facilitan las adquisiciones a plazos (p. 17).

Para La CRUZ y SANCHO, citado en Gonzales (2009): La finalidad del registro radica en proteger el flujo y hacer más rápido el comercio inmobiliario, al mismo tiempo que se satisfacen las búsquedas de titularidad, mientras que PEÑA, adiciona también el crédito territorial como el desarrollo de la economía (p. 17).

De acuerdo a LOPEZ (s/f) citado en Gonzales (2009) “distingue entre la seguridad negativa y la seguridad positiva. Por la primera el adquirente se ve protegido por el acto de inscripción; mientras que, por la segunda, el titular, ya inscrito, se encuentra en ventaja para vender respecto del que no lo está” (p. 17).

En este acápite el autor contrapone la seguridad en dos polos siendo el negativo el que protege al adquirente y el positivo al titular ya inscrito.

Ehremberg (s/f) en su investigación propuso en 1903 “...hacer una distinción entre la “seguridad del tráfico o seguridad dinámica” (seguridad, propiamente dicha) y la “seguridad de los derechos o seguridad estática” (justicia). Así, la seguridad estática exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular, por lo cual, si éste es un propietario legítimo, solo cabe que sea despojado de su derecho por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo. En cambio, la seguridad dinámica exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no es el propietario, si es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente (Gonzales, 2009, p. 17). El autor hace un análisis de la seguridad dinámica refiere que el patrimonio del sujeto se perjudique por aspectos desconocidos mientras que la estática no debe concretarse sin el consentimiento del titular.

✓ **Relación entre Seguridad Jurídica y el Registro Público de la Propiedad. –**

La existencia de los Registros Públicos de la Propiedad abona a la parte objetiva de la seguridad jurídica. La finalidad del RPP es "proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicación de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles,

dándole una apariencia de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado" (Pérez Fernández del Castillo, 1995, p. 65).

Recordemos que también se les da esta publicidad a contratos de arrendamiento y comodato, testamentos, concursos civiles, sociedades civiles y asociaciones civiles, entre otros. La inscripción de estos actos y hechos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad otorga a los usuarios un importante grado de certidumbre de que serán respetados por terceros que no participaron en el mismo y que, en caso de que no lo hagan, se estará en posibilidad de acudir a los tribunales para que diriman la controversia y sean respetados sus bienes y/o derechos. Es por ello que las inscripciones llevadas a cabo por el RPP generan un sistema de seguridad jurídica preventiva.

En pleno siglo XXI, muchos de los Registros Públicos de la Propiedad son operados en forma manual mediante el uso de libros en los que se anotan los datos relativos a los actos y hechos jurídicos inscribibles. Sin embargo, este sistema hoy en día no cumple con la necesidad de instituir un efectivo sistema de seguridad jurídica preventiva, ya que la información no se encuentra suficientemente segura. En cambio, el SIGER ha sido diseñado bajo los más altos estándares internacionales de seguridad informática al servicio de la seguridad jurídica

✓ *Fe Pública Registral como Principio General del Derecho*

Antonio Moreno García (1993), en su artículo titulado Buena Fe y Derechos Fundamentales en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional, publicado en la Revista Española de Derecho Constitucional, define dos acepciones de buena fe, en su vertiente subjetiva y objetiva:

(...), buena fe en sentido subjetivo sería la creencia en que está una persona cuando considera que ejerce su derecho como es debido. En virtud de la buena fe existente en el sujeto, la conducta, que objetivamente es antijurídica e irregular, queda, sin embargo,

protegida por el Derecho y es, por tanto, considerada lícita, al haber sido realizada de buena fe, esto es, en la creencia, basada en un error excusable, de que se ejercitaba el derecho correctamente (pág. 265).

Mientras que, en su dimensión objetiva, el autor Acota: Viniendo a la segunda de las dimensiones indicadas, es decir, al concepto objetivo de buena fe, éste no se refiere ya a la ignorancia del daño que se ocasiona a un interés jurídico ajeno, sino que, de manera diversa, constituye un modelo de conducta social exigible a la persona en el tráfico jurídico y en el ejercicio de sus derechos. Así pues, desde este ángulo, la buena fe impone un comportamiento conforme a las reglas objetivas de la honradez, la lealtad y el respeto a la confianza suscitada, exigidas por el tráfico jurídico y por la propia moral social (Moreno García, 1993, pág. 266). La buena fe compota un modelo ideal de conducta social, que implica un actuar honesto, leal, probo, correcto, exento de subterfugios y malicia. Es en buena cuenta el espíritu escrupuloso con que deben cumplirse las obligaciones y ser ejercidos los derechos.

Vallet citado en Gordillo (2010) manifiesta:

(...) que la seguridad jurídica del cualquier negocio dispositivo sobre un bien inmueble, depende de la previa titularidad que ostente el transferente. En una sociedad de ámbito reducido y en el cual el movimiento negocial fuese escaso, es fácil que, entre la visibilidad posesoria y la exhibición de los títulos, quedase suficientemente cubierto ese presupuesto básico de la seguridad jurídica (...) (p. XXIII).

Sin embargo, manifiesta Vallet citado en Gordillo (2010) dice al respecto:

En la sociedad moderna (“de masas”), por el contrario, éstos medios no son suficientes, y por ello se recurrió al registro de la Propiedad como que, aun cuando fuese errónea, se convierte legalmente en una garantía para terceros de buena fe.

Sin embargo, este mismo autor nos recuerda que el registro debe adecuarse a un conveniente equilibrio entre la seguridad estática (para nosotros “justicia material”) y la dinámica (p. XXIII).

Además, Gordillo (2010) hace referencia a la escuela europea, que refuta a la doctrina nuestra en el sentido que, de que posesión es suficiente para manifestar propiedad:

“(…) la propiedad se justifica gracias a la posesión, ya que el título formal es solo un medio para lograr la finalidad del derecho, cual es el aprovechamiento y disfrute de los bienes, esto es poseer”. (p. XXIV).

✓ **La Buena Fe en el Ámbito Constitucional. -**

La Corte Constitucional de la Republica de Colombia ha apreciado el significado, que luce el principio de la buena fe:

La buena fe ha pasado de ser un principio general del derecho para convertirse en un postulado constitucional (CP art. 83). Este trascendental principio exige de los particulares y de las autoridades ceñirse en sus actuaciones a una conducta honesta, leal y acorde con el comportamiento que puede esperarse de una persona correcta (“vir bonus”). La buena fe supone la existencia de una relación entre personas y se refiere fundamentalmente a la confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada” (Jaime Felipe Fajardo Vs. Secretaría de Planeación Municipal de Popayán, 1992).

Actualmente el texto ha variado, teniendo el siguiente contenido: 155 “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. Sobre la

eficiencia y aplicabilidad de la modificatoria Raffaella Cocchella Diez (2017), en su trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral, por la Pontificia Universidad Católica del Perú, titulado El Supuesto Remedio de la Ley 30313 y Otras Supuestas Herramientas En El Registro Esta modificación lo que agrega es que el tercero para que alcance a tener buena fe (...), no solo deba revisar los asientos en la partida sino que es necesario revise los títulos archivados. No obstante, la realidad es otra. (...) Si bien con la ley 30313 se reconoce que el registrador se puede equivocar al momento de realizar el resumen del título cuando genera el asiento de inscripción, en la práctica solo se revisa el título archivado cuando hay duda respecto de la partida. Los abogados en su mayoría siguen confiando en el contenido de la inscripción (Cocchella Diez, 2017, pág. 08).

A respecto, la autora en líneas posteriores indica que la diligencia requerida por el tercero para que mantenga su adquisición es solo la verificación de los títulos archivados, para que pueda beneficiarse con la buena fe pública registral.

✓ **Extensión de la Fe Pública Registral.** –

Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco Sotil (2012), en su artículo de revista Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral, citando la Casación N° 3088-06-LIMA del 13 de junio de 2007, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01 de octubre de 2007, al respecto, indica:

(...) forman parte de la publicidad de los Registros Públicos, los títulos archivados, (...) porque como el asiento registral es solamente un resumen, en el que consta el título que da origen al asiento, dicho título está a disposición de toda persona, porque forma parte del asiento y de la publicidad de los registros. Séptimo: (...).Octavo: En tal contexto, es menester precisar que cuando el Código Civil emplea el término “registro público” su concepto y alcances no puede ser

interpretado de manera restrictiva, limitándolo solo al conocimiento del asiento registral, dado que la presunción absoluta de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones implica el conocimiento tanto del asiento registral como de los títulos y documentos que lo sustentan y que se encuentran archivados en los Registros Públicos (págs. 196-197).

Posteriormente, citando a la Casación No. 4077-2008-ICA del 11 de diciembre de 2008, publicada en el Diario Oficial El Peruano, el 02 de marzo de 2009, los mencionados autores indican:

La Corte Suprema también ha establecido que la buena fe no solo alcanza a los asientos registrales y títulos archivados del Registro de Propiedad Inmueble, sino la inexactitud no debe constar tampoco en ninguno de los demás registros que componen e integran los Registros Públicos (Avendaño Valdez & Del Risco Sotil, 2012, pág. 197).

En opinión de Avendaño y Del Risco y Sotil (2012) “para que uno se encuentre protegido por este principio, debe revisar previamente los asientos registrales y los títulos archivados que dan lugar a la inscripción del titular aparente en los Registros Públicos” (pág. 196), sin embargo, considera que esta norma “(...), hace todavía más engorroso y difícil la adquisición de inmuebles, elevando aún más los costos de transacción y obstaculizando la circulación de los bienes” (pág. 197).

El artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución No. 126-2012-SUNARPSN, del 18 de mayo del 2012 recoge el principio registral de la siguiente forma: La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos

registrales. Los dos tipos de definiciones doctrinal y legal, reflejan la construcción compleja que comprende la citada “fe pública registral”

2.2.3 Publicidad Registral

✓ *Concepto*

La publicidad registral es una modalidad de comunicación propia del ámbito jurídico y económico muy habitual en documentos de carácter inmobiliario. Sirve principalmente para garantizar el conocimiento y validez de determinados hechos jurídicos que estén relacionados.

Por medio de la publicidad registral es posible dejar establecido una serie de requisitos o condiciones de operaciones sobre bienes inmuebles. De este modo, y gracias a la existencia de un registro público se da veracidad, legalidad y publicidad de compras, ventas o cambios en las características de una vivienda.

El principal fin de este tipo de publicidad es, en último término, dar seguridad a los individuos o empresas poseedoras de activos de tipo inmobiliario. Esto debe ser realizado de manera organizada y continua; es decir, siendo inscrito cada hecho relevante y actualizado derivado a cada caso en particular.

La publicidad entonces concebida no tendía tanto a crear una apariencia de la que se pudieran derivar determinados efectos, sino a solucionar el conflicto de intereses descrito mediante el control del acto de constitución, exigiendo para ello su toma de razón o inscripción en los libros de los predios. En este sentido, y siguiendo con la hipoteca, la publicidad de la que se hablaba recaía sobre el acto de constitución y requería o exigía que el mismo no fuera perfecto hasta que no hubiera tenido acceso al Registro. Era la publicidad, a la que se le llamaba germana, frente a la práctica de hipotecas ocultas y generales del Derecho Romano.

Ahora bien, pronto se aprecia que la seguridad de los acreedores hipotecarios no se podía alcanzar únicamente controlando el acto de constitución de las hipotecas, sino que requería que se dotara de firmeza a la titularidad de la propiedad y demás derechos reales¹⁸ Ob. Cit. Página 188, pues bien pudiera ser que realmente no fuera propietario aquél que garantizaba un crédito con una hipoteca sobre un inmueble.

También había otros intereses que se debían preservar, los de los adquirentes de derechos dominiales, que se podían ver sorprendidos, al igual que los acreedores hipotecarios, con que el que le transmitía el derecho no era dueño del bien por haber ya dispuesto de ella, o que sobre la misma pesaban cargas que desconocían; aparece, entonces, para la publicidad registral la patología que identificamos con la doble disposición de un inmueble por su titular, o de derechos reales sucesivos, aquella que se revela en el conflicto que surge entre dos adquirentes de un bien o de un derecho real que traen causa de un mismo dueño; había que decidir a quién debía pertenecer el inmueble o derecho.

Al respecto se creyó imprescindible que la publicidad recayera también sobre todos los derechos reales inmobiliarios, proyectándose sobre ellos con las mismas características que para la hipoteca; es decir, la exigencia de la inscripción para la efectividad de su transmisión o constitución, principalmente para aquellos supuestos en los que la mutación jurídico real tenía su origen en un negocio inter vivos. Y la solución no era fácil de implantar, pues requería prescindir de la tradición romana del título y el modo para la transmisión de los derechos reales.

A partir de ahí el debate del modelo de sistema registral se amplía a todos los derechos reales, y ello sin que se hubiera solucionado la cuestión relativa a la hipoteca.

Como nos dice *Álvarez Caperochipi "Derecho Inmobiliario Registral"* eran dos los objetivos de la reforma que se pretendía: que la propiedad del inmueble pertenezca realmente

al deudor hipotecario y que todas las cargas sean conocidas, para lo que se aporta como solución la certidumbre y publicidad de la cualidad de propietario. En este sentido, la inscripción en el Registro se constituye como el medio de alcanzar esa publicidad

En el mismo sentido, afirma Gordillo Cañas: *“En torno, pues, al específico conflicto suscitado en el tráfico entre los adquirentes sucesivos de un mismo vendedor o causam dans, se organiza un sistema de publicidad en el que, sobre todo, y tras el acto adquisitivo, se garantiza al adquirente la conservación de su derecho con solo proceder, él el primero, al depósito de su título en la oficina del Registro para su transcripción en el mismo”*

La publicidad registral responde entonces a la evidente necesidad de exteriorizar diversas situaciones (actos o derechos). *Pau Pedrón nos expone que “para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos: si se va a comprar, que el vendedor sea dueño (...)”, y a continuación agrega que el “Estado, para satisfacer esa necesidad de certidumbre, organiza la publicidad. A través de la publicidad se hacen innecesarias las averiguaciones. El Estado hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las más diversas relaciones jurídicas*

La publicidad registral, tiene el objeto de brindar conocimiento a las personas interesadas, en el hecho de que, al realizar una compra de una propiedad, el primer paso es tener certeza al máximo de que el vendedor es el dueño legítimo y es allí en que la publicidad registral se manifiesta, brindando la información debida como, datos sobre el vendedor y sobre la propiedad, si se encuentran cargas sobre el bien o no (Amado, 2011, p. 19).

Los efectos de la inscripción dentro de nuestro sistema registral son declarativos y son pues las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues su objetivo es solo reconocer una situación de derecho pre existente. (Vivar, 1998, p. 23).

Entonces, tenemos que, en nuestro sistema registral la publicidad tiene como finalidad dar conocimientos al público en general de los hechos y situaciones del acto jurídico que se encuentra en curso y así cualquier interesado puede conocer esta información. (Gonzales, 2008, p. 123).

Por otro lado, para adquirir una casa o terreno, según nuestro sistema jurídico suele ser muy sencillo. La transferencia se configura desde la voluntad de las partes interesadas y, puede ser formalmente (contrato) o informal (verbal), es decir, no es necesario inscribirla ante los Registros Públicos. (Chang, 2009, “Sistema de transferencia de la propiedad inmueble”, párr. 1).

Según el Código Civil en el artículo 949 (1984). Señala que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hará al acreedor propietario de ella, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Es de suma importancia señalar que el Según el Código Civil Peruano (1984) hace mención a los registros públicos, pues este queda sujeto a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico en el presente Código, a sus leyes y todo reglamento especial que existiese.

El derecho registral es el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, procedimientos registrales y derechos inscribibles, se caracteriza por ser un derecho autónomo, público, limitativo y formalista. (Gonzales, 2015, p. 277).

Además, la fe pública registral no está siendo efecto alguno, y es que la falsificación de documentos es latente aun, la seguridad jurídica registral no funciona contra estos casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, a pesar de usar el biométrico por parte las Notarías y además de la Alerta Registral y la Inmovilización temporal de partidas. (Mendoza, 2013, p. 2).

Cabe indicar, según la Resolución 170-2013-SUNARP-SN, señala que la Alerta Registral es un “Servicio gratuito que le brinda la posibilidad de ser informado a través de un correo electrónico y opcionalmente vía mensaje de texto, respecto de la presentación de un título sobre aquella partida registral que sea de su interés”. De esta forma el usuario podría actuar en defensa de su legitimidad como propietario ante casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos.

Núñez. (2015), menciona respecto a la Alerta Registral, un servicio gratuito que viene siendo a ser un medio de seguridad, su objeto es notificar a la persona natural o jurídica, interesada de los títulos que se presenten para su inscripción registral, es decir, se avisara previamente a la inscripción de algún título al titular legítimo. (“El sistema registral peruano”, párr. 9).

La inmovilización temporal de partidas de predios, es un mecanismo de seguridad por el cual se tiene como objetivo generar el cierre de manera temporal, las partidas del Registro de Propiedad Inmueble, a fin de salvaguardar los derechos inscritos de los titulares. (Núñez, 2015, “El sistema registral peruano”, párr. 10).

Según el Código Civil Peruano (1984) nos habla sobre la oposición de derechos reales, aquellos que sobre inmuebles a quienes también tienen derechos sobre los mismos, es necesario que el derecho que se opone este haya sido inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Es una forma de protección al tercero.

Según la Ley 30313 (2015), el objetivo de la ley es establecer disposiciones vinculadas a la oposición al procedimiento de inscripción registral en curso, la cancelación del asiento por suplantación de identidad o falsificación de documentos que fueran presentados ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Decreto Legislativo 1232 (2015) el notario dará fe de conocer a los otorgantes intervinientes o identificarlos mediante el documento de identidad y este deberá verificarla utilizando la

comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el registro Nacional de identidad y Estado Civil (RENEC). Caso contrario se realizará la verificación y consulta en línea para corroborar las imágenes y datos.

✓ ***La Publicidad Registral y los Sistemas Registrales***

Para conocer la amplitud de la información que se brinda a través del Registro, es conveniente conocer los sistemas registrales que existen en el mundo. Tenemos en primer lugar a la publicidad registral constitutiva, el cual tiene como principal ordenamiento al derecho alemán. Mediante este sistema, la inscripción de una transferencia inmobiliaria es constitutiva del derecho de titularidad del adquirente. Hablamos de un sistema que efectúa una abstracción causal: existe un acuerdo por el que se inscribe el acto jurídico, el cual es distinto al acuerdo del acto jurídico en sí. En otras palabras, en el caso de una compraventa, quedan plenamente diferenciados el acuerdo de compraventa, y el acuerdo de la inscripción de la compraventa.

Este sistema ha generado diversas críticas entre los mismos alemanes, y también por parte de juristas españoles. Así tenemos la crítica del “negocio abstracto” formulada por Castro y Bravo:

“Los propugnadores del negocio abstracto no desconocieron su principal falla, la de llevar a resultados injustos, y creyeron salvarla con el remedio de la acción por enriquecimiento injusto. Mas, en seguida se pudo observar su insuficiencia. Téngase en cuenta, para ver el alcance la cuestión, que la figura del negocio abstracto permite considerar válida una abstracción de bienes, a pesar de la nulidad del negocio causal; por ejemplo, el acuerdo sobre la transmisión de propiedad de una cosa hará que el dominio pase de A a B, aunque la venta celebrada entre ellos sea nula por disenso, carencia de causa (simulación) o causa ilícita (inmoral, en fraude) o haya sido declarada nula (error, miedo, dolo) o rescindida

(fraude de acreedores). Con el resultado que el vendedor (o en su caso, sus derechohabientes, legitimarios y acreedores) no podrá ejercitar la acción reivindicatoria ni la tercería de dominio; quedando así reducido a la condición de acreedor ordinario en el concurso o quiebra del comprador (por el enriquecimiento obtenido) y, en caso de insolvencia de éste, sin derecho alguno respecto a quien adquiriese la cosa del comprador, aunque el tercero conociese lo defectuoso del negocio causal (se le considera de buena fe, ya que adquiere de quien sabe es propietario). En la promesa y en el reconocimiento de deuda, la abstracción lleva a privar al deudor de sus excepciones por defectos del negocio causal (p. ej., inexistencia, ilicitud, vicios del préstamo), obligando a su inmediato incumplimiento; aunque dejándose abierta la posibilidad de una posterior reclamación ('solve et repete'). Lo que acarrea análogas consecuencias injustificadas, a favor de otros acreedores (en caso de concurso o quiebra), del tercero carente de buena fe y del mismo acreedor (que podía ser o aparentar ser insolvente), que así puede exigir el pago de una deuda de causa ilícita o inmoral. Tales hechos han servido para convencer de que la figura del negocio abstracto sirve para fomentar los casos de fraude a la Ley, a los legitimarios y a los acreedores (indiferencia del carácter de la causa), impidiendo o dificultando el control jurídico”.

De otro lado, tenemos una publicidad registral constitutiva, instaurada en el sistema del Acta Torrens, el cual debe su nombre a sir Robert Torrens. Este sistema consagra la invulnerabilidad de los asientos registrales. Se efectúa una inmatriculación “ex novo”, es decir limpia de cualquier vicio o defecto al historial de transacciones del inmueble y lo adjudica a la Corona, quien a su vez lo otorga al adquirente interesado. A partir de ese otorgamiento, se producirán las sucesivas transferencias, quedando un registro constitutivo e invulnerable.

No obstante, lo mencionado, el sistema del acta Torrens ha ido cediendo legislativamente y jurisprudencialmente a la realidad que es contundente: no siempre los datos registrales coinciden con la información extra registral.

Una característica a destacar en este sistema es la existencia de un fondo de seguro, el cual entra a operar cuando se produce un agravio al propietario o titular perjudicado.

Asimismo, encontramos entre los sistemas del mundo al sistema de publicidad francés, el mismo que opera de manera administrativa, es decir, se trata de un archivo de los instrumentos que versan sobre cada inmueble.

El sistema español es un sistema que pretende abarcar todas las situaciones de particular relevancia respecto a la unidad registral (sea el predio, la persona jurídica o persona natural).

Como el resto de sistemas, busca consagrar la seguridad jurídica.

Bajo la consigna de la seguridad jurídica, es que empiezan a cristalizarse los principios del derecho registral. En efecto, para el acceso al Registro se requiere la presentación de un título formal (titulación auténtica). Con este valor, la inscripción del derecho sirve para dirimir el conflicto entre varios adquirentes de un mismo bien, o entre los titulares de derechos reales y el adquirente. Junto al Registro de derechos se crea el Catastro, al que se dará traslado las diferentes inscripciones. Con el Catastro se pretende evitar las duplicidades y consolidar el folio real (principio de especialidad).

Los sistemas registrales, que habían adoptado lo que hoy conocemos como el principio de legalidad estaban, entonces, en condiciones de afirmar la exactitud del Registro, como fundamento de la legitimación registral y de la fe pública. Efectivamente, es difícil aceptar principios recogidos en nuestra normativa como los mencionados sin presumir la veracidad del Registro, en otras latitudes una presunción *iure et de iure* (sistema Torrens) y en otras una presunción *iuris tantum* (entre ellas el sistema español recogido en nuestro país).

✓ *La Publicidad en la Legislación Nacional. -*

Nuestro Código Civil en el artículo 2012 contempla a la publicidad registral desde un punto de vista material, al regular que: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.” Vemos entonces que nuestro ordenamiento sustantivo regula de manera restringida este concepto de publicidad material, limitándose a expresar que se trata de un registro de carácter público, es decir, al cual tienen acceso todas las personas. Dicho concepto se encuentra reforzado en el Reglamento General de los Registros Públicos, del modo siguiente: “El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos.

El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.”

Apreciamos que se extiende el concepto para las anotaciones preventivas. Es importante ver qué efectos engloba la publicidad, dado que el artículo del Código Civil establece una presunción iure et de iure, la cual no significa que se debe conocer quién es el titular verdadero del derecho, sino que bajo la teoría que el Registro solo otorga una apariencia de derecho, se limita a que se debe conocer el contenido del Registro. Tema importante puesto que se analizará hasta qué punto este deber en cierto grado podría verse afectado bajo la premisa de la exigencia de interés conocido para acceder a la información registral.

Ahora bien, concerniente al punto de la publicidad formal, el Código Civil no imprime en su extensión la protección al derecho a la intimidad en lo que refiere al otorgamiento de publicidad registral; sin embargo, consideramos redundante tal regulación al ser un derecho de carácter constitucional. El texto que sí debería establecer o normar mayor cantidad de directivas respecto a esta situación es el Reglamento General de los Registros Públicos

Efectivamente, el Reglamento señala en su artículo 128 lo siguiente: *“Artículo 128.- Acceso a información que afecta el derecho a la intimidad La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones. Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.”*

Conforme apreciamos, según nuestra normativa registral, se ha planteado como excepción la acreditación del legítimo interés, siendo a priori deber del Registrador o Certificador expedir la publicidad registral.

Conviene indicar que el legislador registral ha previsto que en ciertas situaciones la expedición de publicidad formal puede incluir datos lesivos a la intimidad y porque el interés del solicitante puede no extenderse a la totalidad de los extremos contenidos en el asiento, es por lo que la determinación del medio de llevar a cabo la publicidad formal no puede depender en exclusiva de la decisión del solicitante.

Así, en determinados supuestos, el Registrador puede entender no idóneo o facultado al solicitante para obtener una certificación literal o compendiosa de los asientos o para acudir a la exhibición directa de las partidas electrónicas y/o títulos archivados.

En la experiencia española, Roca Sastre Derecho Hipotecario 9na Edición 2008 nos comenta que *“(...) la publicidad formal está al servicio de las funciones sustantivas derivadas de la legitimación registral, fe pública registral y de afección de lo inscrito y, a la vez, justifica la publicidad registral como cognoscibilidad legal. En este último aspecto, el hecho de que ésta equivalga al conocimiento efectivo de los asientos registrales exige lógicamente que la Ley dé la posibilidad de acceso al Registro a los que tengan interés legítimo en consultarlo (...)*

En la práctica suele uno solicitar con cualquier nombre la búsqueda, lo que origina que el certificador deniegue la expedición de la partida, indicándole que la persona bajo búsqueda aún no ha fallecido. Nótese la contradicción, la restricción se enfoca en el anhelo de proteger la intimidad del testador, siendo que éste no desea que se publicite que ha otorgado un testamento, estando a merced de cualquier represalia o atentado a su integridad incluso física. Sin embargo, el solicitante de la búsqueda ya obtiene el dato de que la persona ha extendido un testamento.

✓ ***La Utilidad de la Publicidad Registral.*** –

Hemos en anteriores apartados subrayado el interés de la sociedad respecto de la información que guardan las entidades estatales y ciertas entidades privadas. Es de alta importancia conocer información respecto a los bienes y status patrimonial de las personas, a efectos de contratar y/u operar con ellas, y es esta información la que brinda el Registro.

La publicidad registral brinda seguridad jurídica en las operaciones que se realizan en el tráfico comercial, puesto que como señaló la Exposición de Motivos de la Primera Ley Hipotecaria Española (1861), al respecto de los defectos del sistema inmobiliario anterior a la creación del Registro: *“(esas legislaciones) están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales.”* Transcripción citada por GONZALES BARRÓN, Gunther Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Página 52.

Tenemos entonces que la publicidad registral busca exteriorizar las situaciones que los particulares han depositado en los archivos del Estado para proteger su patrimonio y a su vez contratar con seguridad jurídica.

2.2.4 Bases Legales

✓ Propiedad

Constitución Política del Perú (1993) “A la propiedad y a la herencia.”“(…) son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado”. Constitución Política del Perú (1993).

Constitución Política del Perú (1993) “El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa”.

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Constitución Política del Perú (1993).

Constitución Política del Perú (1993) “Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

Segunda Sala del Tribunal Constitucional (2009) manifiesta que:

El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la

participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico-social.
(p. 4).

Segunda Sala del Tribunal Constitucional (2009) Caracteriza a la propiedad de la siguiente manera:

(...)a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política.. (p. 7).

Para la Segunda Sala del Tribunal Constitucional (2009) las restricciones de goce y ejercicio deben:

- a) estar establecidas por ley;
- b) ser necesarias;
- c) ser proporcionales, y
- d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática.

En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución. (p. 8).

Según el Código Civil Peruano (1984) Menciona que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien y debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. (p. 205).

✓ *Legislación Registral*

a. Código Civil

Gonzales (2003) menciona lo siguiente:

(...) contiene una enumeración de los Registros Públicos comprendidos dentro del Libro IX del Código Civil. Sin embargo, actualmente, el Sistema Nacional de los Registros Públicos comprende un gran número de Registros Públicos que, en adición a los previstos en el Código Civil, también producen los efectos de publicidad "efecto" con relevancia sustantiva, propia de los Registros jurídicos, en contraposición a los Registros administrativos, que solo otorgan publicidad "noticia". Consideramos que, a propósito de lo establecido en el artículo bajo comentario, es pertinente establecer una idea general del sistema registral adoptado por el Derecho peruano. (p. 328).

b. Ley N° 26366 creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos

La presente Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Ley 26366 (1994) señalaba:

“(...) la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran”. Por medio de esta Ley se creó el Sistema Nacional en el ámbito registral, persiguiendo la unidad y coherencia en la función registral, lo que con el propósito además de implantar de manera especializada, simplificada, integrada las funciones, procedimientos y gestión de todos los registros.

c. Reglamento general de los: registros públicos

Por medio de la Resolución de la Superintendencia nacional de los Registros Públicos N° 12-2012-SUNARP-SN, se aprobó el texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, en la cual se expresaba la naturaleza no contenciosa del procedimiento y que la finalidad es la inscripción de un título presentado, además destaca el apersonamiento personalísimo una vez iniciado el trámite.

Por otro lado, la culminación del procedimiento se da cuando el título se inscribe, si no hay absuelta la observación, o tacha cuando se vence el plazo de vida del asiento de presentación; o en el tercer caso cuando el presentante se desiste de la petición.

d. Registro de propiedad Inmueble

(Predios, 2008, pág. 96) El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

En el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se plasman las directrices para inscribir los actos y derechos de la propiedad inmueble, los cuales a su vez están contempladas en el código civil de 1984, al registro pertinente se le denomina Registro de la Propiedad Inmueble.

2.3 Definición de Conceptos

Arrendamiento.- (Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1982) El contrato de arrendamiento en nuestro derecho es un contrato principal ya que tiene su propia finalidad; es bilateral porque se pactan obligaciones recíprocas; es oneroso porque existen provechos y gravámenes recíprocos; es conmutatorio porque las prestaciones son ciertas en el momento de celebrarse

el contrato; es formal por regla general, salvo cuando se pacte una renta inferior a cien pesos anuales; es temporal por las razones anteriormente expuestas; y finalmente es de tracto sucesivo.

Bien. - (Consultor Jurídico digital de Honduras, 2005) En sentido jurídico, todo aquello de carácter material o inmaterial susceptible de tener un valor. El conjunto de bienes de una persona constituye su patrimonio. (Cabanellas de Torres, sf) Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. | Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas.

Cognoscibilidad. - (Alle Hernándezsf) señala que la función de la cognoscibilidad legal supone presumir que el contenido del Registro es conocido por todo, pero termina concluyendo, en la línea más tradicional, y a mi juicio más correcta, que se trata de la posibilidad que se ofrece al interesado de acceder a la información, pero sin dejar depender la producción de los efectos jurídicos correspondientes del conocimiento efectivo del hecho o de lo publicado.

Compra y venta. - (Cabanellas de Torres, sf) Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Compra, por tanto, es la adquisición de una cosa por precio; venta, es la enajenación de una cosa por precio.

Derecho. - (Cabanellas de Torres, sf) Como repertorio sintético de sus acepciones más usadas indicaremos que derecho o Derecho, según los casos, significa: facultad natural de obrar de

acuerdo con nuestra voluntad, salvo los límites del derecho ajeno, de la violencia de otro, de la imposibilidad física de la prohibición legal.

Disponer. - (Cabanellas de Torres, sf) Acción o efecto de disponer o de disponerse. Aptitud para cumplir un fin. Medios para emprender un negocio. Acto de distribuir los bienes propios y tomar otras determinaciones mediante testamento.

Donar. - (Cabanellas de Torres, sf) En general, regalo, don, obsequio, dádiva, liberalidad. (Poder Judicial del Perú, 2007) Def. 1: Contrato por el cual una persona, llamada donante, se desprende de un bien para transferirlo gratuitamente a otra, llamada donatario.

Enajenar. - (Poder Judicial del Perú, 2007) Def. 1: Transmisión voluntaria o legal de la propiedad de una cosa o derecho de ella.

Seguridad Jurídica Registral. - Es aceptada válidamente la división de la seguridad jurídica en pública y privada. La seguridad jurídica pública está referida a las relaciones entre Estado y el Ciudadano; la seguridad jurídica privada comprende las relaciones de los ciudadanos entre sí, garantiza las relaciones jurídicas de los derechos subjetivos de la naturaleza privada, así como de sus actos jurídicos constitutivos, modificativos, y extintivos (autonomía de la voluntad) El Derecho Registral está vinculado básicamente a la seguridad jurídica privada, estática o dinámica, de las relaciones entre particulares, el Estado actúa como uno más de estos,

Garantía. - (Martínez, 2017, pág. 426) Garantías individuales (garantías). 1. Derechos esenciales del hombre, reconocidos y protegidos por la constitución política del estado nacional en la actualidad.

Hipoteca. - (Martínez, 2017, pág. 438) 1. Derecho real que grava bienes para garantizar el pago de una deuda. 2. Garantía real indivisible que consiste en la afectación de un bien del deudor al pago de una obligación, sin disposición actual del constituyente y permitiendo al

acredo embargar y hacer vender ese bien al vencimiento, quienquiera que lo tenga, para hacerse pago con su precio con preferencia a los demás acreedores.

Inmueble. - (Martínez, 2017, pág. 486) (cml). 1. Cosas o bienes que no pueden ser desplazadas de un paraje a otro.

Inscripción registral. - (Martínez, 2017, pág. 472) (cml) 1. Toma de razón en alguna oficina registral de los documentos o declaraciones que han de asentarse en ella, según las leyes. 2. Todo asiento hecho en un registro.

Jurídico. - Martínez (2017) Jurídico (Teoría). 1. Lo atingente o relativo al derecho. 2. Aquello perteneciente o conectado con el sistema normativo obligatorio y coercible que crea y aplica el estado. 3. Característica de un acto, institución, omisión o hecho que lo ubica dentro de las reglas del derecho.

Procedimiento. - (Cámara De Diputados Del H. Congreso De La Unión, 1997) Del latín procedo, processi, proceder, adelantarse, avanzar. En general, procedimiento es la manera de hacer una cosa o de realizar un acto, y del latín legis, /ex, ley, + ivo, que hace, que tiende a hacer leyes.

Propiedad. - (Poder Judicial del Perú, 2007) Def. 1: Es el derecho subjetivo de disponer libremente de los objetos sobre los que recae.

Publicidad (Cámara De Diputados Del H. Congreso De La Unión, 1997) El término publicidad, de acuerdo con la Real Academia Española, deriva de público (publicus), el cual tiene dos acepciones relativas al desarrollo de esta figura, la primera, como aquella calidad o estado de público, es decir, notorio, visto o sabido por todos. Mientras que la segunda acepción, hace referencia al conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos.

Registrador de la propiedad. - (Poder Judicial del Perú, 2007) Def. 1: funcionario encargado de la inscripción de los actos y contratos relativos a la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Seguridad Jurídica. - (Poder Judicial del Perú, 2007) Def. 1: (Teoría General del Derecho) Garantías de estabilidad en el tráfico jurídico, permite el libre desenvolvimiento de los particulares, desterrando la inhibición por incertidumbre. / Respeto a las normas establecidas por parte de la autoridad, sujetándose a la normatividad. / Imparcialidad, rectitud e independencia del poder judicial en el desempeño de sus funciones.

Trafico. - (Martínez, 2017, pág. 833) Tráfico (mercantil). Comercio. Intercambio de mercancías con fines de lucro de una de las partes.

Uso. - (Poder Judicial del Perú, 2007) Def. 1: (Derecho Civil) Derecho real por el cual el poseedor de un bien, puede servirse de él conforme a su naturaleza.

Vivienda. - (Martínez, 2017, pág. 871) Vivienda (garantías, seguridad social). 1. Morada de una persona física. 2. Su domicilio o lugar de residencia, donde habita de manera regular.

CAPITULO III.- HIPOTESIS

3.1 Hipótesis General

La inadecuada valoración y aplicación de las garantías jurídicas en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, no se atribuye en forma divergente con otros distritos en el año 2018.

3.2 Hipótesis Específicas

Hipótesis Especifico 1:

El alto nivel de desconocimiento y aplicación de las consecuencias jurídicas y políticas de la propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, conlleva a que no se atribuye en forma divergente con otros distritos en el año 2018.

Hipótesis Especifico 2:

La Inadecuada aplicación de la norma por el delito de falsificación de documentos que se vincula en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, no se atribuye de manera divergente con otros distritos en el año 2018.

Hipótesis Específico 3:

La inobservancia de la aplicación de la seguridad jurídica no conlleva a proteger el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, por lo que no se atribuye en forma divergente con otros distritos en el año 2018.

3.3 Variables definición conceptual y operacionalización. –

Según Arias (2006), una variable es una variable característica o calidad, tamaño o cantidad, y es objeto de análisis, medición, manipulación o control en la investigación e investigación, las variables determinadas en la investigación identificarán directamente estos aspectos y su importancia. Debe ser observado o medido en proyectos de investigación.

Variable Independiente: La Garantía Jurídica

Definición Conceptual. - Así tenemos a Molinario, quien señala “. El Derecho Registral Inmobiliario es la rama del Derecho Registral que tiene por objeto el estudio de los principios y normas que regulan: la organización y funcionamiento de los organismos estatales, nacionales y provinciales destinados a receptor los documentos notariales, decisiones judiciales y actos perfeccionados en ellos, concernientes a los derechos reales que se refieren a bienes inmuebles, así como también los derechos reales y crediticios que puedan afectarlos

Definición Operacional. - Instrumento Jurídico que se emplea para asegurar el cumplimiento de una obligación, o de un derecho.

Variable dependiente: Registro de Propiedad Inmueble

Definición conceptual. - La realización y la inscripción de los actos inscribibles y la inscripción en los libros o elementos conservatorios que lleven las oficinas competentes de

tales negocios, documentos actos jurisdiccionales; la documentación que, a su turno, puedan emitir los organismos en función de las inscripciones realizadas en ellos y los efectos y consecuencias jurídicas de las mismas; y por último los efectos y consecuencias que se desprenden de las inscripciones.

Definición Operacional. – El Registro de Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmueble.

CAPITULO IV METODOLOGIA

4.1 Método de La Investigación

Métodos Generales del Investigación

a. Método Inductivo

El método general es Inductivo, ya que, del estudio de la muestra, es decir que a través de ello obtendré resultados, respecto al derecho de propiedad relacionado a la seguridad jurídica y de dicho resultado del muestreo podré inducir el a un enfoque general.

b. Análisis

El método de análisis empleado será enfocado al aspecto del derecho en sus vertientes doctrinales por medio de las citas, además también la información usando la recolección de datos recogida por medio de las encuestas y/o entrevistas lograré obtener un resultado para la posterior síntesis.

c. Síntesis

Seguidamente es inmediata la síntesis para determinar lo más importante para sacar las conclusiones del estudio del derecho de propiedad y su relación con la seguridad jurídica registral.

Métodos particulares de Interpretación

a. Literal

En los trabajos de investigación que se encaminan jurídicamente es preciso llevar a un aspecto interpretativo del marco jurídico englobado en el fenómeno, es decir, realizaré la interpretación de la norma que se desprende de las variables es decir el derecho de propiedad, la seguridad jurídica registral, las normas implicadas en la protección según el código civil.

b. Sistemático

La presente investigación se estructura de una manera secuencial y ordenada, teniendo en cuenta el marco normativo según la jerarquía y que en nuestro país se da comenzando desde la Constitución política del Perú, luego de las normas conexas al tema de estudio. En ese sentido el trabajo se construye teniendo en cuenta la elaboración de lineamientos lógicamente ordenados y concatenados.

4.2 Tipo De Investigación

a. Cuantitativa

La presente investigación será del tipo cuantitativa, ya que su propósito es definido en el derecho de propiedad respecto a la seguridad jurídica en la inscripción registral, buscando caracterizar la realidad en los aspectos que afectan el derecho en mención.

b. No experimental

De acuerdo al diseño de estudio, es no experimental, porque no existe ni manipulación ni control de la variable de estudio.

4.3 Nivel De Investigación

La investigación será de nivel descriptiva, porque tiene la capacidad de seleccionar las características fundamentales del objeto de estudio y su descripción detallada de las partes categorías o clases de dicho objeto consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se ubican con un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos. Los estudios descriptivos “...buscan especificar las propiedades, características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis” (Hernández, et. al., 2010, p. 80).

Para Tamayo y Tamayo (2012, p. 46), considera que la investigación descriptiva trabaja sobre realidades de hechos, y su característica fundamental es la de presentarnos una interpretación correcta.

Asimismo, Hernández, et. al. (2010, p. 80), precisan que los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis.

Según Vara, Arístides (2012) en su libro “Siete pasos para una tesis exitosa” señala que el diseño descriptivo correlacional, determina el grado de asociación entre varias variables

empresariales. Las asociaciones entre variables nos dan pistas para suponer influencias y relaciones causa efecto.

4.4 Diseño De La Investigación

Se utilizó una investigación transversal, es decir la investigación se ejecutó en un momento determinado y lugar establecido, es retrospectiva porque se busca establecer el parámetro de la cantidad de casos de garantía jurídica registral y el parámetro de una población mayor en el distrito de Surquillo, período 2018.

Hernández, Fernández y Baptista (2010), precisan que:

...la investigación de corte transversal, son procesos que se dan o se recolectan información en un momento determinado, es decir en un solo momento, teniendo como propósito fundamental, describir y analizar las variables de estudio y su respectiva incidencia de acuerdo al momento determinado (p. 151).

Esta investigación buscará analizar y describir la magnitud de las variables de estudio, asimismo determinar si el derecho de propiedad se relaciona con la seguridad jurídica en la inscripción Registral, en el distrito de Surquillo, período 2018.

4.5 Población y Muestra

Población

La población objetiva de estudio estará conformada por 50 abogados que litigan en derecho civil durante el año 2018, abogados que reúnen las condiciones necesarias tendientes para obtener una muestra representativa.

Muestra

La muestra se obtuvo según la fórmula que se presenta a continuación:

Tamaño de la Muestra (Muestro Aleatorio Simple)

Teniendo en cuenta que la calidad y validez de los resultados de una investigación depende del tamaño de muestra. Una muestra demasiado grande implica un desperdicio de recursos y una muestra demasiado pequeña disminuye la utilidad de los resultados.

En nuestra investigación utilizaremos el Muestreo Aleatorio Simple (Raj,D): Teoría del Muestreo pag 32) .

$$n = \frac{n_0}{1 + \frac{n_0}{N}} \quad n_0 = \frac{z_{\alpha}^2 \sigma^2}{E^2} = \frac{z_{\alpha}^2 PQ}{E^2}$$

El tamaño de muestra en el Muestreo Aleatorio Simple se calcula con la fórmula siguiente (Spigel. 1978: 161):

Donde:

n : Tamaño de muestra

n_0 : Tamaño de muestra aproximado.

N : Tamaño de la población bajo Estudio

Z_{α} : Valores correspondiente al nivel de Significancia

E : Error de tolerancia de la estimación

α : Nivel de significancia

$\sigma^2 = PQ$: varianza de la variable ($P=1/2$ y $Q=1/2$) utilizando varianza máxima

Error muestral (E) o Error de Estimación: 5%.

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

El nivel de confianza es del 95%

$$n_0 = (1.96)^2 (0.5)(0.5)/(0.05)^2 = 384.16$$

$$n = 384.16 / 1 + 384.16 / 2166551 = 384.09 = 384$$

4.6 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Técnicas de recolección de datos. - Las técnicas para usar serán la recolección de datos y análisis documental. Para el procedimiento de recolección de datos, se solicitará las autorizaciones correspondientes, luego a los participantes se les explicará el objeto del estudio, luego se solicitará su consentimiento informado para proceder a realizar las encuestas.

Instrumentos de recolección de datos. - Los instrumentos de recolección de datos permitirán al investigador utilizar medios o recursos para lograr obtener información necesaria y realizar el procedimiento de análisis de datos. En esta investigación se utilizará como instrumento el cuestionario, elaborado por la investigadora, a fin de recabar la información necesaria de las personas de acuerdo a las variables de estudio. El cuestionario consiste en un conjunto de preguntas, normalmente de varios tipos, preparado sistemática y cuidadosamente, sobre los hechos y aspectos que interesan en una investigación o evaluación, y que puede ser aplicado en formas variadas.

4.7 Técnicas de procedimientos y análisis de datos

En este estudio se procederá a realizar una estadística descriptiva para presentar los resultados y finalmente, se contrastarán las hipótesis con los estadísticos correspondientes, según el análisis estadístico de SPSS versión español.

- ✓ Codificación y clasificación de datos.
- ✓ Análisis estadístico: promedio, porcentaje, desviación estándar, nivel de significación, límites de confianza, chi cuadrada.
- ✓ Representaciones gráficas.
- ✓ Cuadros y matrices de análisis

4.8 Aspectos Éticos de la investigación

Para el presente trabajo de investigación las personas que forman parte de la muestra de estudio serán informadas primeramente del tema de estudio, luego se solicitará su consentimiento (de lo contrario no podrían ser incluidos) para el llenado de la encuesta y también se les informará que los datos de las encuestas se manejarán en un ámbito de absoluta confidencialidad. Asimismo, el presente trabajo de investigación es original, no contiene párrafos copiados y tampoco es copia de ningún trabajo de investigación anterior.

CAPÍTULO V: RESULTADOS

5.1 Descripción de Resultados

Para una población de 51, a los cuales se ha tenido acceso, lo cuales se les aplicó la técnica de la entrevista, utilizando el cuestionario como instrumento para tener la información correspondiente sobre La garantía jurídica en el registro de la propiedad inmueble, distrito de surquillo, año 2018.

El cuestionario que se elaboró consta de 12 preguntas, tomando en consideración las dos dimensiones de la variable de interés para poder abarcar los aspectos y características más importantes de dichas dimensiones.

TABLA 1: El principio de rogación se aplica correctamente.

¿El principio de rogación se aplica correctamente?		
N	Válido	50
	Perdidos	1

¿El principio de rogación se aplica correctamente?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	31	60.8	62.0	62.0
	NO	19	37.3	38.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

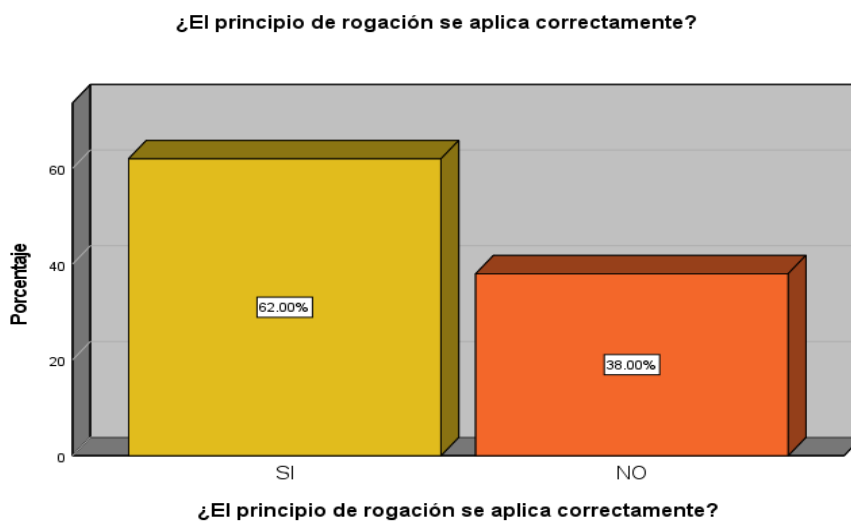


Figura 1:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 62.00 % indica que, si El principio de rogación se aplica correctamente, mientras que el 38.00% manifiestan que no está de acuerdo que, El principio de rogación no se aplica correctamente.

TABLA 2: Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble

¿Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble?		
N	Válido	50
	Perdidos	1

¿Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	25	49.0	50.0	50.0
	NO	25	49.0	50.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

¿Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble?

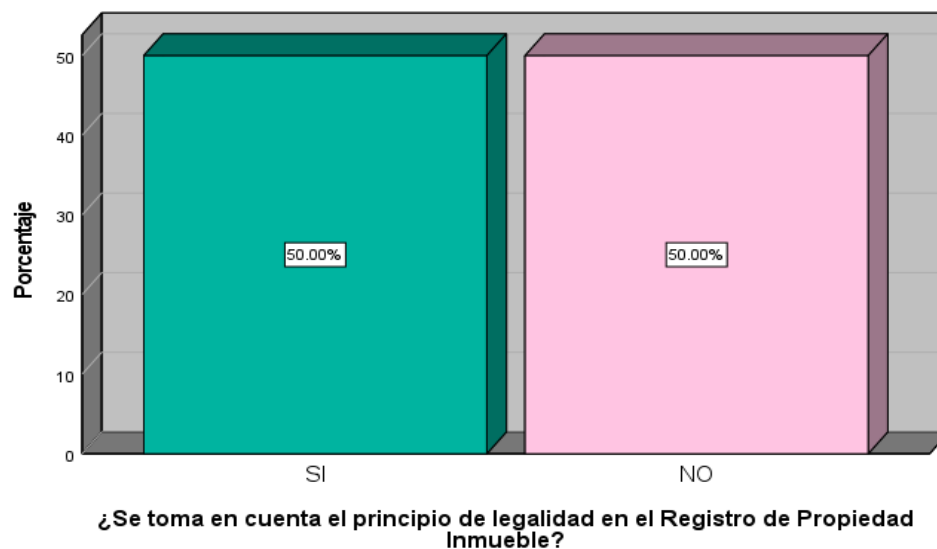


Figura 2:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 50.00 % indica que, si Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble, mientras que el 50.00% manifiestan que no está de acuerdo que, Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble.

TABLA 3: La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares.

Estadísticos

¿La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares?

N	Válido	50
	Perdidos	1

¿La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	24	47.1	48.0	48.0
	NO	26	51.0	52.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

¿La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares?

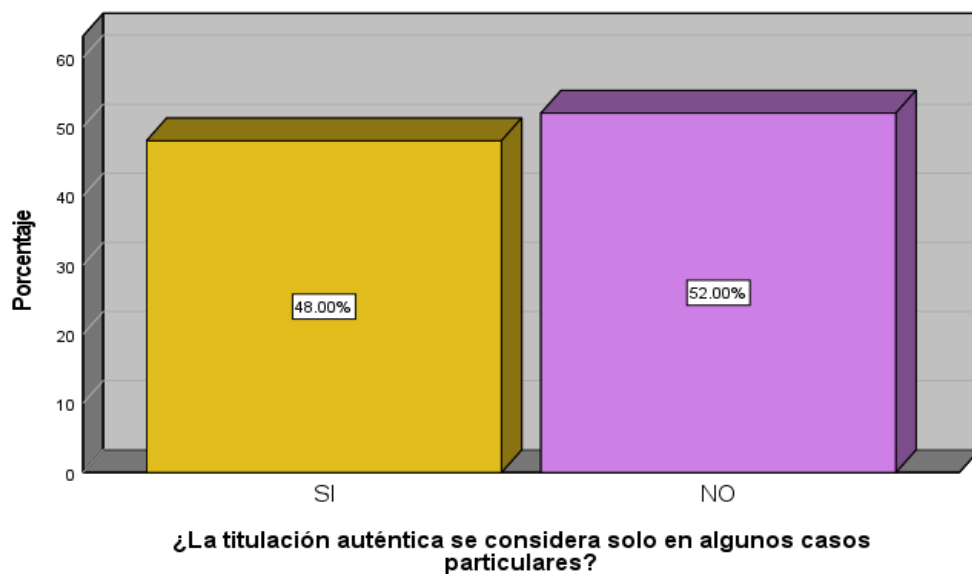


Figura 3:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 48.00 % indica que, si La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares, mientras que el 52.00% manifiestan que no está de acuerdo que, La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares.

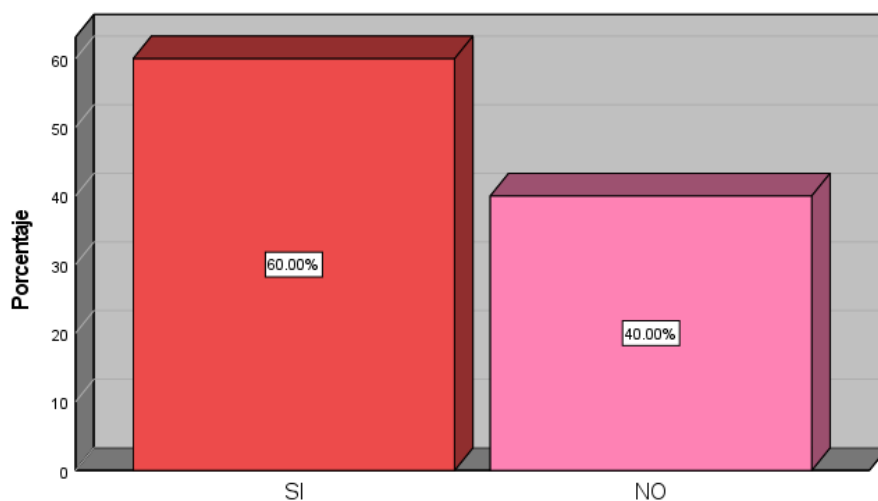
TABLA 4: La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro.

¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro?		
N	Válido	50
	Perdidos	1

¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	30	58.8	60.0	60.0
	NO	20	39.2	40.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro?



¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro?

Figura 4:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 60.00 % indica que, si ¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro?, mientras que el 40.00% manifiestan que no está de acuerdo que, La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro.

TABLA 5: La legitimación es necesaria para el procedimiento registral

¿La legitimación es necesaria para el procedimiento registral?		
N	Válido	50
	Perdidos	1

¿La legitimación es necesaria para el procedimiento registral?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	27	52.9	54.0	54.0
	NO	23	45.1	46.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

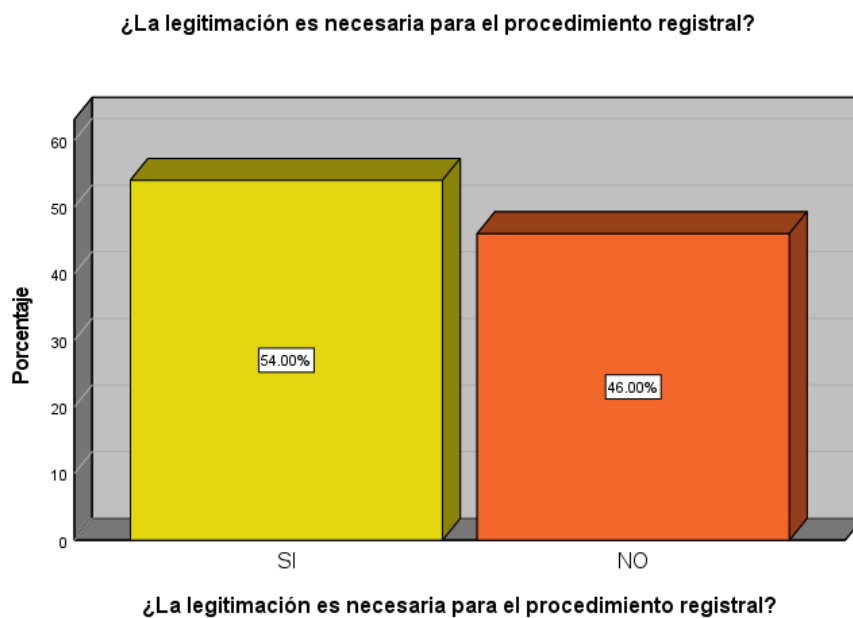


Figura 5:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 54.00 % indica que, si La legitimación es necesaria para el procedimiento registral?, mientras que el 46.00% manifiestan que no está de acuerdo que, La legitimación es necesaria para el procedimiento registral.

TABLA 6: La buena fe pública registral es solamente declarativa

¿La buena fe pública registral es solamente declarativa?

N	Válido	50
	Perdidos	1

¿La buena fe pública registral es solamente declarativa?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	23	45.1	46.0	46.0
	NO	27	52.9	54.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		



Figura 6:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 46.00 % indica que, si La buena fe pública registral es solamente declarativa, mientras que el 54.00% manifiestan que no está de acuerdo que, La buena fe pública registral es solamente declarativa.

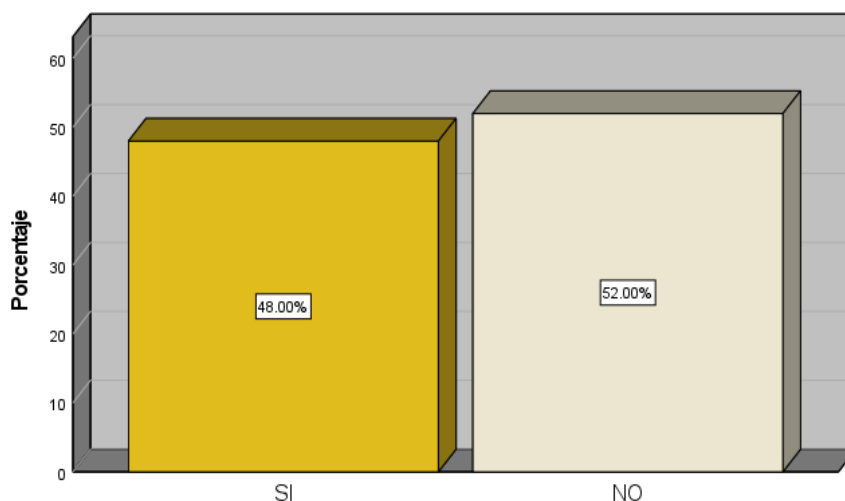
TABLA 7 La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral

¿La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral?		
N	Válido	50

Perdidos	1
----------	---

¿La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	24	47.1	48.0	48.0
	NO	26	51.0	52.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

¿La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral?



¿La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral?

Figura 7:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 48.00 % indica que, si La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral?, mientras que el 52.00% manifiestan que no está de acuerdo que, La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral.

TABLA 8: La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados.

¿La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados?

N	Válido	50
	Perdidos	1

¿La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	31	60.8	62.0	62.0
	NO	19	37.3	38.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

¿La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados?

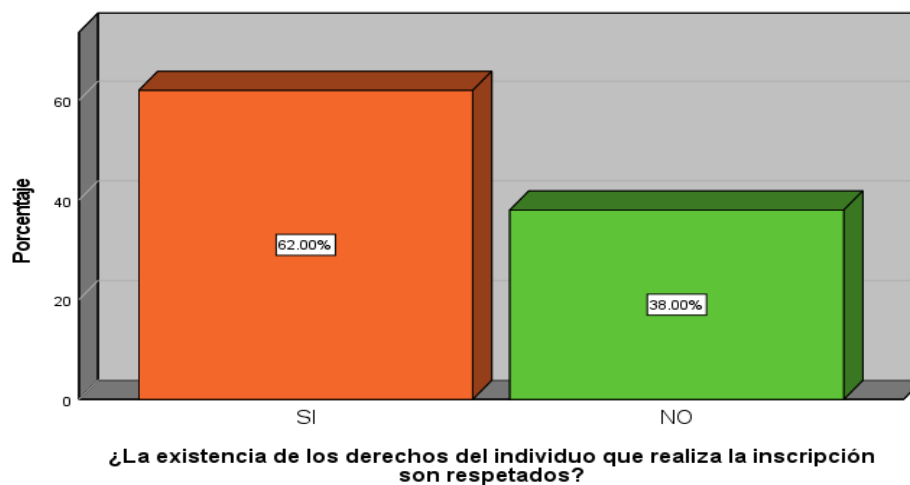


Figura 8:

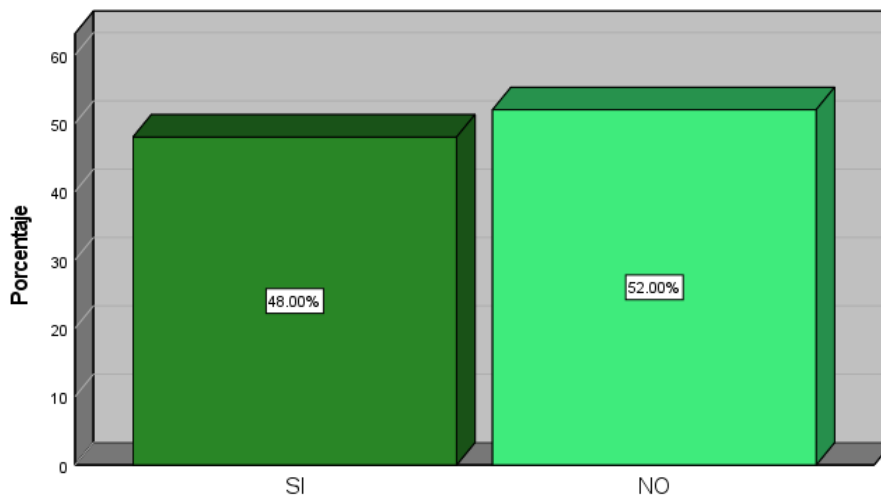
Interpretación: De los 50 encuestados, el 62.00 % indica que, si La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados, mientras que el 38.00% manifiestan que no está de acuerdo que, La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados.

TABLA 9: El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral

¿El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral?		
N	Válido	50
	Perdidos	1

¿El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	24	47.1	48.0	48.0
	NO	26	51.0	52.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

¿El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral?



¿El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral?

Figura 9:

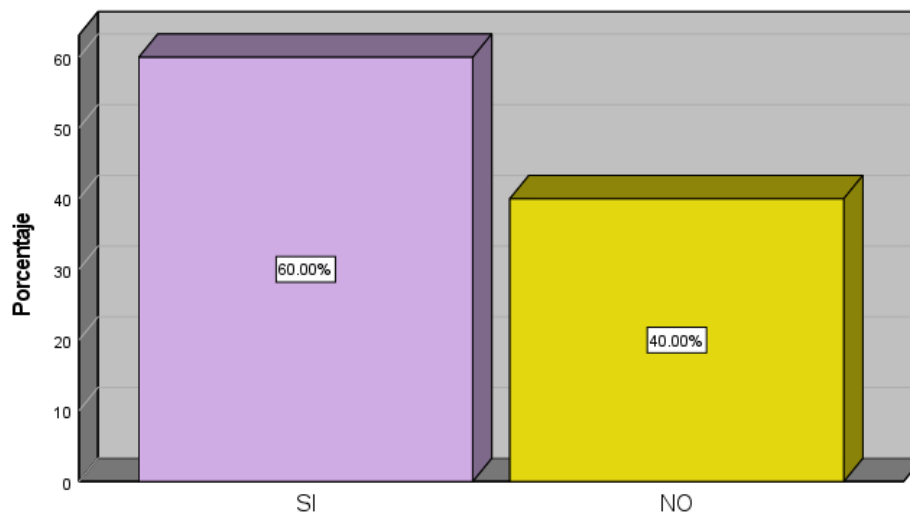
Interpretación: De los 50 encuestados, el 48.00 % indica que, si El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral?, mientras que el 52.00% manifiestan que no está de acuerdo que, El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral.

TABLA 10: Sin especialidad no hay procedimiento registral

¿Sin especialidad no hay procedimiento registral?		
N	Válido	50
	Perdidos	1

¿Sin especialidad no hay procedimiento registral?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	30	58.8	60.0	60.0
	NO	20	39.2	40.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

¿Sin especialidad no hay procedimiento registral?



¿Sin especialidad no hay procedimiento registral?

Figura 10:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 60.00 % indica que, si ,Sin Especialidad no hay procedimiento registral?, mientras que el 40.00% manifiestan que no está de acuerdo que ,Sin Especialidad no hay procedimiento registral.

TABLA 11: La publicidad formal incumple la función de registrar y pone en conocimiento algunos datos de interés público

¿La publicidad formal incumple la función de registrar y pone en conocimiento algunos datos de interés público?		
N	Válido	50
	Perdidos	1

¿La publicidad formal incumple la función de registrar y pone en conocimiento algunos datos de interés público?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	23	45.1	46.0	46.0
	NO	27	52.9	54.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

¿La publicidad formal incumple la función de registrar y pone en conocimiento algunos datos de interés público?

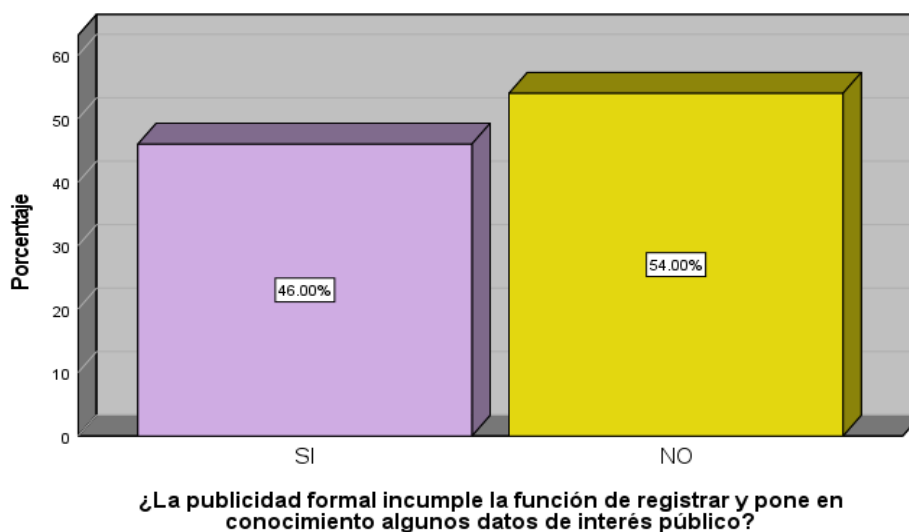


Figura 11:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 46.00 % indica que, si, La Publicidad formal incumple la función de registrar y poner en conocimiento algunos datos de interés público?, mientras que el 54.00%, manifiestan que no está de acuerdo que ,La Publicidad formal incumple la función de registrar y poner en conocimiento algunos datos de interés público.

TABLA 12: Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción

¿Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción?		
N	Válido	50
	Perdidos	1

¿Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción?					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	30	58.8	60.0	60.0
	NO	20	39.2	40.0	100.0
	Total	50	98.0	100.0	
Perdidos	Sistema	1	2.0		
Total		51	100.0		

¿Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción?

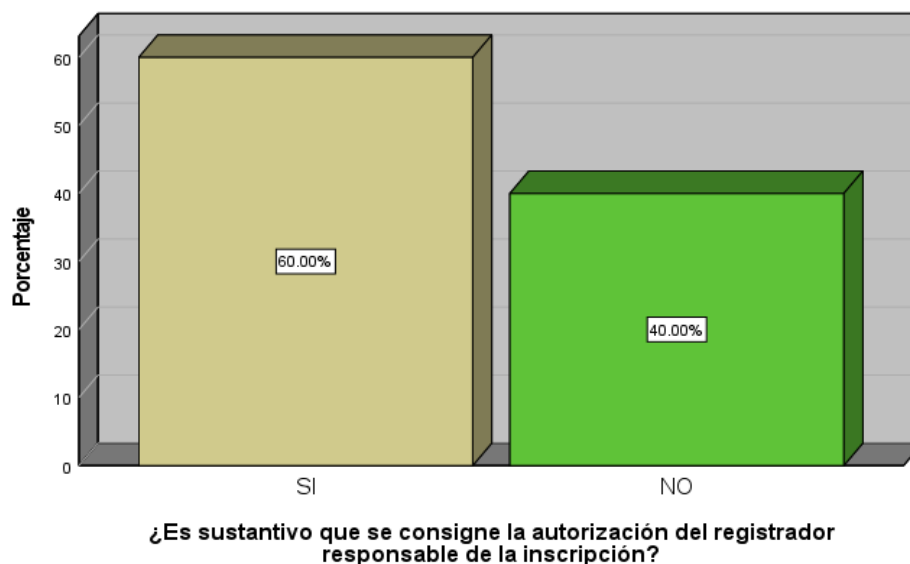


Figura 12:

Interpretación: De los 50 encuestados, el 60.00 % indica que, si Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción?, mientras que el 40.00%, manifiestan que no está de acuerdo que, Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción?

5.2. Contrastación de Hipótesis

Para contrastar la hipótesis planteada se usó la distribución ji cuadrada pues los datos para el análisis se encuentran clasificadas en forma categórica. La estadística ji cuadrada es adecuada porque puede utilizarse con variables de clasificación o cualitativas como la presente investigación.

Hipótesis

H0: El principio de rogación y el principio de legalidad en el registro de propiedad inmueble se aplica correctamente.

H1: No se está tomando en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad inmueble, y el principio de rogación no se aplica correctamente.

Resumen de procesamiento de casos						
	Casos					
	Válido		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
¿El principio de rogación se aplica correctamente? * ¿Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble?	50	98.0%	1	2.0%	51	100.0%

Tabla cruzada ¿El principio de rogación se aplica correctamente? ¿Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble?					
		¿Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble?		Total	
		SI	NO		
¿El principio de rogación se aplica correctamente?	SI	Recuento	16	15	31
		% del total	32.0%	30.0%	62.0%
	NO	Recuento	9	10	19
		% del total	18.0%	20.0%	38.0%
Total		Recuento	25	25	50
		% del total	50.0%	50.0%	100.0%

Pruebas de chi-cuadrado

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	.085 ^a	1	.771		
Corrección de continuidad ^b	.000	1	1.000		
Razón de verosimilitud	.085	1	.771		
Prueba exacta de Fisher				1.000	.500
Asociación lineal por lineal	.083	1	.773		
N de casos válidos	50				

a. 0 casillas (0.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 9.50.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento

1. Suposiciones: la muestra es aleatoria simple
2. Estadística de prueba:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: Cuando **H₀** es verdadera **X²** sigue una distribución aproximada de ji- cuadrada de 0.85 y un nivel de significancia de 0.05.
4. Rechazar la decisión: Rechazar Hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de X² es mayor o igual a 9.48, con 4 grados de libertad.
5. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la formula tenemos

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 0.85$$

6. Decisión Estadística. Dado que 0.85 > 9.48 Rechaza la hipótesis nula
7. En Conclusión: No se está tomando en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad inmueble, y el principio de rogación no se aplica correctamente

Hipótesis

H₀: El principio de rogación se aplica correctamente, así como la titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares.

H₁: El principio de rogación no se aplica correctamente, y la titulación autentica no se considera en algunos casos particulares.

Resumen de procesamiento de casos			
	Casos		
	Válido	Perdidos	Total

	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
¿El principio de rogación se aplica correctamente? * ¿La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares?	50	98.0%	1	2.0%	51	100.0%

Tabla cruzada ¿El principio de rogación se aplica correctamente? ¿La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares?

		¿La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares?			
		SI	NO	Total	
¿El principio de rogación se aplica correctamente?	SI	Recuento	13	18	31
		% del total	26.0%	36.0%	62.0%
	NO	Recuento	11	8	19
		% del total	22.0%	16.0%	38.0%
Total		Recuento	24	26	50
		% del total	48.0%	52.0%	100.0%

Pruebas de chi-cuadrado					
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	1.202 ^a	1	.273		
Corrección de continuidad ^b	.648	1	.421		
Razón de verosimilitud	1.206	1	.272		
Prueba exacta de Fisher				.383	.211
Asociación lineal por lineal	1.178	1	.278		
N de casos válidos	50				

a. 0 casillas (.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 9.12.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento

1. Suposiciones: la muestra es aleatoria simple
2. Estadística de prueba:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: Cuando **H₀** es verdadera **X²** sigue una distribución aproximada de ji- cuadrada de 1.202 y un nivel de significancia de 0.05.
4. Rechazar la decisión: Rechazar Hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de **X²** es mayor o igual a 9.48, con 4 grados de libertad.
5. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la formula tenemos

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 1.202$$

6. Decisión Estadística. Dado que 1.202 > 9.48 Rechaza la hipótesis nula
7. En Conclusión: No se está aplicando el principio de rogación de manera correcta, y la titulación autentica no se considera en algunos casos particulares.

Hipótesis

H₀: En la actualidad la publicidad si se realiza en cualquier momento, independiente del registro, así como el principio de rogación se aplica correctamente.

H1: En la actualidad la publicidad no se realiza en cualquier momento, independiente del registro, así como el principio de rogación no se aplica correctamente.

Resumen de procesamiento de casos						
	Casos					
	Válido		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro? * ¿El principio de rogación se aplica correctamente?	50	98.0%	1	2.0%	51	100.0%

Tabla cruzada ¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro? * ¿El principio de rogación se aplica correctamente?					
			¿El principio de rogación se aplica correctamente?		Total
			SI	NO	
¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro?	SI	Recuento	15	15	30
		% del total	30.0%	30.0%	60.0%
	NO	Recuento	16	4	20
		% del total	32.0%	8.0%	40.0%
Total		Recuento	31	19	50
		% del total	62.0%	38.0%	100.0%

Pruebas de chi-cuadrado					
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	4.584 ^a	1	.032		
Corrección de continuidad	3.399	1	.065		

Razón de verosimilitud	4.801	1	.028		
Prueba exacta de Fisher				.041	.031
Asociación lineal por lineal	4.492	1	.034		
N de casos válidos	50				
a. 0 casillas (.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 7.60.					
b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2					

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento

1. Suposiciones: la muestra es aleatoria simple
2. Estadística de prueba:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: Cuando **H₀** es verdadera **X²** sigue una distribución aproximada de ji- cuadrada de 4.584 y un nivel de significancia de 0.05.
4. Rechazar la decisión: Rechazar Hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de **X²** es mayor o igual a 9.48, con 4 grados de libertad.
5. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la formula tenemos

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 4.584$$

6. Decisión Estadística. Dado que 4.584 > 9.48 Rechaza la hipótesis nula
7. En Conclusión: En la actualidad la publicidad no se realiza en cualquier momento, independiente del registro, así como el principio de rogación no se aplica correctamente.

Hipótesis

H₀: En la actualidad el principio de rogación si se aplica correctamente, así como la legitimación es necesaria para el procedimiento registral.

H1: En la actualidad no se aplica el principio de rogación correctamente, y la legitimación no es necesaria para el procedimiento registral.

Resumen de procesamiento de casos						
	Casos					
	Válido		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
¿El principio de rogación se aplica correctamente? *	50	98.0%	1	2.0%	51	100.0%
¿La legitimación es necesaria para el procedimiento registral?						

Tabla cruzada ¿El principio de rogación se aplica correctamente? *¿La legitimación es necesaria para el procedimiento registral?

		¿La legitimación es necesaria para el procedimiento registral?		Total	
		SI	NO		
¿El principio de rogación se aplica correctamente?	SI	Recuento	16	15	31
		% del total	32.0%	30.0%	62.0%
	NO	Recuento	11	8	19
		% del total	22.0%	16.0%	38.0%
Total	Recuento	27	23	50	
	% del total	54.0%	46.0%	100.0%	

Pruebas de chi-cuadrado					
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	.187 ^a	1	.665		
Corrección de continuidad ^b	.020	1	.888		
Razón de verosimilitud	.188	1	.665		
Prueba exacta de Fisher				.773	.445
Asociación lineal por lineal	.183	1	.668		
N de casos válidos	50				

a. 0 casillas (.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 8.74.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento

1. Suposiciones: la muestra es aleatoria simple
2. Estadística de prueba:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: Cuando **H₀** es verdadera **X²** sigue una distribución aproximada de ji- cuadrada de .187 y un nivel de significancia de 0.05.
4. Rechazar la decisión: Rechazar Hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de **X²** es mayor o igual a 9.48, con 4 grados de libertad.
5. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la formula tenemos

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = .187$$

6. Decisión Estadística. Dado que .187 > 9.48 Rechaza la hipótesis nula
7. En Conclusión: En la actualidad no se aplica el principio de rogación correctamente, y la legitimación no es necesaria para el procedimiento registral.

ANALISIS Y DISCUSION DE RESULTADOS

A partir de los resultados obtenidos, se procederá a discutir los aspectos más relevantes obtenidos en esta investigación, para finalmente plantear algunas recomendaciones y líneas de acción para futuros estudios que complementen lo actual.

Asimismo, el presente estudio se planteó el problema de verificar si existían diferencias entre las garantías jurídicas registrales en la Municipalidad Distrital de Surquillo y otros distritos, ya que todas las entidades municipales pasan por dificultades similares, pero con características particulares cada una de ellas. Siendo un estudio de una sola variable que se suele denominar variable de interés, se planteó como propósito el de verificar si existían las diferencias en las garantías jurídicas registrales. Tomando una población de 50 abogados, de los cuales se encuestó a 50, los resultados obtenidos utilizando una distribución aproximada de chi- cuadrado de Pearson y un nivel de significancia de 0.05, en ese sentido se verifica que existen diferencias entre el manejo de las garantías jurídicas registrales en el distrito de Surquillo y la forma que se usa en otros distritos.

Los hallazgos de la presente investigación nos han permitido comprobar el objetivo e hipótesis, es decir que nos permite verificar si existían diferencias entre el uso de las normas de protección de la propiedad en la Municipalidad Distrital de Surquillo y otros distritos, ya que todas las entidades municipales pasan por dificultades similares, pero con características particulares cada una de ellas.

En nuestro País y en el derecho Internacional la Institución Registral ha sufrido continuamente cambios tanto en su nivel normativo como en cuanto su organización, asimismo, por ello con el presente trabajo de investigación nos permite tener una mayor

objetividad posible, con el fin de tratar de contribuir en lo posible en la mejora de la garantía jurídica en el registro de propiedad inmueble, sin embargo, como premisa al tratamiento doctrinario podemos decir que el sistema registral peruano en todos los casos se puede aplicarse correctamente cuando se hace un uso adecuado de los cuatro principios, base que informan al registro el principio de oponibilidad, principio de legitimidad, principio de fe pública, y principio de prioridad ya que actúan como soporte de una mesa, ya que a falta de un todo se pierde consistencia y el registro no cumple la finalidad para la que fue creado, esto es servir como elemento de seguridad.

Para tales propósito es importante poder señalar citar las opiniones del autor **Guevara Manrique, (1998)**, quien señala que *“En las legislaciones modernas, la Institución Registral, no solamente cumple fines de mera o simple publicidad o declarativos de los derechos, como es el nuestra, sino que tiene fines mucho más trascendentes como son de constitución, seguridad y prueba de los mismos, y los Registros Públicos deben ser una institución depurada y perfecta para facilitar el tráfico inmobiliario garantizando cada vez más el derecho de inscribientes y terceros.*

Haciendo una critica a la postura es importante poder señalar en que el estado peruano, en su artículo 949° del Código Civil vigente, artículos 574° y 1306° del año 1852 y el artículo 1172° del Código Civil de 1936, opta por el sistema espiritualista o consensual, abandonando el sistema del Derecho romano del título (consentimiento) y el modo (la traditio)”.

Para tales fines debemos determinar en que al adoptarse el sistema de inscripción constitutiva implica una mayor participación del Estado en los actos y contratos que se refieren a la transferencia de bienes inmuebles; como expresión del reconocimiento público y cautelando el interés general de los sujetos de derecho intervinientes; asimismo, evitar en lo posible la

comisión de errores al consignar los nombre y otros datos, por lo que es conveniente en una legislación inmobiliaria prever dichos supuestos, ya que si se quiere que la confianza pública repose en la certificación del registro, y por medio de él dar seguridad a los contratantes sobre bienes inmuebles, es preciso rodear de seguridad el procedimiento de inscripción a fin de que descarten la posibilidad de cometer errores y velar por el eficiente servicio del sistema registral constitutivo como institución que genera seguridad jurídica”.

La importancia de poder garantizar la seguridad jurídica del bien inmueble es importante poder contar con sistemas jurídicos rígidos en palabras del autor **Folio Real, (2002)**, quien manifiesta que “Estando a tal importancia, especialmente el Registro de la Propiedad Inmueble, no solo por su dimensión histórica en todos los sistemas registrales del universo y por ser el primero que surgió, sino también por el rol que le tocó desempeñar en el derecho patrimonial y el tráfico inmobiliario y porque resulta ser el Registro tipo a cuya sombra se han desarrollado las distintas instituciones registrales que hoy constituyen el Sistema Nacional de los Registros Públicos, es que se encuentra supeditada a los cambios sociales que le exigen modernizar sus técnicas, actualizar sus normas, prescindir de lo obsoleto y optimizar sus servicios”.

De la misma forma el autor **BULLARD GONZALEZ, (2003)**, para quien “El riesgo que está presente en toda transferencia radica en que podría no transmitirse al adquirente la posibilidad de excluir a los demás, o que la posibilidad de exclusión se dé en términos imperfectos por ejemplo, que se transmita una propiedad sobre la cual recaía un usufructo o que estaba gravada”, (pág. 256).

Que en nuestra opinión el Registro sea el mejor signo de cognocibilidad, el que garantice de modo más eficiente la posibilidad de excluir a terceros respecto de los bienes inmuebles, no

significa, sin embargo, que en el Perú deba adoptarse necesariamente un sistema registral constitutivo, por lo menos no de modo integral. Los sistemas registrales constitutivos enfrentan diversos inconvenientes, algunos vinculados al costo de su implementación (costos administrativos, la necesidad de un catastro, el costo de inscribir las propiedades no inmatriculadas, etc.) y otros que derivan de la falta de una "cultura registral", por lo cual las transferencias de propiedad, sobre todo en zonas rurales (pero no exclusivamente en estas), se hace por costumbre fuera de Registro. Puede ser contraproducente, por tanto, exigir este trámite para que opere la transferencia inmobiliaria.

De la misma forma a efectos de poder conocer en su dimensión más objetiva el problema planteado en el presente trabajo de investigación, se ha aplicado el instrumento de la encuesta el mismo que consideramos que nos van a conducir a las causas del problema, la encuesta, en cuyos resultados se ha podido comprobar una evidente falta de seguridad jurídica en cuanto a la transferencia de la propiedad inmueble en nuestro sistema jurídico.

CONCLUSIONES

La investigación practicada ha permitido arribar a las siguientes conclusiones:

Primera Conclusión

Se concluye que la inscripción constitutiva garantiza uno de los aspectos fundamentales que nos brinda la seguridad jurídica, toda vez que otorgar mayor certeza y sobre todo la estabilidad en las transferencias de propiedad inmueble, por ende, se propone que se regule principalmente aspectos notariales y registrales, respecto del tratamiento del sistema de inscripción de propiedad inmueble.

Segunda Conclusión

Se concluye que la garantía jurídica nos permite determinar la importancia y la trascendencia jurídica, que tiene el acto de inscripción, en el registro de propiedad, ello, permite determinar y definir situaciones de hecho y de derecho, de hecho, el acto mismo de adquirir una propiedad dentro de los modos determinados en el código civil; y el derecho al efecto de legalización y reconocimiento jurídico de dicho acto, además las limitaciones a la propiedad que también se ha constituido en un mecanismo de seguridad para cumplir con obligaciones que generalmente beneficien a terceros; es por esto que el proceso de inscripción tiene que estar establecido de tal forma que su aplicación constituya una garantía jurídica y este estandarizada a nivel nacional.

Tercera Conclusión

Se concluye que el derecho de propiedad ha de tener la protección correspondiente a los derechos subjetivos, sin perjuicio de los límites que hagan posible el cumplimiento de su función social, de acuerdo con lo establecido por las leyes. Sin embargo, cuando el derecho

recaiga sobre bienes inmuebles, los sistemas registrales contribuyen de manera eficaz al fortalecimiento de la seguridad jurídica mediante la aplicación de sus principios.

Cuarta Conclusión

Se concluye que el derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho y que además está protegida constitucionalmente, que faculta al titular del mismo a fin de emplear todos los atributos del bien del cual se es propietario, pudiendo excluir de dicho empleo a quienes no son propietarios del mismo, permitiéndole además usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo si se le despoja del citado bien, y en especial transferir la propiedad del mismo.

Quinta Conclusión

Se concluye que el desarrollo económico del Perú tiene como base el derecho de propiedad, el cual para efectos de oponibilidad requiere acceder al registro a fin de obtener seguridad jurídica, para lo cual es necesario que el Estado, como ente regulador, establezca reglas más claras y predictibles que coadyuven a la real obtención de dicha seguridad jurídica, haciendo posible además que el dinamismo y crecimiento económicos se puedan apreciar en los lugares más pobres del país.

RECOMENDACIONES

Teniendo en consideración las conclusiones finales de esta investigación, la suscrita, a fin de contribuir a una solución integral formula las siguientes recomendaciones.

Primera Recomendación

Se sugiere que las entidades públicas permitan que los investigadores tengan acceso a la información cuantitativa para que se pueda realizar trabajos más cercanos a la realidad.

Segunda Recomendación

Se recomienda desarrollar un trabajo sobre las normas de protección de propiedad, que permita mejorar la norma referente a las garantías jurídicas registral.

Tercera Recomendación

Los distintos Municipios a nivel nacional deben implementar mecanismos de control y supervisión que permita sanear las propiedades de inmuebles de su circunscripción territorial.

Cuarta Recomendación

Se debe crear e implementar programas de capacitaciones y orientaciones a la población en general con la finalidad de sensibilizar sobre la importancia que tiene la inscripción de los predios, así como los distintos tramites que se realicen en los Registros Públicos.

Quinta Recomendación

Es recomendable realizar más análisis dogmáticos del tema referido de la garantía jurídica en el registro de propiedad inmueble en el Perú, debido a que es un tema de gran importancia para la convivencia de la sociedad.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Segunda Sala del Tribunal Constitucional, EXP. N.º 05614-2007-PA/TC (Tribunal Constitucional 20 de Marzo de 2009).

Avendaño Valdez, J. (2003). *Codigo Civil Comentado, Tomo V, Derechos Reales*. Lima: Gaceta Juridica.

Cabanellas de Torres, G. (sf). *Diccionario Jurídico Elemental*. Guatemala: Eliasta.

CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN. (1997). *Diccionario universal de términos parlamentarios*. Mexico: librero-editor.

Campos Lozada, M. (2017). *Bienes y derechos reales*. Mexico, Mexico: Iure.

Castillo Solano, J. J. (2017). *El Pacto Comisorio en la Ley de Garantías Mobiliarias y su contraposición a los artículos 28, 45 y 46 de la Constitución Política: un análisis de las constitucionalidad de la nueva legislación de garantías mobiliarias a la luz del derecho comparado latino*. Tesis, Universidad de Costa Rica, San José.

Castro Zavaleta, A. M. (2018). *Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario*. Lima.

Che Esquerre, L. J. (2016). *La Seguridad Jurídica del Propietario en un Sistema Dual de Transferencia de Inmuebles*. Tesis, Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo.

Codigo Civil. (1984). Diario Oficial el Peruano. Perú: Jurista Editores.

Constitución Política del Perú. (1993). Diario Oficial el Peruano. Perú: OFICIALÍA MAYOR DEL CONGRESO.

- Consultor Juridico digital de Honduras. (2005). *Diccionario Jurídico Enciclopedico*. Honduras: Consultor Juridico digital de Honduras.
- Cotrina Oliva, J. D. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 - 2018*. Tesis, Universidad Autónoma del Perú, Lima.
- DIEZ PICAZO, L. (1986). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Vol . II*. Madrid: Ed. Tecnos.
- Escarez Martinez, V. E. (2012). *Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno*. Tesis, Universidad Austral de Chile, Valdivia.
- Escobedo Arce, Á. D. (2016). *Defensa de la Propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral*. Tesis, Universidad Ricardo Palma, Lima.
- Ezequiel Alterirni, I. (2017). *La tradición de Inmuebles y la Paz Social*. Tesis, Universidad Austral, Buenos Aires.
- García-Valdecasas, F. J. (2016). *La contratación Civil actual: Ordenación general y manifestaciones que la vienen conformando*. Tesis, Universidad de Granada, Granada.
- Gómez , A. V. (2018). *La importancia de la calificación registral en el ordenamiento jurídico ecuatoriano y la seguridad y validez de los títulos traslaticios de dominio*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.
- Gonzales Loli, J. (2003). *Codigo Civil Comentado, Tomo X, Derechos Reales*. Lima: Gaceta Juridica.
- Gonzales, G. (2009). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Ediciones Legales.

- Gonzales, G. (2010). *Derechos Reales*. Lima: San Marcos de Aníbal Jesús Paredes Galván.
- Gordillo Cañas, A. (2010). *El Principio de Fe Pública Registral*. Lima: Jurista Editorres.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas. (1982). *Diccionario Jurídico Mexicano Tomo I*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Lacruz Berdejo, J. L., Sancho Rebullida, F., Luna Serrano, A., Delgado Echeverría, J., Rivero Hernández, F., & Rams Albesa, J. (2003). *Derechos Reales*. Madrid España: DYKINSON.
- Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los registros Públicos. Ley 26366. (1994). Diario el Peruano. OFICIALÍA MAYOR DEL CONGRESO.
- Leyva Ospino, M. K. (2017). *El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica*. Universidad César Vallejo, Lima, Perú.
- López Gamarra, J. J. (2017). *El Sistema de transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Tesis, Universidad Andina del Cusco, Cusco.
- Martínez Morales, R. I. (2017). *Diccionario jurídico. Teórico práctico*. Mexico: Iure.
- Mendizabal Diaz, M. M. (2017). *La Regulación de los derechos de propiedad de bien futuro*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- Paiz Avilés, L. A. (2017). *Garantías para la adquisición de Bienes Inmuebles*. Tesis, Universidad Rafael Landívar, Guatemala de la Asunción.
- Pastrana Espinal, F. (14 de marzo de 2017). <https://legis.pe>. Obtenido de <https://legis.pe/la-propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>
- Pedre, I. (2017). *La Propiedad en el Derecho Romano: Origen y Desarrollo*. (Tesis de pregrado), Universidad de Salamanca, España.

- Poder Judicial del Perú. (2007). *Poder Judicial del Perú*. Obtenido de https://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario_detalle.asp?codigo=338
- Predios, R. d. (30 de agosto de 2008). *Diario El Peruano*. Lima, Perú: Juristas Editores.
- Rodriguez Montero, G. E., & Concepción Toledo, I. d. (2011). *Aspectos Básicos del Derecho de Propiedad*. (G. E. Rodriguez Montero, & I. Concepción Toledo, Recopiladores) Obtenido de <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011c/1001/indice.htm>
- Sacachipana, E. (2017). *Analisis del Sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la Inscripción Registral*. (Tesis de pregrado), Universidad Nacional del Altiplano, Puno, Perú.
- Sena Fernandez, F. (2012). *¿Conoce el Registro de la propiedad?* Madrid España: Dykinson.
- Tuyume Effio, B. E. (2016). *La vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe Publica Registral*. Chiclayo, Perú.
- Capogrossi Colognesi. *L voz Propietá, ED 37*, Milano, 1988. pp.187 y ss.
- Escarez, V. (2012), *en la tesis titulada: "Deficiencias e implicancias de la función calificadora del conservador de bienes raíces en el sistema registral Chileno". Para obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales, realizado en la Universidad Austral, Valdivia, Chile.*
- Fandos (2014). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: La base gráfica registral, trabajo que se desarrolló en la Universidad de Valencia*. España.
- Galarza, M. (2015). *Efectos jurídicos de la inmatriculación de la propiedad inmueble registrados en la SUNARP Huacho, 2014. Tesis para optar el grado académico de magister en gestión pública, Universidad Cesar Vallejo, Lima – Perú.*

- Tuyume, B. (2016). *La vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe Pública Registral", para obtener el título profesional de Abogada. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú.*
- Barrera, C. (2015). *El sistema de transferencia de bienes inmuebles peruano y la seguridad jurídica, para obtener el título profesional de Abogada, realizado en la Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú.*
- Pantoja, C. (2011). *La seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles en el Código peruano, tesis para obtener el título profesional de Abogada, realizado en la Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú.*
- Che, J. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles, tesis para obtener el título profesional de Abogado, realizado en la Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú*
- Vidal, R. (2013). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la protección legal que brinda el sistema registral. Recuperado el 14 de noviembre de, [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)*
- Código Civil del Perú. *Jurista Editores E.I.R.L.*, 1984.
- Amado, E. (2011). *La Publicidad Registral en el Perú. Lima: Universidad San Martín de Porres.*
- Vivar, E. (1998). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.*

- Gonzales, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú. *Jurista Editores E.I.R.L.*
- Chang, G. (2009). *Sistema peruano de transferencia de la propiedad*. Blog spot. Recuperado el 9 de mayo de, 34 <http://guillermochangabogados.blogspot.pe/2009/12/sistema-peruano-de-transferencia-de-la.html>
- Gonzales, G. (2015). *Los Derechos Reales y su inscripción registral (2da. ed.)* Gaceta Jurídica S.A. Lima, Perú
- Mendoza, G. (2013). *La fe Pública Registral y la falsificación de documentos (apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición)*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Núñez, L. (2008). *El Sistema Registral Peruano*, Blog de revista electrónica *El Visir*. Recuperado el 9 de Mayo de, <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/>
- García, J. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*. Edición Civitas. Tomo I.
- Bisquerra, R. (2004). *Metodología de la Investigación Educativa*. Madrid: Muralla.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2010) *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.
- Quezada, L. (2010). *Metodología de la investigación: Estadística aplicada en la investigación*. Lima-Perú: Editora Macro E.I.R.L.
- Sánchez, H. y Reyes, C. (2006). *Metodología y diseño de la investigación científica*. Lima: Editorial Visión Universitaria.

- Vara, A. (2010). *¿Cómo hacer una tesis en ciencias empresariales? Una guía efectiva para los estudiantes de administración, negocios internacionales, marketing, logística y recursos humanos. Instituto de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas y Recursos Humanos. Lima.*
- Tamayo y Tamayo, M. (2012). *El proceso de la investigación científica. México: Limusa*
- Rusque, A (2003). *De la diversidad a la unidad en la investigación cualitativa. Caracas: Vadell Hermanos.*
- Carrasco, S. (2007). *Metodología de la investigación científica: pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación. Edición: Segunda edición. Decimocuarta reimpresión, Lima: Editorial: San Marcos*

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO

INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN Y CONSTANCIA DE SU APLICACIÓN

CONFIABILIDAD Y VALIDEZ DEL INSTRUMENTO

LA DATA DE PROCESAMIENTO DE DATOS

CONSENTIMIENTO / ASENTIMIENTO INFORMADO

FOTOS DE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO.

MATRIZ DE CONSISTENCIA**TITULO: La Garantía Jurídica En La Inscripción Registral De Bienes Inmuebles En El Distrito De Surquillo, Año 2018**

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA	INSTRUMENTOS
------------------	------------------	------------------	------------------	--------------------	---------------------

<p>Problema General ¿Cómo se verificar que las garantías jurídicas en el registro de propiedad inmueble en el distrito de surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018?</p> <p>Problemas Específicos ¿Cómo se identifica las consecuencias políticas y jurídicas en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018?</p> <p>¿Cómo se pueden determinar el delito de falsificación de documentos que se vinculan en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018?</p> <p>¿Como se puede verificar la seguridad jurídica para proteger el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018?</p>	<p>Objetivo General Determinar la importancia que cumple la garantía jurídica en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018</p> <p>Objetivos específicos Describir las principales consecuencias políticas y jurídicas que se presenta en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018.</p> <p>Determinar si la falsificación de documentos se vincula en el registro de propiedad inmueble en el distrito de surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018.</p> <p>Identificar el rol que cumple la seguridad jurídica en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018.</p>	<p>Hipótesis General La inadecuada valoración y aplicación de las garantías jurídicas en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, no se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018.</p> <p>Hipótesis Específicos H1 El alto nivel de desconocimiento y aplicación de las consecuencias jurídicas y políticas de la propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, conlleva a que no se atribuye en forma divergente con otros distritos en el año 2018.</p> <p>H2 La inadecuada aplicación de la norma por el delito de la falsificación de documentos que se vincula en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, no se atribuye de manera divergente con otros distritos en el año 2018.</p> <p>H3 La inobservancia de la aplicación de la seguridad jurídica no conlleva a proteger el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, por lo que no se atribuye en forma divergente con otros distritos en el año 2018.</p>	<p>Variable Independiente La Garantía Jurídica</p> <p>Indicadores: . Derecho . Procedimiento Registral</p> <p>Variable Dependiente Registro de Propiedad Inmueble</p> <p>Indicadores: -Inscripción y transferencia -Publicidad jurídica registral</p>	<p>Método de Investigación: Análisis Síntesis Inductiva - Deductivo Métodos particulares de Interpretación: Literal y Sistemático</p> <p>Tipo de investigación Aplicada no Experimental Jurídica Social</p> <p>Nivel de Investigación: Descriptivo</p> <p>Diseño de la Investigación</p> $n = \frac{n_0}{1 + \frac{n_0}{N}}$ $n_0 = \frac{z_\alpha^2 \sigma^2}{E^2} = \frac{z_\alpha^2 PQ}{E^2}$ <p>n: Tamaño de muestra. n₀: Tamaño de muestra aproximado. N: Tamaño de población y estudio. Z_α: Valores correspondientes al nivel de significancia. E: error de tolerancia Nivel de significancia. σ² = PQ: varianza de la variable(P=1/2Q=1/2) utilizando varianza máxima</p>	<p>Población y Muestra Personas que inscriben sus bienes inmuebles en el Registro, en el distrito de Surquillo, año 2018 y la muestra asciende a 51 personas.</p> <p>Técnicas de recolección de datos Encuesta</p> <p>Instrumentos de recolección de datos Cuestionario</p> <p>Procedimientos de recolección de datos Técnicas de procesamiento y análisis de datos Estadístico Excel Programa SPSS Aspectos éticos de la investigación: Se desarrollará respetando la autoría de otros investigadores y de autores de libros y revistas.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA VALORATIVA
VARIABLE INDEPENDIENTE LA GARANTÍA JURÍDICA	<p>El Derecho Registral Inmobiliario es la rama del Derecho Registral que tiene por objeto el estudio de los principios y normas que regulan: la organización y funcionamiento de los organismos estatales, nacionales y provinciales destinados a receptor los documentos notariales, decisiones judiciales y actos perfeccionados en ellos, concernientes a los derechos reales que se refieren a bienes inmuebles, así como también los derechos reales y crediticios que puedan afectarlos</p>	<p>Instrumento Jurídico que se emplea para asegurar el cumplimiento de una obligación, o de un derecho.</p>	<p>Procedimiento Registral</p> <p>Inscripción y Transferencia Registral</p>	<p>Rogación</p> <p>Legalidad</p> <p>Fe Pública Registral</p> <p>Derecho Inscrito.</p> <p>Procedimiento</p>	<p>Si ()</p> <p>No ()</p>
VARIABLE DEPENDIENTE REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE	<p>La realización y la inscripción de los actos inscribibles y la inscripción en los libros o elementos conservatorios que lleven las oficinas competentes de tales negocios, documentos actos jurisdiccionales; la documentación que, a su turno, puedan emitir los organismos en función de las inscripciones realizadas en ellos y los efectos y consecuencias jurídicas de las mismas; y por último los efectos y consecuencias que se desprenden de las inscripciones.</p>	<p>El Registro de Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmueble.</p>	<p>Publicidad Jurídica Registral</p>	<p>Trafico Jurídico</p>	<p>Si ()</p> <p>No ()</p>

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE INSTRUMENTO

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	ESCALA LIKERT
VARIABLE INDEPENDIENTE LA GARANTÍA JURÍDICA	Procedimiento Registral	Rogación Legalidad Fe Pública Registral	1.¿El principio de rogación se aplica correctamente? 2.¿Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble? 3.¿La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares? 4.¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro?	Si () No ()
	Inscripción y Transferencia Registral	Derecho Inscrito. Procedimiento	5.¿La legitimación es necesaria para el procedimiento registral? 6.¿La buena fe pública registral es solamente declarativa? 7.¿La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral? 8.¿El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral?	Si () No ()
VARIABLE DEPENDIENTE REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE	Publicidad Jurídica Registral	Trafico Jurídico	9.¿El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral? 10.¿Sin especialidad no hay procedimiento registral? 11.¿La publicidad formal incumple la función de registrar y pone en conocimiento algunos datos de interés público? 12.¿Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción?	Si () No ()

INTRUMENTO DE LA INVESTIGACION

CUESTIONARIO DE PREGUNTAS

INSTRUCCIONES: Lea usted atentamente cada una de las preguntas.

- ✓ Por favor, lea cuidadosamente cada una de las preguntas y solamente luego de que las haya comprendido, proceda a contestarlas en la respectiva hoja de respuesta.
- ✓ A cada pregunta le corresponde solo una alternativa de respuesta.
- ✓ Si marca las dos alternativas, se invalida la respuesta.
- ✓ Si aparecen tachones o borrones, se invalida la respuesta.
- ✓ Se respetará la confidencialidad del entrevistado.

N°	ITEM	SI	NO
1	¿El principio de rogación se aplica correctamente?		
2	¿Se toma en cuenta el principio de legalidad en el Registro de Propiedad Inmueble?		
3	¿La titulación auténtica se considera solo en algunos casos particulares?		
4	¿La publicidad se realiza en cualquier momento, independiente del registro?		
5	¿La legitimación es necesaria para el procedimiento registral?		
6	¿La buena fe pública registral es solamente declarativa?		
7	¿La prioridad excluyente o impenetrabilidad es indispensable para el procedimiento registral?		
8	¿La existencia de los derechos del individuo que realiza la inscripción son respetados?		
9	¿El trato sucesivo es fundamental para el procedimiento registral?		
10	¿Sin especialidad no hay procedimiento registral?		
11	¿La publicidad formal incumple la función de registrar y pone en conocimiento algunos datos de interés público?		
12	¿Es sustantivo que se consigne la autorización del registrador responsable de la inscripción?		

FECHA:

GRACIAS POR SU COLABORACION

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencia Política Escuela Profesional de Derecho

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

JUICIO DE EXPERTO

I. DATOS PERSONALES:

I.1. Grado académico de experto:

I.2. Grado académico de experto:

I.3. Universidad y/o Institución donde labora: Universidad Peruana Los Andes

I.4. Título de investigación: La Garantía Jurídica En La Inscripción Registral De Bienes Inmuebles En El Distrito De Surquillo, Año 2018

I.5. Autor del instrumento: Ana María Bernal Soto

I.6. Título del instrumento: Cuestionario

I.7. Para optar el título y/o grado: Abogado

II. CALIFICACIÓN CUANTITATIVA: Aspectos que se debe evaluar por parte de los juicios del experto

Indicadores	Criterios	Nivel bajo (01-09)	Nivel regular (10-13)	Bueno (14-15)	Muy bueno (17-18)	Excelente (19-20)
1.COHERENCIA	Entre los objetivos, hipótesis, variables e indicadores.					
2.CLARIDAD	El instrumento, está realizado con un lenguaje claro y entendible.					
3.ACTUALIDAD	Es un instrumento que refleja el avance de la ciencia y calidad.					
4.SUFICIENCIA	El instrumento refleja valores de calidad y cantidad					
5.INTENCIONALIDAD	El instrumento es adecuado para el cumplimiento de los objetivos.					
6.CONSISTENCIA	El instrumento refleja el aspecto teórico científico del objeto de estudio.					
7.OBJETIVIDAD	El instrumento refleja conductas observables					
8.CONVENIENCIA	Con el objeto de estudio investigado, se genera pautas para la construcción de teorías.					
9.ORGANIZACIÓN	El instrumento está redactado con organización lógica.					
10. METODOLOGÍA	Las estrategias reflejan y/o responden el propósito de estudio.					
SUB TOTAL						
TOTAL						

VALORACIÓN CUANTITATIVA TOTAL (TOTAL X0.4): _____

VALORACION CUALITATIVA: _____

VALORACIÓN DE _____

APLICABILIDAD: _____

LUGAR Y FECHA: _____

DATA DE PROCESAMIENTO DE DATOS

1	2	2	1	1	1	2	1	2	1	2	1
1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1
1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2	2	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1
1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2
2	2	2	2	1	1	2	1	2	2	2	2
2	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1
1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1
2	1	1	2	2	2	2	2	1	2	1	2
1	2	2	2	1	1	2	1	2	2	2	2
1	2	2	1	2	2	2	2	2	1	2	1
1	2	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2
2	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1
1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2
2	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1
2	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2
2	1	2	1	2	2	1	2	2	1	2	1
1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2
1	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1
1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2
2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	2	1
1	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2
1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1
1	2	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Título: La Garantía Jurídica En La Inscripción Registral De Bienes Inmuebles En El Distrito De Surquillo, Año 2018

Estimado ciudadano, mi nombre es **ANA MARIA BERNAL SOTO** y soy graduado de la Facultad de Derecho de la Universidad Peruana Los Andes – Filial Lima. Actualmente me encuentro llevando a cabo un protocolo de investigación el cual tiene como objetivo determinar la importancia que cumple la garantía jurídica en el registro de propiedad inmueble en el distrito de Surquillo, se atribuya en forma divergente con otros distritos en el año 2018.

Señor ciudadano, está invitado a intervenir en esta investigación. Se le va a entregar la información imprescindible para que decida si interviene o no. Tómese el tiempo que crea conveniente para analizar el documento y decida de acuerdo a sus convicciones e intereses.

- Si usted accede a estar en este estudio, su participación consistirá en contestar las preguntas de los cuestionarios que se les ha entregado, de manera veraz y sincera; siendo su tiempo de participación de 20 minutos, asimismo se aplicará el mismo instrumento a 51 personas el día 05 marzo de 2022.
- Al tomar parte en este estudio usted puede estar expuesto a los siguientes riesgos: incomodidad al contestar preguntas sensibles, potencial pérdida de confidencialidad, o cualquier otra relevante al estudio.
- Aunque usted acepte participar en este estudio, usted tiene derecho a abandonar su participación en cualquier momento, sin temor a ser penalizado de alguna manera. El investigador se reserva el derecho de terminar su participación si este considera que es para su beneficio, o para el bien del estudio.)
- Usted puede o no beneficiarse directamente por participar en este estudio. Si el participante no se beneficiará directamente, el investigador se lo informará. La participación en este estudio no conlleva costo para usted, y tampoco será compensado económicamente.
- La participación en este estudio es completamente anónima y el investigador mantendrá su confidencialidad en todos los documentos.
- Los resultados del presente estudio estarán al alcance del participante una vez culminado, pudiéndose contactar directamente con el autor del mismo.
- Los resultados obtenidos servirán para fines académicos, específicamente para la presentación de una tesis para optar el título de abogado.

Si tiene dudas sobre su participación en este trabajo se puede comunicar con el investigador responsable Dona Ana María Bernal Soto graduado de la Facultad de Derecho de la Filial Lima de la Universidad Peruana Los Andes, al Celular N° 985 051 680, correo electrónico, clavel6359@hotmail.com. Explicitar datos de contacto del Profesor Asesor **Dr. Roberto Christian Puente Jesús**, académico del Dpto. de Lima de la Universidad Peruana Los Andes.

Apreciado ciudadano, si tiene interrogantes referentes a sus derechos o para exponer algún problema enlazado con el estudio, puede comunicarse con el presidente del Comité Presidente del Comité Ético Científico de la Universidad Peruana Los Andes, Teléfono 7198063.

FOTOS DE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO



