



Universidad  
**Inca Garcilaso de la Vega**  
Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

**ESCUELA DE POSGRADO**

**DOCTOR LUIS CLAUDIO CERVANTES LIÑÁN**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TESIS**

**“LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y DERECHOS FUNDAMENTALES SEGÚN  
LOS REGISTRADORES PÚBLICOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA  
ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA. AÑO 2016”**

**PRESENTADO POR:**

**ABG. YENIFFER STEFANI OJEDA PARAVICINO**

**ASESORA: DRA. GIOVANNA VÁSQUEZ-CAICEDO PÉREZ**

**LIMA – PERÚ**

**2017**

## ÍNDICE

RESUMEN	IV
ABSTRACT	V
INTRODUCCIÓN	VI

### CAPÍTULO I

<b>FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN</b>	8
1.1 Marco Histórico	8
1.2 Marco Teórico	28
1.3 Investigaciones	84
1.4 Marco Conceptual	89

### CAPÍTULO II

<b>EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES</b>	94
2.1 Planteamiento del Problema	94
2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática	94
2.1.2 Antecedentes Teóricos	100
2.1.3 Definición del Problema	104
2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación	105
2.2.1 Finalidad	105
2.2.2 Objetivo General y Específicos	105
2.2.3 Delimitación del Estudio	106
2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio	106
2.3 Hipótesis y Variables	107
2.3.1 Supuestos Teóricos	107
2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas	108
2.3.3 Variables e Indicadores	108

### CAPÍTULO III

<b>MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS</b>	110
3.1 Población y Muestra	110
3.2 Diseño a utilizar en el estudio	112
3.3 Técnicas e Instrumentos de la Recolección de Datos	113
3.4 Procesamiento de Datos	116

<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS</b>	<b>117</b>
4.1 Presentación de Resultados	117
4.2 Contrastación de Hipótesis	122
4.3 Discusión de Resultados	126
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>130</b>
5.1 Conclusiones	130
5.2 Recomendaciones	131
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>133</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>139</b>
<b>ANEXO N° 01: CUESTIONARIO N° 01</b>	<b>140</b>
<b>ANEXO N° 01: CUESTIONARIO N° 02</b>	<b>141</b>
<b>ANEXO N° 02: VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO</b>	<b>142</b>
<b>ANEXO N° 03: MATRIZ DE CONSISTENCIA</b>	<b>145</b>

## RESUMEN

La presente investigación, busca: Determinar la relación que existe entre la publicidad registral y los derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° XI – sede Lima en el año 2016. La muestra estuvo conformada por 35 registradores públicos de la zona registral N° IX – sede Lima, el diseño de investigación fue el correlacional. Se utilizaron 2 cuestionarios: el cuestionario N° 1 referido a la publicidad registral y el cuestionario N° 2 referido a derechos fundamentales, cada uno con 15 ítems, que responden a los indicadores, dimensiones y variables respectivamente. Concluyendo que existe una relación significativa positiva alta entre la publicidad registral y los derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016. Los resultados de la presente investigación nos advierten que se ha encontrado una correlación de grado fuerte y significativa a través del coeficiente de correlación Rho de Spearman que equivale a: 0,794, lo que significa que existe una correlación positiva alta entre las variables en estudio, en consecuencia se comprueba la hipótesis de investigación.

**Palabras clave:** Publicidad Registral, Derechos Fundamentales.

## ABSTRACT

The present research seeks to: Determine the relationship between registry advertising and fundamental rights according to the public registrars of the Register of Buildings of the Registration Zone No. XI headquarters, Lima, in the year 2016. The sample consisted of 35 public registrars of the IX Registral Zone of Lima, the research design was the correlational. Two questionnaires were used: the questionnaire N° 1 referring to the registration advertising and the questionnaire N° 2, referring to fundamental rights, each one with 15 items, that correspond to the indicators, dimensions and variables respectively. Concluding that there is a significant positive relationship between registry advertising and fundamental rights according to the public registrars of the Register of Buildings of Registry Zone No. XI headquarters, Lima in 2016. The results of the present investigation warn us that a strong and significant correlation has been found through the Rho correlation coefficient of Sperman that is equivalent to: 0.794, which means that there is a high positive correlation between the variables under study, in The research hypothesis is verified.

**Key words:** Registration advertising, fundamental rights

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación titulada “La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima”, trata una preocupación de la población en Lima, pues es una constante y en la convivencia social se dan situaciones en las cuales las personas realizan actos de disposición sobre su patrimonio. Esto es, se comprometen a realizar determinadas obligaciones una a favor de la otra. Nos centraremos específicamente en los actos de disposición realizados sobre un bien inmueble, a fin de que mediante los mismos adquiera un carácter de permanencia al ser elevados a escritura pública, y ser inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en donde quedan anotados en el registro o archivo de la mencionada institución. Ya que es el órgano del Estado encargado de administrar, almacenar la información y regular su acceso, es decir, establece que actos permanecerán anotados en el registro y como las personas van a tener acceso a esa información para realizar sus respectivas indagaciones.

Es por esto que la investigación se justifica puesto que la población trata en primer lugar de inscribir su propiedad en Registros públicos, confía la seguridad a una institución del Estado, en este caso SUNARP institución responsable dentro de la gama de servicios, que da, este es uno de los muchos servicios que otorga esta institución pública a la sociedad. Respecto a la seguridad del patrimonio de un individuo, pero muchas veces es víctima de malhechores que utilizando medios rechazados por la sociedad se hacen dueños de una propiedad que no les corresponde, entonces se ven violados los derechos del propietario de un bien.

Ahora bien fundamentalmente lo que almacenan en el archivo o registro son los derechos o actos inscritos los cuales a su vez se plasman en partidas registrales. Y que todo es perfectible, que muchas veces las normas quedan obsoletas por el avance tecnológico, social y es por ello la importancia que las instituciones estatales y privadas se encuentran a la par con las innovaciones, más aún una institución como la SUNARP la cual funge de un registro nacional entra otras

funciones y, que en su momento dio un gran paso al implementar la técnica de inscripción mediante asientos electrónicos, con información de su base de datos de las inscripciones, que en un comienzo eran escritos a mano y ahora se dan digitalizados, pero lo que en su momento fue un gran salto ahora no es suficiente ya que, es por ello que no se puede dejar pasar es “esperar” que las irregularidades sobrepasan el sistema.

No es erróneo precisar que la sociedad ha perdido la credibilidad de las instituciones estatales, debido a la mala praxis o administración, al no contar con funcionarios capacitados, que muchas veces no tienen un criterio uniformizado a pesar de que se cuenta con un TUPA donde se establece como se debe seguir un procedimiento y los documentos a presentar por el solicitante, se obvian estos para unos y se aplican para otros, además de ello la contaminación de la corrupción en el aparato estatal. La investigación tiene como objetivo determinar la relación que existe entre la publicidad registral y los derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima. Evidentemente lo que la protección de la persona que inscribe un título, estableciéndose o bajo la presunción que es el propietario real del bien materia de inscripción.

Metodológicamente la investigación se ha dividido en V Capítulos, así en el Capítulo I, se aborda los fundamentos teóricos de la investigación, el marco histórico, marco teórico, Investigaciones del tema y el marco conceptual. El Capítulo II presenta el problema, los objetivos, las hipótesis y las variables. El Capítulo III considera el Método, técnicas e instrumentos de recolección de datos. El Capítulo IV se hace la presentación y análisis de los resultados, finalmente se arriba al Capítulo V donde se presenta las conclusiones y recomendaciones.

La Autora.

## CAPÍTULO I

### FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

#### 1.1 Marco Histórico:

##### **Reseña histórica y antecedentes del Registro de Predios, en otros países y en el Perú:**

En este acápite se presenta los antecedentes históricos de los indicios de la protección registral, a nivel de países en Oriente y en el Perú los mismos que se detallan a continuación.

Señala Fernández. (1992:142) Decía Teofrasto filósofo griego del siglo IV a.C.:

*“En todas partes donde está establecida la inscripción de las propiedades y de los contratos, es fácil saber por ella si los bienes son libres y sin cargas, y si el vendedor es realmente propietario, porque el Magistrado inscribe inmediatamente al comprador en lugar del vendedor”.*

Es decir, los terceros podían saber –en esto consistía el invento, pues las partes ya podían saberlo por el contrato o por la sentencia si hubo pleito o disputa- la situación jurídica de los bienes y derechos en los que podían estar interesados y decidir con conocimiento de causa. Con lo cual obtenían seguridad jurídica y paz ciudadana.

En el Egipto Faraónico, la escritura pública respondía a una estructura similar a las nuestras. Había escribas que desempeñaban funciones notariales de testigo público o fe pública, y el escriba-notario autenticaba el documento con su firma y sello, sacando varias copias, para las partes, para archivo y para los registros públicos. El documento tenía fuerza probatoria privilegiada, procediendo el escriba a registrar la escritura o sentencia en los archivos públicos del Estado y, según la Circular del Registro (documentada en la Carta de Paniskos a Ptolomeo), una vez practicada la inscripción, que “se extienda una nota al pie del contrato probando haberlo registrado, con su fecha, la de la presentación y la del contrato mismo”.

Aunque pudiera parecer que estoy describiendo algo habitual en nuestros días, estos hechos ocurrían hacia el año 3000 antes de Cristo.

El ilustre pensador, publicista y Notario, Don Juan Vallet de Goytisolo, citado por Fernández (1992:142) se refiere a la antigüedad del Registro de la Propiedad, constatando que ya existía en Egipto antes de su conquista por los romanos. Allí se registraba la propiedad estatal o del rey, que comprendía toda la propiedad agrícola que los labradores recibían en concesión.

Es decir desde años remotos, ya se advertía la importancia del registro de la propiedad, para justamente individualizar la propiedad y por ende garantizar de una u otra manera la tenencia de la misma.

Fernández (2009:9) señala: Al asumir Augusto la posición ocupada por los reyes ptolomeicos, se mantuvo el mismo sistema registral inmobiliario que había arraigado en la tradición faraónica, basado en la publicidad y en el que la inscripción de las compraventas era constitutiva: sin inscripción no había compraventa.

Se puede observar que en las diferentes culturas, se advierte formas de registro de la propiedad, que implícitamente buscan o tienen un objetivo común, el cual es justamente garantizar la propiedad y tenencia de los predios.

García (1988:389,390) se refiere a Aristóteles –ya hacia el 330 a.C.-, en su Política, da testimonio de la existencia de un sistema de registro de los contratos y de una Magistratura –a cargo de los registradores sagrados, hieromnémones o presidentes registradores- en la que habían de registrarse los contratos privados y las sentencias de los Tribunales.

Estas muestras –y otras que podrían traerse a colación- sobre la existencia en la antigüedad más remota de un sistema de publicidad registral -prueba de las funciones históricas de los registros de derechos-, revelan, además de la preocupación por la seguridad jurídica, la radical separación entre la creación o declaración de los derechos –por vía notarial, judicial, administrativa o privada- y su publicidad jurídica registral vinculante para los terceros, más allá del círculo o ámbito de las partes.

Angeles y Lisi (1992) señalan: “Al análisis de los condicionamientos y de la delicada estructura jurídica que hacen esto posible pretendo aplicar el presente estudio. Y lo haré siguiendo el consejo de PLATÓN que, en sus Diálogos, emplaza a partir en toda investigación de las premisas y nociones más elementales, si pretendemos alcanzar un serio, estable y fundado concepto. En nuestro caso, adentrarnos en la estructura jurídica de la publicidad de naturaleza registral, tal como se advierte líneas arriba, se refiere a la propiedad y su registro, para garantizar efectivamente su razón de ser, es decir la seguridad jurídica.

En el caso del Perú, específicamente, después de la invasión española se llevó a cabo un intenso proceso de recepción de las instituciones jurídicas hispánica, sobre este aspecto Gunther González, afirma, citando a Roca Sastre, que:

*“...en dicho momento histórico se encontraba vigente en España la pragmática de Carlos V, aprobada a propuesta de las cortes de Toledo. Esta disposición establecía que en cada ciudad que fuese cabeza de jurisdicción se encargaría a una persona que tuviese a su cargo un libro en donde se registrasen los censos, tributos,*

*imposiciones o hipotecas sobre fincas; y de no registrarse dentro de un plazo específico, no haría fe ni se juzgaría conforme a dichos gravámenes, ni podía ser perjudicado por ellos cualquier tercer poseedor”.*

Esta pragmática se justificó en la necesidad de evitar los abusos producidos al vender como libres los bienes sujetos a censos o prestaciones reales. Como se puede ver es una nueva institución que tenía efectos sustantivos, debido a que sancionaba a la persona no diligente, impidiendo que los gravámenes no inscritos puedan oponerse a los titulares de predios.

Según el autor citado, la función del registro era análoga a una purga de gravámenes que se producía con cada transmisión de propiedad, de tal manera que la finca quedaba “limpia” de afectaciones con respecto a terceros. Afirma también que nos encontrábamos frente a la creación de un registro con efectos de “inoponibilidad de lo no inscrito”, lo cual quiere decir que no puede oponerse ningún acto que previamente no se encuentre inscrito. A nuestro parecer estas disposiciones permitieron generar en el Perú el primer indicio de la protección registral, permitiendo que con la inscripción del gravamen su nivel de oponibilidad aumente considerablemente.

#### **a. Los oficios de hipotecas:**

Posteriormente, Carlos III aprobó la pragmática del 31 de enero de 1768 estableciendo el “Oficio de Hipotecas” en todas las cabezas de partido a cargo de los escribanos de los ayuntamientos. Siguiendo con la explicación, Gunther Gonzales, citando a Gonzales y Martínez, nos afirma que:

*“...esta norma ordenaba que los funcionarios señalados llevaran libros separados por cada uno de los pueblos del distrito, y en donde tomasen razón, distribuyéndose los asientos por años de todos los instrumentos de imposiciones, ventas, redención de censos y tributos; ventas de bienes raíces, o considerados como*

*tales, que constaré estar gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaren tales bienes, escrituras de mayorazgos u obras pías y, generalmente, de todos los actos que contuviesen hipotecas o gravamen, o su liberación o redención.”*

Así se dispusieron los primeros intentos de ordenamiento registral en el Perú. Posteriormente, la Real Cédula del 6 de mayo de 1778 dispuso que se hiciera extensiva a las colonias de América la Pragmática de Carlos III de 1768 que ordenaba crear los “Oficios de Hipotecas”, única fuente a la que podían acudir los que contrataban sobre bienes inmuebles. En los oficios de Hipotecas debían anotarse en todas aquellas escrituras que estipulaban censos, hipotecas, mayorazgos, patronatos, etc.; pero de ninguna manera *“estas inscripciones en los oficios de Hipotecas garantizaban los derechos de terceros, desde que no daban a conocer el dominio del inmueble, ni todos los gravámenes, debido a lo cual las simulaciones y suplantaciones de documentos eran muy frecuentes a causa de la mala organización de esos registros”*.

Cabe mencionar que, según lo afirmado por García Montufar, la real cédula de 1785, ordenó que se aplicara en el Perú las ordenanzas de Nueva España o México, y se le encargó a Don Jorge Escobedo y Alarcón la adaptación de las mismas a nuestra realidad, lo cual generó que se realicen 56 modificaciones que en ese tiempo fueron llamadas “declaraciones”. Estas ordenanzas entraron en vigencia el 7 de octubre de 1786.

#### **b. Código Civil de 1852:**

Hasta la dación del Código Civil de 1852 había regido en la República la legislación Española. El nuevo Código, según varios autores, no ofrece ningún cambio sustancial en la parte referente a la publicidad de los gravámenes e hipotecas que se constituyen sobre los bienes inmuebles, a los cuales se les sigue aplicando la legislación colonial restableciendo el Oficio de Hipotecas. El escribano del Oficio de hipotecas extendería las

inscripciones en el libro respectivo, de acuerdo con las prescripciones siguientes:

*“en este libro tomará razón el escribano, de las sentencias y de las escrituras públicas en que se imponga alguna hipoteca, escribiendo los asientos de cada toma de razón, a reglón siguiente del anterior; firmándola junto con la persona que le hubiese presentado la constancia legal del documento hipotecario; y poniendo al margen, el número que corresponda al asiento, y la suma de su contenido. La numeración de los asientos volverá a empezar cuando se abra otro libro, con las mismas formalidades, por haberse llenado el anterior”.*

Como se puede advertir no existía una función Registral tal cual la desarrolla un Registrador en la actualidad, el escribano solamente se encargaba de anotar una serie de datos descriptivos de los títulos siguiendo un orden prediseñado.

**c. Ley del 02 de enero de 1888:**

Esta ley crea el Registro de la Propiedad Inmueble y dispone en sus lineamientos generales que se establecerá en la República y se hallará bajo la dirección e inspección del Poder Judicial. Asimismo dispone, en su artículo segundo, que se lleve un Registro General de las propiedades radicadas en la República y registros particulares en capitales de departamentos y provincias, que sea conveniente establecerlos.

Según Rubén Guevara Manrique, los registros creados en ese entonces eran territoriales, lo cual significa que los actos y contratos sobre inmuebles se registraban en la jurisdicción en que se hallase el inmueble. En cuanto a la obligatoriedad de las inscripciones, éstas tienen carácter facultativo y por lo tanto los interesados se hallaban en libertad para registrar o no sus títulos.

La norma del 25 de noviembre de 1872 explicaba también que: *“No podrá oponerse a tercera persona el dominio total o parcial, derechos reales, hipotecas, contratos, ni los demás títulos de derecho especificados....sino están debidamente registrados dentro del término que señale el reglamento....”*. Por otro lado, el artículo 16 de la ley disponía que *“si se inscribiesen actos o contratos que son nulos por la ley, no se subsana la nulidad con el hecho de la inscripción”*. Esto significa que la inscripción no sana los títulos que son nulos.

Como afirma Gunter Gonzales (2008), la promulgación de esta ley establece un cambio radical con respecto al antiguo Oficio de Hipotecas, ya que el Registro de Propiedad se constituyó como una institución jurídica en la que se inscribía ordenadamente todo el historial jurídico de una finca, con la información de sus transferentes de dominio, cargas, gravámenes y demás situaciones jurídicas que le afectasen. A pesar de las profundas diferencias existentes entre el antiguo Oficio de hipotecas y el Registro de Propiedad Inmueble, durante varias décadas no se comprendió por parte de magistrados, miembros de foro y ciudadanos, la importancia sustantiva de la nueva institución; inclusive durante esa época se criticó duramente la instalación del sistema por considerarse innecesario, complicado y no acorde a la realidad del país.

El mismo autor afirma que la ley de creación del Registro de la Propiedad Inmueble no estableció ninguna norma modificatoria respecto al principio consensualístico de la transferencia de propiedad que había consagrado el Código Civil de 1852. Además, jurisprudencialmente se establece que el dominio se transfiere por el solo consenso de las partes contratantes.

Por otro lado, pese a que existieron incomprendiones del nuevo sistema por parte de los magistrados, poco a poco se dieron cuenta que la publicidad registral eliminaba las hipotecas o cargas ocultas, permitía conocer fácilmente la situación jurídica de una finca con efectos de oponibilidad general, prestando de esta manera confianza para el desarrollo del crédito y del tráfico inmobiliario, fomentando inversiones de

capital en las actividades mercantiles, industriales y agrícolas; y reduciendo de manera significativa el fraude en la contratación.

**d. Los Registros Públicos y el Código Civil de 1936:**

En la segunda década del Siglo XX se consideró necesario reformar el Código Civil de 1852, y para tal efecto se designó a cuatro juristas y un médico para que conformasen una comisión encargada de proponer las modificaciones pertinentes. A pesar que la temática del Registro de la Propiedad se encontraba regulada en una ley especial (Ley del 2 de enero de 1888), con buen criterio se consideró que esta materia era propia del Derecho Civil, y en consecuencia, debía formar parte del nuevo Código. Así pues, uno de los puntos de mayor polémica fue, precisamente, el carácter que debía otorgarse a la inscripción, esto es, mantener el efecto declarativo, o virar hacia el efecto constitutivo propio de los sistemas germánicos.

La discusión de los juristas no se decidía por ningún bando (dos a favor de cada uno), por lo cual en sesión del 19 de setiembre de 1925 se acordó formular una consulta sobre el tema entre profesores de Derecho Civil, Registradores Principales y Magistrados. Gunther Gonzales (2008), citando a Carlos Cárdenas, nos dice que las opiniones resultaron decisivas en la decisión que finalmente se adoptó, ya que la mayoría de los consultados mostraron serias dudas sobre la reforma hacia el sistema de la inscripción constitutiva. Esta solución fue finalmente descartada en base a los fundamentos siguientes: (i) Se carece de un catastro y existe dificultad en implementarlo, (ii) los títulos son defectuosos e imperfectos, (iii) en muchos lugares no hay notarios o abogados, (iv) no existe personal especializado en materia registral, (v) la implantación del ACTA TORRENS no era factible, por la falta de cultura jurídica en nuestro medio y, además, porque ésta exige una garantía a cargo del Estado, que no es posible asumir por cuestiones presupuestales.

Rubén Guevara Manrique nos dice que al crearse el Código Civil de 1936, las normas sobre los Registros Públicos estaban contenidas en la sección

quinta del Libro IV, actualmente derogado, según el cual se le denomina “Registros Públicos”. Anteriormente se le denominó “Registro de la Propiedad Inmueble, Mercantil y de la Prenda Agrícola”, nombre que por ser descriptivo y específico era muy limitado e inapropiado, por lo tanto fue correcta la opción de denominarlo solamente, “Registros Públicos”. La amplitud de esta denominación permitía comprender a las diversas clases de registros establecidas y se adecuaba a la evolución constante de esta institución.

Bernardo Pardo Márquez (1966:8) nos dice que el Artículo 1036 del código Civil de 1936, establecía los siguientes registros: 1° Registro de la Propiedad Inmueble; 2° Registro de Personas jurídicas; 3° Registro de Testamentos; 4° Registro de Mandatos; 5° Registro Personal; 6° Registro Mercantil; 7° Registro de Buques; 8° Registro de Prenda Agrícola; 9° Registro de Declaratoria de Herederos.

Los Registros estaban bajo la dirección de la Junta de Vigilancia, presidida por el Ministro de Justicia e integrada por uno de los Fiscales en lo Civil de la Corte Suprema, designado por ella, el Decano de la Facultad de derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, el Decano del Colegio de Abogados de Lima y el Director de Registros Públicos. Esta junta ejercía jurisdicción organizadora, directora y consultiva en toda la República en asuntos relativos a los Registros Públicos. Cuando se pronunciaba sobre la calificación de los títulos presentados al registro, la resolución emitida por este órgano tenía carácter de último fallo administrativo, después de lo cual el interesado sólo podía recurrir al Poder Judicial. Todos los registros comprendían una circunscripción territorial que se denominaba “distrito” a cargo de una oficina del Registro.

A comienzos de la década de los 1980 se creó la Oficina Nacional de Los Registros Públicos (ONARP), la cual era un organismo público descentralizado del sector de la Presidencia y era controlado por el Primer Ministro. Este organismo es el primer antecedente de lo que hoy es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), y estaba

integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Testamentos, el Registro de Declaratoria de Herederos, el Registro de Mandatos, el Registro Personal, el Registro Mercantil, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola y el Registro de Buques.

Según la norma que regulaba sus funciones, este organismo estaba encargado de la inscripción y publicidad de los actos jurídicos que la ley determina y que constituyen garantía registral. Entre otras funciones se encuentran las de planificar, organizar, dirigir, normar y coordinar la realización de las actividades registrales a nivel nacional. También se encargaba de elaborar y mantener actualizada la estadística (documentación) registral, realizar las correspondientes capacitaciones de personal (en temas organizacionales y legales), establecer la normatividad registral y supervisar las publicaciones relacionadas con temas registrales.

Durante esos años existieron muchas críticas a la ONARP como institución, debido a sus largos procedimientos, altos costos para inscribir un título y los innumerables trámites burocráticos que cada administrado debía seguir para inscribir sus rogatorias. Es por tal motivo que mediante el Decreto Ley N° 25536 se declara a la ONARP en estado de reorganización, encargando al Ministerio de Justicia la elaboración de un proyecto de ley destinado a dicho objetivo. Según Manuel Soria *“dicho proyecto se inspiró en la política registral que enunciará el presidente de la república, señalando que los registros públicos constituyen un ineludible componente del desarrollo integral del país”*.

#### **e. Código Civil de 1984:**

La creación de este código comenzó en 1965 en una comisión de trabajo encargada de revisar el Código de 1936. Los trabajos de la comisión terminaron en 1981 con la elaboración de un proyecto del nuevo código. Posteriormente se introdujo algunas modificaciones y finalmente el nuevo Código se promulgó en 1984.

La comisión revisora introdujo modificaciones sustantivas sobre este tema, como las que son (i) los bienes fueron clasificados en muebles e inmuebles, (ii) La obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo pacto en contrario, (iii) La prenda se constituye sobre muebles, mientras que la hipoteca se aplica a los inmuebles, (iv) Se dedica el Libro IX del código Civil al tratamiento de los “Registros Públicos”.

Con respecto al tema registral (Libro IX del Código Civil de 1984), en la exposición de motivos oficial del nuevo código se indica que no se han introducido mayores modificaciones con respecto a lo señalado en el código anterior. Por otro lado, dicho documento establece tres conclusiones respecto al libro IX del código Civil: (i) Que se van a regular registros Jurídicos y no registros Administrativos, (ii) que se trata de registros que desarrollan temas de derecho civil, (iii) que son registros a los que se les aplica los principios del derecho registral.

**f. Situación posterior al código Civil de 1984:**

Toda modificación legislativa que amerite un cambio organizacional siempre debe estar acompañada de reformas institucionales que permitan aplicar las normas con mayor eficiencia. En el tema registral, la incorporación del nuevo código civil requirió la modificación del Registro de la Propiedad Inmueble (creado en 1888). Hasta ese momento el único cambio institucional había sido la creación de la ONARP. Lamentablemente, este cambio no estuvo acompañado de reformas que permitieran mejorar el funcionamiento de los registros públicos ya que su funcionamiento seguía siendo el mismo que tenían antes de su integración a la ONARP. Es por tal motivo que el cambio solo significó una suerte de agrupación de piezas antiguas de ajedrez.

Por lo tanto, era necesario realizar reformas institucionales y organizacionales que permitirán disminuir los plazos administrativos, la burocracia y hacer más accesible la inscripción abaratando costos, con la finalidad de obtener una mayor cantidad de predios inscritos y

formalizados. Con tal propósito, a partir de la promulgación de los Decretos Legislativos 495 y 496 (publicados en 1988) se crea el denominado Registro Predial (RP) (inicialmente denominado Registro Predial de Pueblos Jóvenes (PPJJ) y Urbanizaciones Populares (UUPP), posteriormente denominado, Registro Predial Urbano (RPU) con la promulgación del Decreto Legislativo N° 803.

Según lo afirmado por María del Carmen Delgado el Registro Predial (RP) se crea como *“una institución Pública descentralizada, con autonomía registral, técnica, administrativa y económica, para registrar predios en pueblos jóvenes y urbanizaciones populares a nivel nacional, y como registro paralelo al registro tradicional existente (Registro de la Propiedad Inmueble – RPI)”*. Esta nueva organización permitió tener un sistema registral pro-activo, de base geográfica, con sistema de cómputo moderno, seguro y de fácil acceso. La estrategia de los legisladores era crear un organismo modelo que permitiera tener procedimientos simplificados y de bajo costo con lo cual incentivar no sólo la primera inscripción de dominio sino también la inscripción de los segundos actos o cualquier otro acto inscribible. Las principales características del sistema registral y organizacional utilizado por el Registro Predial son:

1. Tiene un sistema de naturaleza “pro activa” que permite realizar las actividades que no son usuales respecto a una oficina tradicional de Registro.
  - Desarrolla campañas de comunicación para diseminar los beneficios de la formalización y registro de los activos prediales y lograr el apoyo tanto de los beneficiarios como de los diversos sectores involucrados en el proceso.
  - Realiza actividades de formalización y registro con la participación de beneficiarios y principales actores involucrados y traslada al personal del registro al campo para realizar actividades de verificación técnica y legal. De esta manera, se logra el saneamiento requerido para obtener un título de propiedad

registrable sin que los usuarios tengan que desplazarse a las oficinas del registro.

2. Cuenta con mecanismos para adaptar la normatividad vigente a las nuevas circunstancias que se van presentando durante el proceso de formalización y registro.
3. Tiene una estructura descentralizada y desconcentrada. Se estableció la creación de una oficina de registro Predial en cada una de las regiones del país, cada uno de las cuales son independientes entre sí y gozan de autonomía registral, económica y administrativa. Su organización fue diseñada tomando como base el modelo de organización de una empresa privada, con el objetivo que los servicios registrales pudieran funcionar con el mínimo de personal necesario.
4. Incorpora a representantes de los usuarios en la dirección de la institución.
5. Cuenta con procedimientos registrales descentralizados, simplificados y de bajo costo, y elimina trámites redundantes e innecesarios.
6. Facilita el acceso al registro al posibilitar el uso de formularios registrales firmados por abogados o por notarios, los que no solo brindan igual o mayor seguridad a los actos registrados, sino que son estandarizados, fáciles de entender y llenar, por lo cual disminuyen los costos de transacción y facilitan una formalización masiva.
7. Elimina requisitos que no estén directamente relacionados con la prueba del derecho que se pretende inscribir.
8. En aplicación del principio de desregulación de las funciones públicas, se traslada a profesionales privados (ingenieros o arquitectos colegiados) la responsabilidad de verificación de información sobre ubicación, linderos y características físicas de los inmuebles y se les hace responsable de la realidad de la información contenida en los planos y formularios que firman. También se establecen los requisitos y procedimiento a seguir durante la verificación, los mecanismos de supervisión de los verificadores y las sanciones a ser aplicadas en caso de faltas e infracciones.

9. Las tarifas o aranceles registrales son fijados no en función del valor del predio, sino en base al costo del servicio registral.
10. Su nuevo sistema registral es computarizado, con capacidad para procesar inscripciones masivas y mecanismos efectivos de acceso a la información, sin riesgos de alteración o pérdida de esta.
11. Era un registro de Base Geográfica: Es menester evitar la superposición física del predio (no solo es necesario tener el tema legal). Anteriormente los registros te daban datos de linderos, áreas, perímetros y colindantes para identificar al predio y que su representación física no se superponga con otro. La base geográfica es tener los datos de linderos, áreas y colindantes de un grupo de predios, implica que tengan los datos físicos mínimos para que no exista superposición. No era necesario tener un catastro sofisticado.

Esta nueva organización estaba destinada a reducir costos de acceso y permitir que más personas puedan inscribir sus derechos de propiedad, gracias principalmente a la reducción de formalidades, la suficiencia de documentación privada y una efectiva coordinación con el catastro administrativo. Su objetivo era ayudar en el proceso de formalización de la propiedad en zonas urbano – marginales.

Afirma Gunther Gonzáles (2008) *“que lo que nació como un régimen excepcional...ha venido ampliando su alcance”*. Efectivamente debido a la gran cantidad de Extra legalidad que existía en la década de los 80, producto de las múltiples migraciones a la ciudad (especialmente a Lima) y la aguda crisis económica que en sus últimos años aumentó considerablemente la pobreza, se necesitó de una institución que coadyuve a la definición y determinación de los derechos de propiedad. Según investigaciones realizadas por el Instituto Libertad y Democracia (ILD), el número de predios informales superó extensamente a los predios formales – tradicionales.

*“...de acuerdo al censo Agropecuario de 1994, existía en el Perú 5'721,113 parcelas, de las cuales- a esa época- más del 80% no*

*se encontraba con títulos saneados. Esta situación originó que, ya en el año 1992, se creara el programa Especial de Titulación de tierras (PETT), luego complementado con la llamada “sección especial de predios rurales”.*

Posteriormente, con la promulgación del Decreto Legislativo 667 en 1991, los legisladores hicieron reformas en el plano rural y crearon el Registro de Predios Rurales, el cual se incorporó al Registro Predial existente. Sin embargo, en 1996, el legislador creó la sección Especial de Predios Rurales que funcionaba dentro del Registro de la Propiedad Inmueble, con lo cual la competencia para la inscripción de predios rurales formalizados por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT) se dividió entre el Registro Predial (con competencia sólo en el Departamento de Lima), y la Sección Especial de Predios Rurales (con competencia en el resto del País). Cabe señalar, sin embargo, que en ambos casos se utilizaba la metodología creada por el Instituto Libertad y Democracia (ILD) para la formalización de predios rurales (D.L.667). Esta nueva Sección Especial de Predios Rurales – o sub-registro - tenía sus propias reglas, procedimientos y principios en temas relacionados a la inscripción de terrenos rurales.

El Registro Predial es creado en noviembre de 1988 bajo el Ministerio de Vivienda y Construcción y abrió sus puertas en enero de 1990. Posteriormente por la ley N° 26366 de fecha 16 de octubre de 1994 se crea el Sistema Nacional y la Superintendencia Nacional de los Registros Público (SUNARP), con la finalidad de *“mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país”*. A dicho organismo se le incorporó el ya creado Registro Predial. Más adelante hablaremos concretamente de esta institución la cual es hasta ahora el organismo encargado de la organización y administración del sistema registral peruano.

En 1992, se crea el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, como un organismo con personería jurídica de derecho

público interno y autonomía administrativa. Su principal misión era formalizar la propiedad de la tierra de uso agrario en todo el país y sus objetivos principales eran: (i) lograr la titulación y el saneamiento legal de la propiedad y la posesión de los predios rurales, (ii) contar con un nuevo catastro rural moderno y de carácter jurídico y (iii) fortalecer el sistema de registro de la propiedad inmueble rural.

Como ya lo habíamos mencionado, la formalización de propiedad masiva había sido un tema de discusión recurrente entre legisladores y políticos durante la década de los ochenta y comienzos de los noventa.

Cabe mencionar que, durante la década de los ochenta la demanda de viviendas en el sector urbano no había sido satisfecha por el sector formal, lo cual sumado al fuerte centralismo e inmigración a las ciudades (especialmente a Lima), se originaron diferentes fenómenos de informalidad predial, entre ellos el más común fue las invasiones de terrenos periféricos a las ciudades de las provincias y en especial a la capital. Esta situación necesitaba reformas legales e institucionales destinadas a obtener resultados facticos con respecto al problema de formalización que tenía el país.

Es por tal motivo que un sector de legisladores, apoyados por el gobierno de turno, y el Instituto Libertad y Democracia (ILD), impulsó la creación de un organismo rector en temas de la formalización predial urbana y rural. Es así como en 1996 se crea la Comisión de Formalización de Propiedad Informal que posteriormente cambia su nombre a Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI. La norma de creación establecía que: *“los procedimientos vigentes que la mayoría de peruanos debe cumplir para titular y registrar sus activos constituyen un régimen discriminatorio que los obliga a perder tiempo y dinero en el proceso”*.

Existió además, dispersión de competencias de regulación de tierra urbana entre entidades estatales e inoperancia de los Gobiernos Locales frente a los procesos de formalización masiva en terrenos urbanos, entre

otras razones. Es debido a esto que fue necesario la creación de un sistema único de formalización de la propiedad que permita la incorporación de los activos de la mayoría de peruanos en la economía social de mercado. Asimismo, la experiencia del Registro Predial, y su trabajo de COFOPRI se crea por el decreto legislativo 803 de fecha 22 de marzo de 1996. Su Función Principal es diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y rural y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales, en el marco del proceso de descentralización, formalización en coordinación con las municipalidades Provinciales de Lima (entes competentes para otorgar títulos de propiedad a las posesiones informales sobre terrenos del estado), motivó la creación de COFOPRI, y así se pudo avanzar con mayor eficiencia, otorgando un carácter masivo a los temas de formalización de la propiedad en el Perú.

En el mismo sentido se pronuncia María del Carmen Delgado al afirmar que:

*“Con la creación de COFOPRI y la promulgación de diversas normas dirigidas a perfeccionar la reforma, se logró no solo la extensión del sistema de formalización a nivel nacional, sino un récord en materia de regulación de la propiedad, motivo por el cual dicho sistema ha sido calificado como uno de los más exitosos del mundo por el Banco Mundial (BM) y otros organismos internacionales”.*

Debido a esto, gracias a la actuación conjunta del Registro Predial Urbano y COFOPRI, se pudo introducir a una gran cantidad de predios a la formalidad, y así asegurar la protección de los derechos de propiedad implicados. Es así que entre Julio de 1996 y fines de año 2003, la actividad de ambos organismos formalizó 1,8 millones de lotes emitiendo 1,4 millones de títulos de propiedad. Según investigaciones los procesos

ejecutados por el COFOPRI permitieron disminuir los plazos que se requerían para la formalización de predios de 6 años y 11 meses en promedio (lo cual involucraba 207 pasos y la tensión de 52 oficinas gubernamentales) a únicamente 45 días (utilizando 30 pasos con la participación de 4 entidades).

Posteriormente, en el año 2002 se ordenó la unificación de todos los registros de propiedad predial en el nuevo Registro de Predios (que se terminó de efectivizar en el año 2004), el cual permaneció dentro de la estructura organizativa de la SUNARP. Para muchos esta fusión no ha sido la solución indicada debido a que el Registro de Propiedad Inmueble y el Registro de Predial Urbano siguen trabajando independientemente.

Lamentablemente, durante los años 2001 al 2006 se dictaron algunas normas que no contribuyeron con todos los avances realizados hasta ese momento con respecto a la formalización de la propiedad. En tal sentido se pronuncia María del Carmen Delgado al afirmar que:

*“...durante el periodo 2001-2006 se dictaron ciertas normas que, sin consulta ni debate previo, afectaron seriamente el sistema de formalización (decreto Supremo 005-2001-JUS y Leyes 28391 y 28697, 2004 y 2006 respectivamente). Estas normas empezaron trasladando las funciones de COFOPRI a Comisiones Provinciales de Formalización de la propiedad – uno de cuyos integrantes era COFOPRI – y terminaron por convertirlas en monopolio de las Municipalidades Provinciales, las cuales enfrentan los mismos problemas de principio de los 90 –falta de personal, conocimiento e infraestructura necesarios.”*

Posteriormente en el año 2006, debido a que estas medidas cuantitativamente no contribuyeron a mejorar el sistema de formalización de propiedad se tuvo que volver a trasladar dichas atribuciones a COFOPRI. Un año después de esta medida el PETT es absorbido por el

COFOPRI convirtiéndose este último en el ente encargado de formalizar tanto las propiedades en áreas urbanas como rurales.

Actualmente COFOPRI viene desarrollando un proceso de modernización y reorganización debido a algunos escándalos relacionados con el tema de la corrupción en dicho organismo. Esperemos que las reformas continúen en miras de un mejoramiento de la institución y especialmente al mejoramiento de los procedimientos de formalización de la propiedad inmueble en nuestro país.

Los autores citados nos llevan a colegir que desde que nuestra sociedad aparece arcaica, sencilla y a medida que la realidad se ha ido transformando esta se ha modernizado y por lo tanto se ha vuelto compleja característica propia de la modernidad, donde la sociedad y sus instituciones son muy específicas en sus funciones que le competen y en este caso respecto a dar seguridad a la propiedad privada de cada individuo en el país; ha sido una preocupación de las instituciones que les ha tocado asumir una gran responsabilidad con la finalidad de proteger y la de mantener, preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, tratando de que se logre la especialización, simplificación, integración, y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

### **Características de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP)**

Actualmente la organización del sistema registral peruano está a cargo de un Organismo Público Descentralizado denominado Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).

Esta organización es creada como un organismo descentralizado autónomo del Sector de Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público; con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídica - registral, técnica,

económica, financiera y administrativa. Su presupuesto está comprendido dentro del volumen 5 del presupuesto del sector Público.

La institución fue creada con la ley N° 26366, publicada el 24 de octubre de 1994, y su finalidad principal es organizar todo el sistema Nacional de Registros Públicos. Asimismo, tiene como finalidad la de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, tratando de que se logre la especialización, simplificación, integración, y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

Según la norma de su creación, la SUNARP conglomerara los siguientes registros: (i) Registro de Personas Naturales, (ii) Registro de Personas Jurídicas, (iii) Registro de Propiedad Inmueble, (iv) El Registro de Bienes Muebles, y (v) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse. El siguiente cuadro, muestra mejor la distribución de los registros agrupados en la SUNARP:

**CUADRO N° 01**  
**DISTRIBUCIÓN DE LOS REGISTROS AGRUPADOS EN LA SUNARP**

<b>REGISTRO DE PERSONAS NATURALES</b>	<b>REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS</b>	<b>REGISTRO DE BIENES MUEBLES</b>	<b>REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mandatos y Poderes</li> <li>• Testamentos</li> <li>• Sucesiones</li> <li>• Intestadas</li> <li>• Personal</li> <li>• Comerciantes</li> <li>• Gestión de Intereses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personas Jurídicas.</li> <li>• P. Jurídicas, creadas por Ley.</li> <li>• Registro de Hidrocarburos</li> <li>• <i>Registro de Sociedades.</i></li> <li>• Empresas – E.I.R.L.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registro de Propiedad Vehicular.</li> <li>• Registro Mobiliario de Contratos.</li> <li>• Naves y Aeronaves.</li> <li>• Buques.</li> <li>• Embarcaciones.</li> <li>• Pesqueras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Predios.</li> <li>• Derechos Mineros.</li> <li>• Concesiones para la Explotación de SSPP.</li> </ul>

**a. Funciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP):**

La Ley N° 26366 establece que la SUNARP tiene por objeto dictar políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos, además tiene la función de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

**b. Organización Territorial:**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) posee una oficina registral central (denominada la Oficina Registral de Lima y Callao), y oficinas registrales descentralizadas ubicadas en el todo el ámbito geográfico regional del Perú. Todas administran su propio patrimonio y poseen autonomía registral, administrativa y económica.

**1.2 Marco Teórico:**

**1.2.1 Noción de Publicidad:**

Desde luego, esta no es una actividad ordinaria, a pesar de ser necesaria en la vida de todo tipo de personas, que tienen una propiedad se necesita de una gestión esencial que le dé seguridad; por lo tanto se requiere dar publicidad a un hecho que significa ponerlo en conocimiento de una comunidad. Ello no significa que todos los miembros de esa comunidad, deban necesariamente llegar al conocimiento de ese hecho por haberle dado publicidad. Entonces dar publicidad a un hecho, no es tanto ponerlo en conocimiento de una comunidad, como proporcionar a esta los medios para conocerlo con mayor o menor facilidad. La publicidad admite diversas graduaciones según la cuantía y la eficiencia de los medios utilizados para dar publicidad a un hecho: este será más público cuanto mayor sea la difusión que se le dé y así será conocido por el máximo número posible de miembros de la comunidad.

**Definición de Publicidad:**

Es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad de públicas (notorias, manifiestas y patentes). Ejemplo: Para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza; si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble sean las que manifiesta el vendedor.

Para adquirir esta certidumbre caben dos alternativas:

- Los particulares emprenden averiguaciones largas y costosas.
- El Estado satisface esa necesidad a través de la organización de un sistema de publicidad. Esa organización no valdría si los datos que ofrece no tienen garantía de certeza.

Coincidiendo con la opinión del tratadista Pau Pedrón (2007). Mientras que, la publicidad jurídica registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma.

Si bien en el Registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas: propiedad del adquirente, monto de capital de la sociedad, afectación jurídica, facultades del Gerente, etc.; puesto que, lo que interesa a los terceros no es el acto jurídico inscrito; sino los efectos exteriorizados que aquellos actos producen.

Por ello, los principios registrales son las formas mediante las cuales, el sistema de publicidad registral cumple sus fines de seguridad jurídica, que se divide en:

**a. Seguridad Estática:** Protege al titular del derecho de los ataques de terceros que traten de desconocer su titularidad. Garantiza la seguridad de la tutela de los derechos.

**b. La seguridad Dinámica:** El adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza. Seguridad del tráfico.

### **Publicidad y Publicidad Jurídica:**

El concepto de publicidad surge por oposición al de clandestinidad. Si la clandestinidad implica ocultación y desconocimiento, la publicidad supone todo lo contrario: Difusión y conocimiento, es decir, las dos notas que, según el jurista italiano Salvatore Pugliatti (1957), caracterizan, fundamentalmente, el fenómeno publicitario. Estas dos notas, sin embargo, no nos llevan más allá de lo que podríamos calificar como concepto convencional o popular de la publicidad, también conocido como publicidad noticia: Propaganda o difusión, bien por medio de una publicación impresa (libro, revista, periódico), bien a través de un medio oral (conferencia, discurso, radio, disco) o visual (cine, televisión, vídeo, DVD, ordenador, Internet).

Pero, en todos estos casos, lo más importante es el conocimiento efectivo de la noticia o de la obra; la publicidad, en principio, agota su función en el hecho mismo de la difusión de la noticia o evento de que se trate. Este concepto de publicidad, de efectos esencialmente publicitarios y, sin duda, de enorme alcance económico y social, es, no obstante, de escasa relevancia para nuestra investigación que debemos centrar en los aspectos jurídicos de la publicidad. En sentido jurídico, la publicidad es la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general o posibilidad de conocer. Se trata, como dice el Catedrático de Derecho Civil Don José Luis Lacruz Berdejo (1984:11) no tanto de que las situaciones

jurídicas lleguen a conocimiento de todos, como de que todos tengan un medio oficial de conocerlas.

El concepto más estricto y técnico de publicidad en el campo del Derecho, supone un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscibles a todas determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico.

Corrado (1947) define la publicidad jurídica como “una señalación declarativa, proveniente de órganos públicos, dirigida a poner de manifiesto la verificación de hechos idóneos a producir modificaciones que pueden interesar a la generalidad de los ciudadanos”.

De esta definición, pueden destacarse las siguientes notas:

- a) Necesidad de que la publicidad jurídica se instrumente por un órgano público oficial.
- b) Carácter incuestionable de la materia publicada, que aboca, de una parte, a la idea de legalidad y, de otra, a la presunción de veracidad y exactitud de lo publicado.
- c) Naturaleza o carácter jurídico de la señalación o pronunciamiento oficial.
- d) Interés en el mismo de toda la colectividad.

Pugliatti (1957), frente a la definición descriptiva de CORRADO, ofrece una fórmula más comprensiva: “Declaración de voluntad dirigida a que un determinado acto se exteriorice a través de un órgano público”. De este concepto, que el autor elabora tras presuponer la existencia de un sistema de divulgación y afirmar el objetivo esencial de difusión y conocimiento, hay que destacar la necesidad de la declaración de voluntad para que la publicidad jurídica se produzca, exigencia que separa el negocio publicado de la publicidad en sí misma considerada.

## **Publicidad y técnicas de publicidad: difusión, información, comunicación:**

Separa Vallet De Goytisolo (1981:77) tres conceptos distintos, que configura como técnicas, frente a la publicidad jurídica:

- a) Difusión:** Las técnicas de difusión de las obras escritas van desde las copias manuscritas de la Edad Media, Escuelas de Traductores, imprenta, hasta la fotografía, el microfilm y los modernos medios electrónicos.
- b) Información:** Las técnicas de información por medio de la publicidad (de orden publicitario o publicidad-noticia) van desde los antiguos edictos, pregones o bandos, o los mensajeros o nuncios privados, hasta los Boletines o Diarios Oficiales, del Estado, de la Comunidades o del Registro Mercantil (Vid. arts. 1.5. y 2.1. CC).
- c) Comunicación:** Las técnicas de comunicación o notificación – términos que identifica- ofrecen como ejemplo las notificaciones de sentencias y resoluciones administrativas a las partes; o la notificación de determinados actos a las personas afectadas (Vid. arts. 1.482 y 1.637 Código Civil), cuya omisión puede hacer ineficaz el acto (Vid. art. 1.257 Código Civil).
- d) Publicidad:** La seguridad jurídica -insistiremos sobre esta idea- reclama órganos sociales o funcionarios e instrumentos que cuidan de ella y que permiten distinguir:
  - Órganos sociales u organizaciones humanas: Administración del Estado, Dirección General de Seguridad, organización judicial, organización notarial.
  - Instituciones jurídicas constituidas por determinadas figuras reguladas por el derecho (v. gr. la posesión con su complemento la usucapión).
  - Instrumentos jurídicos, entre los que están los documentos públicos y privados y los registros públicos.

La formalización de los negocios jurídicos en escritura pública, por ejemplo) y hay que situarla en el proceso de creación y perfección de

los derechos. La publicidad, en cambio, desempeña una función de aseguramiento y potenciación de los derechos ya creados.

La creación y perfección de los derechos reclama siempre una forma, como instrumento de manifestación del querer interno, según explicaban los tratadistas de la Escuela Histórica y los Pandectistas. La publicidad, por el contrario, no es necesaria para que la perfección del derecho se produzca. No hay derecho sin forma, pero puede haber derecho sin publicidad. El derecho, para ser perfecto, no necesita de la publicidad; al contrario, como analizaremos, la publicidad reclama, como cuestión previa, la perfección de aquellos derechos que desean someterse al tratamiento publicitario, una vez cumplidas sus exigencias formales.

Es cuestionable, por tanto, la posición de aquellos autores que, como Gorla (1945), identifican los conceptos de publicidad y forma; o la de quienes, como Genovese, citado por Domingo (2004: 549) asemejan la publicidad a una mera formalidad, como requisito que no es parte integrante de la declaración de voluntad.

A nuestro juicio -siguiendo a Don Ramón María Roca Sastre (1954), Notario, Registrador, Magistrado, autor de uno de los mejores tratados que se han escrito sobre Derecho Hipotecario-, el acto o derecho inscribible tiene ya su forma. Si la inscripción también lo fuera, el negocio tendría dos formas, lo cual es una contradicción "in terminis", porque, a dos formas distintas, han de corresponder dos categorías negociales también diferentes. Aunque sería razonable considerar la inscripción como forma en los casos de inscripción constitutiva, la estimación es inexacta, porque es distinto el objetivo de la forma -de función extrarregistral- y el de la inscripción o publicación, dirigida a los terceros y adornada de particulares notas distintivas -a las que me referiré más adelante-, esenciales para lograr su específica finalidad.

En la doctrina italiana –que estoy citando reiteradamente, porque es, con la alemana, probablemente, la que mejor ha estudiado las cuestiones de publicidad jurídica y registral de los derechos-, frente a la clara concepción de Salvatore Pugliatti (1957), separando los conceptos de forma, como requisito del acto, y de publicidad, como declaración de voluntad dirigida a su exteriorización a través de un órgano público, otros autores se muestran reticentes ante la distinción.

Emilio Betti (1943) sitúa la transcripción registral entre los requisitos formales del negocio jurídico.

Nicolás Coviello (1924) habla de la publicidad como forma, aunque de especial categoría. (Bolaffio considera que la forma del acto está dirigida a producir la notoriedad de ciertas situaciones jurídicas).

En tal sentido se puede advertir que existen posturas que difieren, unas de otras, sin embargo hay que tener en cuenta que el objetivo de todos, es en sí, garantizar la propiedad a través del registro y consecuentemente, existirá la seguridad jurídica.

En la doctrina española, el Catedrático de Derecho Civil, gran hipotecarista y recordado Maestro de la Universidad de Sevilla, Don Alfonso de Cossio y Corral (1956:5 y ss), que concibe el Derecho Registral como regulador de formas jurídicas de las relaciones reales que tienen por objeto un inmueble, y que –dice- en el moderno Derecho, se reflejan a través del Registro de la Propiedad, estima, sin embargo, que hay que separar las ideas de forma y publicidad. No toda forma implica necesariamente publicidad. La “traditio” o entrega, por ejemplo, es forma del negocio, como constitutiva del efecto traslativo de la propiedad, pero sólo secundariamente va dirigida a causar la publicidad del mismo, pues puede mantenerse secreta entre transmitente y adquirente.

La Cruz Berdejo (1948:11 y ss) afirma que la publicidad es algo distinto de la forma, pues el fin de aquélla es llevar al conocimiento del público hechos, actos o situaciones jurídicas, en tanto que las formas, incluso solemnes, están preordenadas en interés de las partes y nada tienen que ver con la cognoscibilidad del negocio por los terceros a que da lugar la publicidad.

El Profesor Álvarez Caperochipi (2010:17 Y 18), con una visión más pragmática que conceptual, precisa las diferencias entre forma y publicidad, remitiendo a aquella la función de dar fe de la existencia del negocio y a ésta la de dar fe, además, del contenido del negocio. La enérgica distinción entre forma y publicidad, no es obstáculo, a mi juicio, para admitir que la fuerza expansiva y operativa de los derechos inscritos -situados en ese indudable grado superior de legitimación, garantía y eficacia que es el “estado registral”-, permita al Registro su intervención coadyuvante en el proceso creador de los derechos, cuando razones de urgencia y máxima seguridad así lo aconsejen (caso de la hipoteca), haciéndose coincidir el momento de la perfección del derecho con su publicidad jurídica.

Algunos autores -como Tirso Carretero (1974:1) han planteado, en esta línea, la configuración teórica de la inscripción como modo, de honda raigambre en el Derecho austríaco. No parece, por otra parte, que vaya a prosperar la tesis de la contratación directa ante el Registrador o contratación sobre el Libro, ni es deseable, por ignorar la fase de documentación del contrato y la importancia de la función notarial en la realidad del tráfico, amén de la confusión que supondría entre las nociones de perfección contractual y publicidad jurídica.

### **Un hecho histórico: permanente expansión de la publicidad registral**

Si hablamos de un hecho histórico, no pretendemos, desde luego, ir más allá del reducido marco o pequeña historia de la publicidad registral. El Derecho Registral es una ciencia del Derecho cuyo

objetivo propio es la publicidad jurídica, como instrumento de seguridad. Tratándose de los derechos sobre bienes inmuebles, de ancestrales orígenes históricos, se encauza inequívocamente en toda Europa desde el siglo XIX -y actualmente en todo el mundo-, a través de un órgano operativo especializado: el Registro de derechos inmobiliarios, entre nosotros Registro de la Propiedad. La influencia de la idea registral, como instrumento de publicidad y seguridad jurídica, ha sido tan importante que, junto al tradicional Registro inmobiliario, se han desarrollado otras instituciones registrales, con la común finalidad de lograr la protección jurídica de distintos bienes y derechos o de dar fijeza a situaciones jurídicas que interesan a la vida negocial: Registro de la Propiedad Intelectual, Registro Mercantil, Registro de la Propiedad Industrial, Registro de Bienes Muebles, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, de Buques y de Aeronaves; y el más moderno Registro de Condiciones Generales de la Contratación (Ley 7. 1998). Y se piensa en la creación de nuevos Registros jurídicos: De sociedades civiles, de regímenes económico-matrimoniales, etc. Todo ello, conduce a la idea de un estudio previo o parte general de la publicidad jurídica registral. La razón jurídica de esta expansión se encuentra en el hecho de que el Derecho Registral tiene un objetivo propio y específico, exclusivo y excluyente, cual es la publicidad jurídica con alcance material, con efectos sustantivos, derivados directamente de la publicación del negocio o derecho, acto o contrato. Esta especialidad ha llevado a los autores, entre otros, alemanes (Gierke (2004), Ihering (1982), Nussbaum (1929), Wolff (1930) e italianos (Corrado (1937), Coviello (1924), Ferrara (1932), Messineo 81957), Pugliatti (1957) y también, en mayor o menor medida, a los hipotecaristas españoles Bienvenido Oliver (1892) Jerónimo González (1948), José Luis Lacruz Berdejo (1957), Manuel Amorós Guardiola (1967), Pascual Marín Pérez (1947), entre otros a abogar por un estudio separado o teoría general que desarrollaría los principios fundamentales informantes de toda institución registral de alcance jurídico. Y en el mismo sentido se produce el actual movimiento internacionalista, a través de los Congresos

Internacionales de Derecho Registral. Esta realidad conduce a Alvarez Caperochipi (1986:15 y ss) a hablar de la publicidad registral como «uno de los tesoros más preciosos de la madurez del espíritu jurídico», una «nueva forma de ser el derecho y la propiedad», sobre la que “se asienta el sistema financiero, la tutela del crédito y la banca moderna...”. Aunque las normas sobre publicidad de las transferencias inmobiliarias, al decir de Besson (1891), son tan antiguas como la misma Humanidad.

## **Publicidad Registral y Seguridad Jurídica: Presupuestos**

### **Autenticidad del negocio:**

La publicidad registral se justifica por su eficacia como instrumento de seguridad jurídica en la constitución, modificación, transmisión, gravamen y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. La definición de los derechos y su declaración por los Tribunales, en vía contenciosa o voluntaria; las resoluciones administrativas afectantes a derechos sobre bienes inmuebles y la certeza que supone la creación de los derechos en el instrumento público, desde la autonomía de la voluntad, implican importantes elementos de seguridad jurídica, en el terreno de la perfección y autenticación de los derechos. La publicidad registral completa las exigencias de seguridad jurídica, mediante la protección y potenciación de los derechos ya creados, una vez sometidos al proceso de publicidad jurídica de signo registral institucional. Las presunciones de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos que -con mayor o menor vigor- establecen todos los sistemas registrales inmobiliarios, más allá de la prueba de la existencia del negocio y de su plena eficacia entre partes, así como los efectos sustantivos derivados de la inscripción, que colocan a los derechos publicados en planos superiores de legitimación, como consecuencias naturales de la idea misma de publicidad jurídica, constituyen el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Entre las Conclusiones del VIII Congreso Internacional de Derecho Registral

(Buenos Aires, 1989), figuran las siguientes: “La seguridad jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. Los registros jurídicos de bienes, en los términos proclamados por los Congresos de Buenos Aires de 1972, de México de 1980 y de Roma de 1982, sobre su organización y principios, contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales”.

El Notario Cuenca Anaya (1986:158 y 159) enseña que el Derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la idea de justicia, sino para colmar una ineludible urgencia de seguridad y de certeza en la vida social. Es la tesis del Derecho como orden que garantice la seguridad (Radbruch, Rodríguez Paniagua) y de la seguridad como esencia del Derecho, frente a la Justicia, que es sólo uno de sus fines (Recasens Siches). Al dar certeza al contrato, el Notario armoniza las dos dimensiones inherentes a todo hombre: Sociabilidad y Seguridad. La apetencia de seguridad jurídica de los individuos puede atenderse desde el Estado, bajo el manto del servicio público; o por ellos mismos, desde la autonomía de la voluntad, o lo que es lo mismo, desde la Libertad. El Notario, adecuando al ordenamiento la voluntad emitida, convierte a ésta en jurídica, la hace segura y eficaz. No obstante -como pone de relieve el también Notario Rodríguez Adrados (1986), el documento notarial es un medio de prueba del hecho que motiva su otorgamiento (art. 1.218 Código Civil) “aún contra tercero”, si bien, “en cuanto a la prueba del dominio, la escritura prueba el negocio adquisitivo, pero no que el transmitente sea dueño, ni que continúe siéndolo; la seguridad jurídica ha exigido, por ello, que el documento notarial sea completado con el Registro de la Propiedad (artículo 34 y concordantes de la Ley Hipotecaria)”. Y concluye: “Hemos llegado, al fin, a la máxima creación jurídica para la protección del tráfico: la escritura inscrita”. Otro tanto

ocurre con la validez del negocio documentado, pues, si bien la autorización exige “la calificación personal del Notario de los requisitos de validez del acto” (RDGRN 15 julio 1954), su control de legalidad no tiene otro cauce que la denegación de funciones, de modo que tan sólo inicialmente partes y terceros pueden tener seguridad de que el negocio instrumentado sea válido. La Registradora de la Propiedad y Notaria M.<sup>a</sup> Purificación.

García Herguedas (1990), en esta línea, explica cómo el concepto de seguridad jurídica es relativo: Para unos países, seguridad jurídica será la existencia de jueces y que no se produzca indefensión. Esta es la seguridad jurídica mínima; los medios iniciales de seguridad de los pueblos primitivos consistían en fingir un pleito (en la “*in iure cessio*” romana, el comprador actuaba como demandante y el vendedor como demandado que se allanaba a su pretensión) para que, de esta manera, dictando el Juez sentencia a favor de la parte, consagrara su derecho como válido. Pero en los pueblos evolucionados cultural y jurídicamente, la seguridad jurídica es algo más que el derecho al juicio en la discusión civil entre las partes. Es el derecho de los particulares para acceder a instituciones de legitimación de sus actos, contratos y adquisiciones, en cuyo ámbito adquieren garantía legal. Entre estas instituciones están el Notariado y el Registro de la Propiedad, la fe pública y la publicidad registral.

Vallet De Goytisolo (1973), por su parte, ha escrito: La necesidad de protección de los terceros contratantes y poseedores es el fundamento jurídico de la publicidad registral, de modo que la difusión del Registro de la Propiedad es consecuencia de su carácter de instrumento más técnico, perfecto y adecuado para hacer efectivo el principio de publicidad. Nuestro Registro de la Propiedad se nutre principalmente del resultado documental de la labor del Notario, mediante copia autorizada del instrumento matriz. La finalidad objetiva de este Registro es la publicidad orientada a la seguridad dinámica

del tráfico inmobiliario en favor de los terceros adquirentes. Esa publicidad juega en dos momentos:

- a) Antes de la adquisición: Anuncia a todos la titularidad del inmueble, para que queden informados de quién pueden adquirirlo con plena seguridad; también advierte de las cargas, que le afectan.
- b) Después de la adquisición: Hace que los terceros adquirentes de buena fe que inscriban su título, resulten invulnerables ante toda reclamación basada en una causa que no conste en el propio registro.

### **Calificación registral**

La seguridad jurídica que proporciona la publicidad registral, sería, no obstante, arbitraria e ineficaz, si no contase con una pieza fundamental: la calificación registral o control de legalidad en el riguroso y tasado procedimiento registral.

Argumenta Ballesteros Alonso (1990) que el Registro no sería el mismo, ni podría la inscripción producir los efectos que produce, ni lograrse a su través la seguridad jurídica que se consigue, si no hubiese calificación, si en el Registro pudiesen entrar actos o contratos nulos o anulables. En este sentido, la fuente de legitimidad del sistema de seguridad jurídica en que el ordenamiento registral consiste es el principio de legalidad o previo examen de los títulos por el jurista encargado del Registro (Carta de Buenos Aires, punto IX; Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de ni legalidad de la adquisición, si de la transferencia de un inmueble se trata. De nada vale que una persona vaya al Notario y venda a otra, si no es dueño. Y, sin embargo, el comprador tendrá una escritura tan auténtica como la del verdadero dueño. En otras palabras -sigue la citada autora-, la autenticidad de los actos y las manifestaciones de las partes no tienen nada que ver con la realidad de la transmisión, ni con la realidad de la finca, ni con que el que vende sea dueño, ni con

que tenga o no tenga cargas. Por ello, la autenticidad no basta para la seguridad jurídica del comprador o adquirente.

El Notariado español goza del más alto nivel de garantía de autenticidad y es una institución de legalidad importante, pero no puede tener aquello que va más allá de su función de testigo público: ni la garantía de legalidad del contrato, ni la garantía de realidad de las manifestaciones de las partes, ni la garantía del dominio del vendedor, ni la garantía de las cargas que pesen sobre la finca. La seguridad jurídica que proporciona la publicidad registral va, en cambio, más allá de la autenticidad del acto o contrato. Las ventas, las cargas, los embargos, etc., que no estén en el Registro no perjudican al comprador; todos los actos y contratos anteriores, incluidos el del vendedor, se dan por válidos, en beneficio del comprador.

El Estado o los particulares cuando compran, o los Bancos cuando hipotecan, para tener seguridad, no necesitan sino mirar la última inscripción de dominio y el historial de la finca en el Registro: lo que no esté allí, no está para ellos, una vez que inscriban.

El Registro, pues, legaliza, inscribe y publica. Legaliza: quien compra del titular registral e inscribe, adquiere y consolida. Publica: publica jurídicamente, de tal modo que las cargas y actos no publicados no existen para el que inscribe. Y legitima: la propiedad inscrita está dotada de legitimación social, legal y judicial, y tiene unas acciones y garantías de protección muy superiores a la propiedad no inscrita, aunque esté escritura.

El examen de la legalidad es la base de todo el sistema de Registro español: juicio previo para evitar las contiendas sobre el título. En el Derecho alemán se extiende la calificación al consentimiento formal y a los presupuestos de la inscripción, que han de acreditarse en documento público: representación, cualidad de herederos,

defunción, etc. (parágrafos 71 y 72 de la Ordenanza Inmobiliaria). Y la Jurisprudencia ha ampliado la calificación al conocimiento que el Registrador pueda tener de la realidad extrarregistral, pues no debe colaborar en la inexactitud del Registro.

El Juez -dice García Herguedas (1990) juzga y manda a las partes a estar y pasar por el juicio. El Registrador juzga e inscribe si es válido, estando su inscripción bajo la salvaguardia de los Tribunales; las partes, podrán discutir el acto inscrito, pero para los anteriores transmitentes y para los sucesivos adquirentes la inscripción es indiscutible; o lo que es lo mismo, la seguridad jurídica del adquirente que inscribe y la seguridad jurídica que él dará a los subadquirentes, será la máxima posible.

García-Arango y Díaz-Saavedra (1995: 277 y ss ) destaca el carácter de norma jurídica de la Constitución<sup>51</sup> y cómo la legislación hipotecaria, no ha planteado problemas de adaptación, por su tono equilibrado como legislación especial, y especialmente en cuanto a la aplicación del principio de legalidad, definido en el art. 9.3 de la Constitución española, como pilar de la seguridad jurídica:

*“La constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.”*

A través de la función calificadora, que no excluye, sino que se superpone a controles de realidad, se ejerce un control crítico-técnico de legalidad, en mérito de lo cual el Ordenamiento reviste los asientos de un efecto declarativo de derechos o de investiduras jurídicas, protegidas legalmente, hasta tal punto que, de darse los presupuestos necesarios previstos, la protección puede llegar, en la hipótesis de máximo alcance, a equiparar la apariencia con la realidad, con

sacrificio de esta última. De esta forma, se crea en el tráfico jurídico un ambiente de absoluta fiabilidad que permite a los individuos que se atienen estrictamente al sistema, contratar sin riesgo de sorpresas engañosas.

Vallet De Goytisolo (1995:277) argumenta sobre las cuestiones fundamentales:

- a) La publicidad registral protege la apariencia, en beneficio del tercero; pero su objeto no es crear una apariencia, sino ofrecer unos datos contrastados, depurados en la calificación, en los que el tercero deposite su confianza.
- b) Que los documentos que sean títulos inscribibles en el registro reúnan un doble requisito: que estén dotados de autenticidad y que sean sustantivamente válidos. Esta doble función se satisface: En primer lugar, por los Notarios, asegurando, con valor presuntivo, la adecuación a derecho del negocio formalizado, tanto en el aspecto causal como en el dispositivo<sup>55</sup>. En segundo lugar, por la comprobación de esta exigencia “mediante la función calificadora del registrador de la propiedad, que tiene encomendada la tarea práctica de juzgar de la inscribibilidad del título presentado”.

Como dice Ehrenberg, V. (2003) no sería beneficioso un Registro cuyo único efecto fuera originar la buena fe de los terceros.

### **Publicidad registral y protección de los derechos reales**

Proporcionar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, a los derechos sobre inmuebles, ha sido –y es- objetivo permanente de nuestras Leyes Hipotecarias y así se ha expresado en sus Exposiciones de Motivos Manzano F. (2008:60) Cabello De Los Cobos y Mancha (1955:2 y ss) analiza tres estadios en el nacimiento y ejercicio de los derechos reales y su relación con la publicidad registral:

### **Publicidad y clandestinidad**

Hay que distinguir claramente entre publicidad y clandestinidad, en cuanto que la transmisión y ejercicio de los derechos se ha producido en base a un doble acuerdo de voluntades, uno obligacional (título causal) y otro real (entrega). El elemento real de la entrega asegura las dos notas clásicas del derecho real: inmediatividad y absolutividad: inmediatividad o toma de posesión y absolutividad o publicidad. La falta de publicidad condena el acto a la clandestinidad, a su no reconocimiento público. Tres son los elementos esenciales de la transmisión inmobiliaria: título, entrega o posesión y publicidad. La publicidad de la entrega es una cuestión de orden público, que priva al acto de su clandestinidad, si bien el acto clandestino o falto de publicidad, puede subsanarse ulteriormente en vía judicial. El acto clandestino es atacable y, por ello, la publicidad registral, en cuanto va dirigida a todos, es un elemento natural necesario para el ejercicio absoluto del derecho.

### **Clandestinidad y apariencia jurídica**

La posesión en nuestro Código Civil debe ser a título de dueño, pública, pacífica, de buena fe y con justo título, a efectos de usucapión ordinaria; la posesión no pública carece de protección e inhabilita incluso para la prescripción extraordinaria (artículos 462, 1.491, 1.949 y 1.959). La posesión pública crea una apariencia jurídica de titularidad que se protege por el ordenamiento jurídico en determinados supuestos (reconocimiento judicial, usucapión), pero que cede ante otros medios de publicidad socialmente arbitrados por razones de seguridad jurídica: pregón, robración (comunicación o anuncio de las compras en las Iglesias, en la plaza pública o en el Consejo Municipal), inscripción.

### **Publicidad y existencia jurídica**

La existencia jurídica del derecho real solo se convierte en certeza cuando la publicidad de la adquisición se realiza en la forma socialmente establecida. El tercero solo puede conocer y respetar lo

que es público. Y lo que es público no es aparente; aparente es la situación de hecho carente de firmeza. El titular civil del derecho es el titular registral, único que ha cumplido los requisitos sociales para el ejercicio del derecho frente a todos (absolutividad). El titular que no publica su derecho no es el titular civil. El único titular civil públicamente reconocido es el titular registral, judicial y extrajudicialmente. La existencia jurídica del derecho real depende de tres elementos: título, modo y publicidad. O si se prefiere de dos elementos: título y modo; pero el modo no es la simple entrega, real o “ficta”, sino la entrega pública del bien, que se consigue por dos medios: la inscripción medio ordinario, eficaz y firme y la posesión pública medio extraordinario, clandestino y claudicante.

Señala Cabello De Los Cobos (1995: 21,44) que, a veces, se utiliza la expresión “apariencia jurídica” con referencia a la protección registral, lo cual no es correcto. La publicidad registral, como publicidad natural de los derechos reales, no supone una apariencia de realidad, sino que es la realidad misma. La publicidad registral es el medio organizado de protección de los derechos reales, frente a la situación extrarregistral, que se ampara en la apariencia posesoria y requiere, como situación clandestina, de la prueba judicial para impugnar la titularidad que el Registro pública. No quiere decir que esa publicidad sea esencial y no pueda existir nada al margen de la publicidad registral, sino que esa situación carente de reconocimiento vive en la clandestinidad y, como tal, impone su declaración judicial, medio de prueba, frente a la falta de pronunciamiento de los asientos registrales o frente a ellos.

Vittore Colorni (1954), después de estudiar la evolución de la publicidad jurídica, llega a tres conclusiones principales:

- a) Que no hay solución de continuidad entre las formas antiguas y modernas de la publicidad; a la investidura por entrega real de la “mancipatio” romana, sigue una investidura ideal o abusiva que,

con la presencia de testigos, se continúa en Francia, Bélgica y Holanda con el “nantissement”; la publicidad de testigos se sustituye por la del Magistrado o “mancipatio judicialis”, de cuyo acto, despojado de sus elementos formales, nace en Francia en 1790 el sistema de transcripción, adoptado por Italia en 1865.

- b) El fin de la publicidad es siempre el mismo: conseguir una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales, a fin de tener enterados a los terceros, garantizándoles de alteraciones ocultas.
- c) Los efectos esenciales de la publicidad son también casi idénticos con el transcurso de los tiempos, porque, donde existe la misma razón, debe ser la misma la norma de Derecho.

### **Publicación y publicidad jurídica**

Según Hernández, Gil (1970:3 y ss) la publicación produce una situación de notoriedad, pero no de publicidad.

La publicación tiene carácter episódico y carece de la organización institucional que exige la publicidad. Por otra parte, suele referirse a actos o situaciones de Derecho Público -publicación de las normas jurídicas, de las sentencias o de los actos administrativos- y no a actos, contratos o situaciones de Derecho Privado.

### **Notificación y publicidad jurídica**

La notificación crea conocimiento legal; la publicidad produce cognoscibilidad legal o posibilidad de conocer. La publicidad no se dirige a ningún destinatario en particular, sino a toda la colectividad; la notificación, como declaración recepticia, va dirigida a un destinatario determinado o a un conjunto de destinatarios, unidos por algún evento común. Frente al carácter permanente de la publicidad jurídica, la notificación implica un procedimiento, aunque dinámico, episódico.

Núñez Lagos (1949:250-251), no obstante, considera la publicidad jurídica como variante de la notificación: Una notificación pública dirigida a un conjunto de destinatarios, necesaria para que se perfeccione el acto y se produzcan determinados efectos jurídicos. La publicidad no es, para este autor, más que una notificación “erga omnes”.

### **Forma y publicidad jurídica**

Se trata de una cuestión muy debatida, de la que puede hacerse, como punto de partida, una afirmación: La forma cumple una función esencialmente autenticadora.

### **La publicidad registral**

Es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos- Sunarp, para el caso peruano deduce de ello, las siguientes ventajas:

- a) La certeza.
- b) La seguridad jurídica de los derechos.
- c) Transparencia en las transacciones, que conlleva la limitación de los conflictos.
- d) La movilidad del tráfico mercantil, o el fomento del crédito territorial y del crédito personal. Información que sirve a los operadores que actúan en el mercado – prestamistas o adquirentes- para decidir la suerte del negocio que tienen en mente.
- e) Finalidad cautelar. En realidad, la relevancia de ésta publicidad radica en la oponibilidad erga omnes del derecho publicitado por el Registro.

En nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino que además, en virtud de la presunción del artículo

2012 del CC, el cual elimina la posibilidad de que “alguien” desconozca su derecho. La publicidad registral confiere certeza y seguridad jurídica al derecho real inscrito, al amparo del Principio de la Fe Pública Registral- art. 2014 CC. No resulta suficiente la puesta en conocimiento de ciertos actos relevantes para la vida del tráfico, ya que el registro necesita desencadenar oponibilidad – eficacia sustantiva – la incidencia de los actos inscritos en la esfera jurídica de los terceros en general.

Puede decirse que el Registro es la institución y la publicidad es la esencia o contenido de la institución. El registro recibe, depura y ordena la información, para hacerla pública.

Al gozar de publicidad, recién se desencadena la oponibilidad. Sin embargo, el registro no pretende publicar la propiedad de modo absoluto, sino favorecer el tráfico, facilitar la prueba y el ejercicio de los derechos inscritos. El registro no pretende ser creador de la realidad, sino sólo testigo privilegiado y preferente de la misma.

Sin perjuicio de lo citado, en el Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral del 2008, se esbozó: publicidad es la manifestación de un insoslayable servicio del Estado para afianzar la seguridad jurídica y la Paz por medio del Derecho en las relaciones humanas.

La publicidad registral, tal como la conocemos hoy, nace como respuesta a los intereses de los acreedores hipotecarios que se podían ver defraudados en la satisfacción de su crédito mediante la realización del valor del bien, por la concurrencia sobre el mismo de otras cargas e hipotecas que desconocían, y podía disminuir notablemente su valor, si no sustraían el predio al poder de tales acreedores: el conflicto se planteaba entre el titular de la hipoteca y los que traían causa de su derecho del deudor hipotecario o sus antecesores en la propiedad. Se consideraba que la defensa de los intereses descritos trascendía lo puramente individual pues afectaba

a la sociedad en su conjunto. Así entonces, en los principios de publicidad y especialidad de las hipotecas, se buscaba un signo de oponibilidad superior a la posesión, el cual implicara una superación de la práctica admitida de hipotecas ocultas y generales.

Desde este punto de vista, cabe decir que toda publicidad inmobiliaria es de raíz germana, pues era propio de estos sistemas el exigir determinadas formalidades exteriores para la eficacia de las transmisiones de los derechos sobre inmuebles, que contrastaba con la *traditio* romana que derivó, como se conoce, a fórmulas cada vez más sencillas y espirituales, alejándola con ello de lo que fue su función primigenia, situación que se agravaba respecto a la hipoteca que no requería, ni si quiera una tradición del bien.

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.

Como nos dice Álvarez Caperochipi (2006) 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 (2006): *“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 (2015) 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”.

Queda establecido que la publicidad registral reemplaza la publicidad posesoria. El Registro nació para proteger a un derecho inmobiliario como la hipoteca que carecía de un signo externo de reconocibilidad, siendo que la inscripción en el Registro publicita la afectación del inmueble.

Entonces, el Estado se vale de la publicidad para exteriorizar una serie de situaciones jurídicas, las cuales, a través de una previa calificación del acto a través de la rogatoria, se verificará si efectivamente, el acto cuenta con los requisitos materiales y formales para acceder al Registro.

Consecuencia de lo mencionado, solo las situaciones de grado relevantes podrán ser dadas a conocer por el Registro. Se publicitan situaciones que dan virtud a la oponibilidad (derechos reales) y algunas titularidades de derechos de crédito.

Se publica para proteger a terceros, es decir, a través de este conocimiento de las situaciones inscritas informa y/o advierte a un contratante conocer una determinada situación, que para efectos de una operación, adquiere carácter relevante.

Manzano Solano (2008) nos señala que la cognoscibilidad general “(...) sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias jurídicas se producen independientemente de que se dé o no ese conocimiento de hecho. Se garantiza y asegura el tráfico con preferencia al derecho subjetivo”.

De acuerdo a García y García (1988) “(...) Publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general ‘erga omnes’ y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada”.

El connotado jurista español expone que esta exteriorización no se trata de solo una mera apariencia, sino se trata de una coincidencia con la realidad.

En palabras del autor Gonzales Barrón “(2004) (...) *lo que ocurre es que, precisamente por eso y por razones de seguridad jurídica exteriorizada por la publicidad registral con la situación fáctica, ha de prevalecer respecto a terceros la ‘exteriorización’ que cumple las reglas del juego, precisamente porque es la ‘apariencia’ la que, por declaración legal y seguridad jurídica, ha de tener en cuenta el tercero (...)*”.

Otra de las características que encontramos en la definición del autor español es la continuidad, y la organización de la exteriorización que resulta ser la publicidad registral. Esta doctrina al señalar que la exteriorización en que consiste la publicidad tiene como finalidad producir cognoscibilidad general. Efectivamente:

*“(...) se trata de cognoscibilidad, no de conocimiento efectivo. No se trata de publicar para producir un conocimiento, sino de posibilitar que exista o sea posible ese conocimiento. No se puede alegar ignorancia, aunque el conocimiento no haya tenido lugar, ya que existe en todo caso, la posibilidad de conocer el contenido del Registro. (...)”.*

Bajo otra perspectiva, Gonzales Barrón (2002) considera a la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones - jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad legal es un servicio del Estado, una función pública ejercida por particulares.

No obstante, el citado autor es tajante en cuanto a la naturaleza de la publicidad registral, al afirmar que ésta *“no puede ser catalogada como una verdad oficial, pues ello olvida que el Registro es un instrumento, un formulismo, que busca representar la realidad, no reemplazarla o sustituirla”.*

Como vemos, el sentido de la publicidad registral es el acceso palmario que tienen los ciudadanos a una apariencia de verdad.

### **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.

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. Asimismo, encontramos entre los sistema 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.

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).

## **Bases de una tesis sobre la estructura jurídica de la publicidad registral: Principios generales**

Cuando ese sistema de divulgación se instrumenta a través de un órgano especializado, creado y organizado por el Estado para tal fin, dando lugar, como señala Hernández Gil (1970:1 y ss), a una heteropublicación o exteriorización de situaciones jurídicas realizada por un sujeto extraño a la verificación del evento publicado, cual es la Administración pública, estamos ante la publicidad jurídica registral.

García García (1988:41 y ss) destaca como notas distintivas de la publicidad jurídica registral las siguientes:

- a) Se trata de una exteriorización y, aunque la forma también lo sea, debe diferenciarse de la misma; la forma es anterior en el tiempo a la publicidad y la efectúan las mismas partes del negocio jurídico; en cambio, la publicidad exterioriza el acto en unos libros y asientos.
- b) La exteriorización de la publicidad registral es continuada, constando las titularidades en los libros y asientos hasta que se produce su cancelación.
- c) Es una exteriorización organizada, mediante una institución jurídica cual es el Registro de la Propiedad.
- d) Esa exteriorización lo es de situaciones relativas a la propiedad y derechos reales.
- e) El fin de esa exteriorización es producir cognoscibilidad general.
- f) Por último, esa exteriorización se caracteriza por producir efectos jurídicos sustantivos, lo que diferencia al Registro de la Propiedad de los Registros administrativos.

Por nuestra parte, preferimos hablar de presupuestos, o mejor, de principios generales de la publicidad registral, en cuanto nos muestran la esencia de la publicidad jurídica registral, que reducimos a cuatro

presupuestos esenciales, que nos dan un específico contenido positivo de la publicidad registral.

A estos presupuestos o principios generales responden todos los sistemas registrales inmobiliarios, en mayor o menor medida, aunque su desarrollo técnico sea diverso. Los llamados impropriamente principios hipotecarios –por la inercia histórica de la misma como principal derecho real, pues sería más técnico hablar de principios registrales- son ese desarrollo y la base de la comparación en materia registral, ya que representan la solución de cada sistema a un problema universal común: el de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

#### 1. Principio de consentimiento

La publicidad jurídica registral no es un trámite o requisito más en el proceso creador de los derechos, sino la elevación del derecho ya creado y perfecto, cumplida la forma exigida por la ley para esa perfección, a un plano superior de legitimación, de garantía y de eficacia. Esa nueva situación ha de ser querida por los interesados en que sus derechos se sometan al tratamiento de la publicidad jurídica, de la que todos los sistemas registrales predicen efectos sustantivos, en mayor o menor medida, que serían rechazables sin el previo consentimiento de aquellos a quienes directamente van a afectar.

Corrado (1947) señala que la publicidad implica una declaración de voluntad privada, pero que puede asumir una forma solemne cuando se exterioriza a través de órganos públicos.

Pugliatti (1957) no sólo incluye en el concepto de publicidad jurídica el necesario consentimiento o declaración de voluntad, sino que, además, ahonda en las diferencias entre el acto o negocio ya formados, objeto de la publicidad, y la voluntad dirigida expresamente a su exteriorización o divulgación.

Gallego Del Campo (1986) pone de relieve que solamente la libre autonomía de la voluntad de los contratantes, y el juego del libre intercambio, pueden llevar a la registración de las relaciones jurídicas, aunque es patente que la Comunidad y el Estado reservarán su pleno reconocimiento para aquellas situaciones jurídicas que se han sometido al control jurisdiccional del Registro.

Los autores que, como Núñez Lagos (1949: 250), rechazan el carácter de Registro de derechos para nuestro sistema, alegando que no hay consentimiento en el instante final, quedando reducido a un mero Registro de títulos, confunden, a nuestro juicio, el proceso de creación de los derechos con el de su publicidad jurídica (algo que ya vio Teofrasto en el siglo IV a.c., como señalé al principio), función específica, exclusiva y excluyente, del Registro inmobiliario que, según las apetencias de seguridad y garantía de los interesados, debe ser reclamada y consentida por éstos. Este consentimiento es independiente del prestado para la perfección del derecho que se publica y es un consentimiento específico *para la publicidad jurídica del negocio*.

## 2. Principio de cognoscibilidad legal:

La cognoscibilidad legal implica no solo la posibilidad de conocer, sino también la presunción de conocimiento por todos del contenido registral. Este presupuesto de la publicidad jurídica constituye la esencia misma de su configuración institucional.

Explica Pugliatti (1957:466) que la publicidad jurídica registral determina un resultado que no es conocimiento efectivo, sino sólo cognoscibilidad legal. Lo cual supone que la organización de la publicidad, para hacer posible la adquisición del conocimiento objetivo, no puede dejar depender la realización de los efectos jurídicos que interesan a la esfera de diversos sujetos, de aquel conocimiento efectivo o de hecho de lo publicado. O lo que es lo

mismo, la cognoscibilidad legal sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias jurídicas se producen independientemente de que se dé, o no se dé, ese conocimiento de hecho. Con lo cual se garantiza y asegura el tráfico, en interés general, con preferencia al derecho subjetivo o interés particular.

Los principios empíricos de nuestro sistema registral -los llamados principios registrales o hipotecarios, sobre los que se pretende ordenar la seguridad jurídica registral- tienen como base esa cognoscibilidad legal. La Ley Hipotecaria (artículo 1.párrafo 3º), lo declara con toda precisión: “Los asientos del Registro...producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud...”, efectos que no se condicionan a ningún requisito de previo conocimiento efectivo del contenido de los libros.

### 3. Principio del derecho al conocimiento:

La cognoscibilidad como cualidad esencial de la publicidad jurídica registral, no es solamente una presunción de conocimiento integral del pronunciamiento registral, de modo que no puede alegarse ignorancia de su contenido, funcionando el derecho publicado respecto de terceros en la situación o estado que se publica. El concepto jurídico de publicidad incluye, además, la posibilidad, para todo interesado, de lograr el efectivo conocimiento o de hecho del contenido registral, mediante el acceso a los libros registrales de cuantos tienen un interés legítimo en consultarlos. Sería sencillamente antijurídico imponer un contenido registral y, al mismo tiempo, vedar su conocimiento.

Este derecho se hace efectivo mediante la llamada publicidad formal: manifestación o exhibición o examen directo de los libros, o mediante la emisión de certificaciones o notas informativas, en la actualidad por los medios tradicionales o mediante la utilización de los medios informáticos modernos, como el correo electrónico y la firma electrónica.

#### 4. Principio de producción de efectos jurídicos sustantivos:

La nota más importante del concepto de publicidad jurídica registral es la producción de efectos sustantivos o de Derecho material. La publicidad, por sí misma, produce efectos jurídicos, que derivan directamente del hecho publicitario y no del negocio o derecho publicado, pues, de no tener acceso a la vida registral, aquellos efectos jurídicos no se producen.

Jerónimo González Martínez (1948) afirmaba, en términos amplios, que todos los títulos mejoran de condición al pasar por el Registro. Juan Vallet De Goytisolo (1973) reconoce que “la inscripción ensancha el campo del derecho real”. Para Roca Sastre (1968), el Registro contiene algo distinto de lo contenido en el título: el pronunciamiento registral y sus efectos propios. Amoros Guardiola (1967: 53) destaca el carácter y peculiares efectos de la relación jurídica registral, frente a la relación jurídica negocial que se produce fuera del Registro.

Efectivamente, la inscripción nos muestra el derecho en un particular estado o “estado registral” (1991:28) del que derivan consecuencias de Derecho, traducidas en facultades y derechos concretos, inexistentes en su estado extrarregistral. Esto no se opone a la perfección del derecho publicado, sino al contrario, presupone que al sistema de publicidad solamente tienen acceso los derechos perfectos. El control de legalidad, impuesto en todos los sistemas técnicamente evolucionados, tiene como función esencial, precisamente, lograr las máximas garantías de perfección del derecho publicado, pues sería perturbadora la publicación oficial de derechos imperfectos o viciados. Pero el sistema de publicidad registral sería inútil si no produjera más consecuencias que el reflejo de los derechos inscritos, como si de un particular espejo se tratara. La publicidad eleva los derechos a un estado superior, porque la protección jurídica del contenido registral, legalmente formado a lo largo del riguroso procedimiento registral,

supone necesariamente predicar de ese contenido unos efectos jurídicos propios, inevitablemente superiores a los del derecho que no se ha acogido al control publicitario.

Por estas razones, en el Derecho Registral hay que separar el elemento procesal o procedimental -cuyo objeto es la formación del contenido registral- del elemento empírico, que nos mostrará los efectos que cada sistema particular de publicidad asigna a ese contenido.

En el sistema registral español, un apretado resumen de los principales efectos sustantivos que produce la inscripción puede ser el siguiente: -Inadmisibilidad del documento no inscrito por los Juzgados, Tribunales, Consejos y Oficinas del Estado. -El documento no inscrito no es oponible al documento inscrito: preferencia del derecho inscrito sobre el que no lo está y del derecho inscrito antes sobre el inscrito después. -Presunción de existencia, pertenencia y contenido del derecho tal como está inscrito: quien afirme lo contrario, debe probarlo, dándose una inversión de la carga de la prueba a favor del titular registral. - Inmunidad absoluta del titular registral que sea tercero de buena fe y a título oneroso aunque se anule o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no consten en el Registro.

### **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”.

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*

*regstral, 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.

### **La Utilidad de la Publicidad Registral:**

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”.*

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.

### **Los Registros Públicos**

Diremos que los Registros Públicos como su nombre lo dice es una Oficina Pública, cuyo objetivo es dar fe, de los actos que la ley determina.

Es ante todo una Institución Técnica Jurídica, autónoma, destinada a conocer el contenido de las inscripciones, de los actos, contratos, resoluciones judiciales administrativas señaladas en las normas legales. Entre los principios fundamentales que sirven de base al Sistema Registral, como son el de rogación, probidad, fe pública registral, legalidad, publicidad, legitimación, de trato sucesivo, especialidad, e impenetrabilidad; para fines del presente trabajo, el principio de publicidad y el de legalidad. Por el primero nadie podría delegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en los tomos y/ o fichas de inscripción que constan en los Registros Públicos (por lo que se da fe de su existencia en el estado.

Por el principio de legalidad, todo título que pretenda su inscripción y/o anotación preventiva, sin excepción, debe estar sometida a una calificación registral.

Es en la calificación, donde detenemos nuestra atención. Sobre este punto el Dr. Rubén Guevara Manrique, comenta: “La calificación registral, es lo substancial de la función registral. Esta función es un deber-derecho del Registrador, función indelegable, personalísima, e imputable. El registrador de acuerdo al Principio Registral de Legalidad, debe calificar el título, teniendo en cuenta las normas legales vigentes y los antecedentes que obran en los Registros, de tal modo que puedan tener acceso a los Registros sólo los títulos justos y perfectos y de esa suerte los Registros podrán cumplir a cabalidad su principal y primera finalidad, cual es la inscripción de los actos y contratos que la ley determina. Guevara (1998:2). La función calificadora es la esencia de la función registral y debe ser realizado con total independencia. Consiste en un juicio de valor, no para declarar su derecho dudoso o controvertido, sino para incorporar o no al Registro, una nueva situación jurídica.

Advertimos que la calificación registral no es función judicial, pero se ejerce con independencia muy semejante, pues no está vinculada a los criterios seguidos anteriormente por el mismo o sus antecesores en el cargo; tampoco recibir órdenes de sus supervisores que le señalen la calificación precedente, salvo resolución debidamente consentida. Artículo 2011 del código civil.

Lo dicho nos ordena, concluir, que el Registrador, para realizar la calificación que corresponde debe ser un profesional calificado, con una capacitación previa y motivada para un constante estudio y actualización que evite, caiga en la rutina y mediocridad. Solamente la idoneidad y profesionalismo de los Registradores, evitará las llamadas “observaciones”, que todavía subsisten; peor aún si carecen de sustento, ni fundamento alguno; y que traen como consecuencia problemas a los usuarios y a la propia entidad registral.

### **1.2.2 Derechos Fundamentales:**

El desarrollo constitucional contemporáneo europeo tiene en la teoría de los derechos fundamentales, la expresión más clara que la utopía liberal del siglo XVIII ha logrado institucionalizar en la sociedad y en el Estado, la garantía de la protección y desarrollo de los derechos de toda persona humana. Proceso histórico que no ha sido ni es pacífico, ni uniforme en el mundo; debido a que «el cambio estructural de los derechos fundamentales, corresponde al cambio del concepto del Estado de Derecho, como aquellos conceptos se corresponden con el rule of law previamente establecido» (Gerhard Leibholz. 1976: 16). Sin embargo, se puede señalar que los derechos fundamentales constituyen una constante histórica y teórica en todas las latitudes y marcan un horizonte social y temporal, dado los profundos alcances de su poder transformador con la sociedad, que el iuspositivismo definitivamente no logra comprender con sus categorías normativas. En ese sentido, el desarrollo del pensamiento constitucional de los derechos fundamentales, debe partir de reconocer las necesidades históricas de libertad y justicia de cada realidad, como fuente de objetivos a realizar; pero no de manera abstracta e intemporal, sino como necesidades concretas y particulares de los hombres y las sociedades, en tanto constituyen la base de todo Estado constitucional y democrático, en su forma avanzada o tradicional (Gustavo Zagrebelsky. 1995: pp. 75).

#### **Los Derechos Fundamentales:**

Son inherentes a la dignidad del ser humano y, por lo mismo, se fundan en ella y, a la par, operan como el fundamento último de toda comunidad humana, pues sin su reconocimiento quedaría conculcado ese valor supremo de la dignidad de la persona en el que ha de encontrar su sustento toda comunidad humana civilizada.

Ermacora (1983:31 y ss) Dice las diversas teorías de los derechos fundamentales constituyen aportes adecuados para el desarrollo de los derechos de libertad en sus realidades, como también resultan

insuficientes para resolver por sí solas los problemas contemporáneos de la falta de realización de los derechos fundamentales en todas las regiones con culturas diferentes.

Por eso, hay que recordar que junto a las teorías de los derechos fundamentales, se encuentran diversas concepciones jurídico culturales de Estado, sociedad, economía y naturaleza, que deben poner en relación de interdependencia a los derechos fundamentales con las variables culturales de cada Estado constitucional, para afrontar integralmente la teoría y la praxis de los derechos fundamentales. Konrad (1978: 437 y ss).

Las diversas teorías de los derechos fundamentales constituyen aportes adecuados para el desarrollo de los derechos de libertad en sus realidades, como también resultan insuficientes para resolver por sí solas los problemas contemporáneos de la falta de realización de los derechos fundamentales en todas las regiones con culturas diferentes , pues se debe considerar que existen vacíos legales porque la realidad se transforma por ley natural y amerita que se modifique en algunos casos la normatividad , que ya resulta obsoleta.

Por eso, hay que recordar que junto a las teorías de los derechos fundamentales, se encuentran diversas concepciones jurídico culturales de Estado, sociedad, economía y naturaleza, de acuerdo a la realidad de cada sociedad, son las características, rasgos culturales los que determinan en última instancia las formas de actuar de cada individuo y así de la sociedad y que son los que deben poner en relación de interdependencia a los derechos fundamentales con las variables culturales de cada Estado constitucional, para afrontar integralmente la teoría y la praxis de los derechos fundamentales.

### **El derecho a la propiedad**

Es un derecho fundamental en las sociedades tradicionales y democráticas, que figura en todas las constituciones nacionales y ha sido establecido por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia. Artículo 17, § 1 establece las condiciones que rigen este derecho, que también son aplicables a la propiedad intelectual. (§ 2). Apply Human Rights (2008).

El derecho a la propiedad está protegida por un protocolo adicional al Convenio Europeo de Derechos Humanos (artículo 1), y sólo las limitaciones que establece son admisibles. La protección de la propiedad intelectual, que forma parte integrante del derecho a la propiedad, incluye la protección de la propiedad literaria y artística, las patentes, marcas y derechos conexos, que son objeto de derivados de la legislación comunitaria en el contexto del mercado único.

### **Declaración Universal de Derechos Humano.**

Es pertinente el artículo 17

- a) Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.
- b) Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad

### **La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea**

Artículo 17

#### **Derecho a la propiedad**

- a) Toda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de los bienes que haya adquirido legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a legarlos. Nadie puede ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública, en los casos y condiciones previstos en la ley y a cambio, en un tiempo razonable, de una justa indemnización por su pérdida. El uso de los bienes podrá regularse por ley en la medida en que resulte necesario para el interés general.

b) Se protege la propiedad intelectual.

## **Protocolo de la Convención para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales**

### **Artículo 1**

Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del Derecho Internacional. Las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de poner en vigor las leyes que juzguen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos u otras contribuciones o de las multas.

### **Concepto de derecho de propiedad**

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 nacida en Bizancio *Dominium Est Ius Utendi Et Abutendi Re Sua Quatenus Iuris Ratio Patitur*. Esta forma de definir la propiedad pasó al Código Francés en 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, como vimos anteriormente, una norma de este tipo (artículo 923 del Código Civil).

Esta clase de definición de por sí, ya señalan la casi imposibilidad de definir la propiedad ya que no es posible indicar todas las posibilidades que la voluntad del dueño tiene respecto a la cosa.

La doctrina moderna considera al derecho de propiedad (como a todo derecho subjetivo), como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino que son solo aspectos parciales del señorío total que este es.

En este sentido Manuel Albaladejo (2004) define a la propiedad como *“el máximo poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud, esta - en principio – queda sometida directa y totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo”*.

De igual manera Wolf dice que *“la propiedad es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa”*; y en el rumbo de estas ideas.

Jorge Eugenio Castañeda define la propiedad como *“El poder o señorío que una persona tiene sobre una cosa de modo exclusivamente y exclusivo”*.

Debemos señalar a modo de explicación que, al referirnos al poder pleno, no queremos decir ilimitado ya que es la misma Ley que le pone límites al derecho de propiedad; por esos compartimos la idea de Albaladejo cuando dice que: *“el poder pleno es poder total, dentro de los límites en los que la Ley lo concede sobre la cosa, o si se quiere, dentro de los límites máximos que la Ley admite que alcance el señorío sobre las cosas”* o como dice Pugliatti, quien comentando el artículo 832 del Código Civil Italiano indica que la propiedad no tiene límites y tiende a absorber totalmente todas las posibilidades de

utilización de la cosa, lo cual nos lleva a señalar que el derecho de propiedad no pierde su carácter de poder total, aunque las facultades del propietario estén reducidas, al tener otra persona algún otro derecho sobre el mismo bien. Lo que existiría es una limitación por recaer sobre la cosa el derecho de un tercero (Derecho Real sobre bien ajeno), el cual se recuperaría apenas se extinga ese derecho.

### **Concepto de objeto de propiedad**

Tradicionalmente las legislaciones que asumen la utilización del vocablo “dominio” como la relación directa con la cosa, consideran que el objeto del derecho de propiedad recae exclusivamente sobre las cosas corporales. Normas de este tipo las hallamos, por ejemplo, en la Legislación Española que en el artículo 348 del Código Civil señala que *“la propiedad es el derecho de usar y disponer de una cosa”*.

Comentando el Código Civil Francés, Ripert y Boulanger señalan *“que la propiedad es el derecho más completo que puede tener una persona sobre una cosa, se identifica con las cosas, se materializa en ellas y aparece siendo algo corpóreo”*.

En esta línea Manuel Albaladejo (2004) considera que el objeto de la propiedad pueden ser solo las cosas corporales (sean inmuebles o muebles) específicamente determinadas”.

Diego Espin Canovas, al tratar este mismo tema, considera que “lógicamente el derecho de propiedad recae sobre cosas corporales, y a estas se limita originariamente, pero el Derecho Moderno habla también de propiedad intelectual e industrial, por lo que ella prefiere hablar de derechos sobre bienes inmateriales, como categoría de derechos patrimoniales, de naturaleza análoga a las reales, por lo que deben ser consideradas como derecho de propiedad especiales.

Refiriéndose a este punto Puig Brutau señala que “el uso del vocablo propiedad significa el derecho más pleno que pueda recaer sobre objetos de otra clase (distintos a las cosas materiales), por lo que se puede hablar de propiedades especiales”.

De distinta manera piensa Barbero al indicar que se puede hablar de objeto de la propiedad tanto en cuanto a los bienes materiales (cosas), cuanto en relación a los bienes inmateriales. Señala que solo las personas no pueden ser “objeto” de propiedad.

Nuestra legislación, al considerar que la propiedad es un conjunto de derechos sobre un bien, esta englobado en su objeto tanto los bienes materiales como los bienes inmateriales, así lo considera el maestro Jorge Eugenio Castañeda al señalar que la palabra “bien es un término amplio que no solo comprende cosas, sino también derechos”.

### **La propiedad como concepto fundamental de los derechos reales**

El tipo fundamental, el tipo dominante de los derechos reales es la propiedad. No solo la propiedad material - como creen los alemanes – sino también la llamada propiedad inmaterial (incorporal). Algunos seres humanos nunca han tenido que ver con una hipoteca o un usufructo, pero no hay probablemente uno solo a quien le sea extraña la propiedad.

Como sostiene Justus Wilhelm Hedemann, “el mismo mendigo es dueño de los harapos que lo cubren y del cayado en que se apoya”. Para comprender el significado profundamente humano de los derechos reales-agrega el jurista alemán – “nos basta pensar en la propiedad, como en una forma elemental, referida a lo cual es aquel un concepto vulgar”.

## **La regulación constitucional de la propiedad**

### **El sistema constitucional de 1933:**

La normatividad positiva en el texto constitucional peruano de 1933, en materia dominal, era bastante deficiente. Incluía la propiedad dentro de las Garantías Constitucionales – nacionales y sociales.

La Constitución del 1933, siguiendo la corriente de sus contemporáneos ya establecía por otra parte, la subordinación o condicionamiento de la propiedad al cumplimiento de la función social.

De una forma muy sintética, podemos resumir sus notas más características:

- a. Defendía, en vía de principio, la propiedad privada, siempre y cuando contribuyera a la realización de las necesidades de la nación y del bien común, esto es en el entendido de que se subordine al cumplimiento de la función social.
- b. Aunque disponía la inviolabilidad de la propiedad, admitía la privación de la misma, cuando se tratase de un caso de utilidad pública y que viniera precedida de la indemnización justipreciada.

### **La Constitución de 1979:**

La Constitución anterior reconocía también en vía de principio, con meridiana claridad, el derecho a la Propiedad privada. A pesar de las normas atenuadoras que contenía, bien puede afirmarse que su espíritu era liberal.

En los debates parlamentarios pudo observarse la presencia de temas tales como: el respeto a la Propiedad privada inviolable, articulándola con la función social de la misma; el mecanismo de la expropiación como técnica de sanción (privación de la propiedad), en cuyo caso debía darse una indemnización previa en dinero. Una suerte de pluralidad de propiedades sobre todo al aceptarse las diversas formas

de ella creadas principalmente durante el régimen anterior de 1968-75.

### **La constitución de 1933. Características de la propiedad:**

La Constitución profundizó más abiertamente la orientación por una Filosofía nítidamente liberal. Ha desaparecido el rol social que debía cumplir, la expropiación es prácticamente imposible de aplicar; los recursos naturales pueden ser concedidos a particulares. Desde esa perspectiva, el dominio presenta algunas innovaciones en cuanto a sus características.

El derecho de propiedad está suficientemente tutelado, pues con posterioridad a la formulación de este precepto constitucional establece la procedencia de la acción de amparo.

### **La Propiedad como derecho personal:**

En principio era considerada a la propiedad como un derecho personal, al disponer que toda persona tiene derecho a la propiedad. Pues considera a la Propiedad como inherente a la personalidad del hombre, como una continuación o proyección de esta. La propiedad privada implica quizás un bien o una ventaja que ha de ser accesible a todos. Por cuanto envuelve incluso en el actual estadio político – social un valor de libertad, si bien de libertad económica. En el orden del derecho civil esto supone que el titular tiene derecho o facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien que le pertenece. Naturalmente ella deberá ejercer con arreglo a las limitaciones que establecen las leyes.

### **Inviolabilidad de la Propiedad:**

En vía de principio la propiedad privada. Incluso es considerada inviolable siguiendo aquí la más rancia tradición liberal que viene desde la declaración de los Derechos y Deberes del Ciudadano. Esta propiedad no obstante debe estar orientada al bien común a beneficiar

la colectividad. En consecuencia el propietario continúa teniendo derecho más completo sobre un bien.

### **Pluralismo de la propiedad:**

La constitución del 79 regula explícitamente varias modalidades o formas de la Propiedad. Hacía referencia cuando se permitía al Estado promover el acceso a la propiedad en todas sus modalidades. Las relaciones de propiedad que ofrecía el Perú y que necesariamente tenía que plasmar en la Constitución. Así tenemos que había aparecido una propiedad social, la comunidad industrial, las cooperativas. De ahí que no tuvieran los constituyentes del 79 otra alternativa que reconocerlas, aunque de un modo bastante peleado. La Constitución de 1993 reitera el principio del pluralismo económico, cuando habla de la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa, sin embargo, ya no hace referencia palmaria a las empresas cooperativas. Lo que si puede afirmarse es que el Estado ya no las estimula, se inclina prioritariamente por las privadas.

### **Contenido esencial de la propiedad:**

La Constitución Peruana reconoce el derecho a la Propiedad privada, entre los derechos del ciudadano. Estas leyes no podrán disminuir su contenido correrá a cargo de las leyes ordinarias. El contenido esencial de la propiedad constituye de una parte el criterio que nos ha de permitir la distinción entre la configuración de los derechos y privación o ablación de los mismos. El concepto de núcleo o contenido esencia protege la propiedad privada.

### **Concepto de Propiedad:**

El texto constitucional traía ciertos elementos que hacían de la propiedad un concepto ligero pero no totalmente liberal o individualista. No obstante advertimos ahí una contradicción, pues mientras una parte se establecía la función social de la propiedad y se la ubicaba no solo como un derecho sino fundamentalmente como una obligación, de otra parte cuando, por excepción se sancionan por

incumplir tales exigencias, se exigía que era previo paro gen dinero de la indemnización con lo que indudablemente, la expropiación prácticamente se tornaba muy difícil de aplicar.

Pues bien, la Constitución de 1933 supera esa contradicción con una salida individualista, que exige la misma indemnización en efectivo pero ya no la considera social. Se puede decir que es coherente liberal.

### **Derecho a la intimidad:**

El derecho a la intimidad personal y familiar está regulado en el reiterado art. 18.1 CE, permite al sujeto mantener fuera de la acción y conocimiento de terceros su ámbito personal y familiar.

El art. 18.1 CE, contiene 3 derechos interrelacionados pero distintos “entre los que el derecho a la intimidad formulado genéricamente destaca claramente sobre los demás” en todo caso, nos encontramos ante una esfera de lo más íntimo y personal del sujeto que éste tiene derecho a reservarse para sí mismo.

Como ya sucediera con el derecho al honor, ni la Constitución ni la Ley Orgánica definen en qué consiste la intimidad. Debemos, pues, acudir a la interpretación que se ha hecho de este derecho y a sus implicaciones y relaciones con otros bienes y derechos para concretar su alcance.

Una de las más conocidas y seguramente la más repetida, definición de la intimidad es la formulada por Cooley en su obra *The Elements of Torts* (1873), que la calificó como “the right to be let alone”, es un reflejo de los ideales de la época -recordemos que estamos ante el siglo de las luces-, y toma como punto de partida un *“hombre libre, independiente, único y soberano de todos sus actos; un hombre sin vínculos ni dependencias sociales que podía decidir con absoluta*

*independencia y autonomía de todos sus bienes y sus pertenencias, incluyendo entre estas, el ámbito de su propia intimidad”.*

Posteriormente, apartándose claramente de la opinión de Cooley, el Younger Commettee sostuvo en los años sesenta de nuestro siglo que si *“existiera un derecho a la intimidad sancionado por la Ley, a nuestro parecer no debería equivaler al derecho de ser dejado solo. Un derecho de este tipo (...) sería en todo caso un concepto no realista e incompatible con la idea de sociedad, idea que implica tanto la voluntad de no ser dejado solo como el reconocimiento de que otras personas pueden probar tener interés en nosotros y por ello ocuparse de nosotros”.*

No obstante, en estos momentos de la historia surgieron los cimientos del derecho a la intimidad (denominado privacy en el derecho americano), derecho de singular trascendencia en la esfera humana. De este modo, podemos afirmar que el desarrollo norteamericano marca el inicio universal del Righth of Privacy.

La opinión expresada en el párrafo anterior ponía en relieve una idea que hoy en día aún tiene vigencia: la sociedad -a través del Estado- muchas veces tiene elementos de alta consideración para sostener una injerencia sobre la vida de las personas que la conforman, conocido en América Latina y en el Perú en particular, como derecho a la intimidad. Internémonos en el campo conceptual. Podemos alcanzar un concepto del derecho a la intimidad como *“un derecho subjetivo, referido a un ámbito propio y constitutivo del ser humano y presupuesto para la libre realización de la personalidad, donde se cautela la memoria, pensamientos, sentimientos, emociones y corporeidad y en cuya manifestación a los demás se ejerce legítimo autocontrol”.*

De otro lado, Espinoza (2012:526) define a la intimidad como *“(...) una situación jurídica en la que se tutela el espacio individual y familiar de*

*privacidad de la persona, conformados por experiencias pasadas, situaciones actuales, características físicas y psíquicas no ostentibles y, en general, todos aquellos datos que el individuo desea que no sean conocidos por los demás, porque de serlo, sin su consentimiento, le ocasionarían incomodidad y fastidio”.*

Es decir, la intimidad tiene un doble carácter, por un lado supone un “derecho a” en favor del titular y por el otro, implica un “deber de” a cargo de los terceros.

De las definiciones expresadas en el apartado anterior, desprendemos que el derecho a la intimidad posee dos vertientes, una de carácter subjetivo, que proviene del interior de la persona. Como lo manifestó el autor Espinoza Espinoza, la persona considera que cierta información no debe salir de su esfera puesto que ocasionaría fastidio, incomodidad o desagrado.

No obstante, debemos tener en cuenta también el carácter objetivo del derecho a la intimidad. Como lo mencionamos, estamos ante un derecho directamente proporcional con el contexto socio cultural donde se desarrolla, consecuentemente, el Estado y la sociedad considera unos temas que deben ser guardados en la esfera de cada individuo.

Según Llaja Cueva (2013:4) señala: Asimismo, tenemos teorías que han surgido en el estudio y la definición del derecho a la intimidad, aquí las citamos:

**Teoría absoluta:** Afirman que existe un espacio interno (Núcleo Duro), en el cual el Estado no interfiere, o no debería hacerlo y un espacio exterior (anillo externo), en el cual si es posible la intervención estatal.

**Teoría Relativa:** Plantea limitaciones a los derechos fundamentales. “La distinción entre ambas (teorías) radica, en última instancia, en que en aquella el examen de justificación de la medida limitadora atendería ante todo a su relación con el fin perseguido, mientras que en ésta otorgaría una relevancia sustantiva al Derecho fundamental que se ve afectado”.

Ambas teorías presentan problemas de definición, la primera porque limita el ámbito prohibido a la acción legislativa, tan sólo a un núcleo duro, forzándose la separación abstracta de una parte central (dura) y una exterior (accesoria o accidental), quedando esta última a disposición del legislador o juzgador, además de obligar a la artificial distinción entre parte esencial y no esencial.

Esta concepción no es propia del Derecho a la intimidad sino sobre los demás derechos fundamentales, tal es el caso también del derecho a la imagen.

### **Limitaciones al derecho a la intimidad**

Dentro de algunos de los factores que limitan el derecho a la intimidad tenemos:

- a. Protección de la seguridad nacional;
- b. Protección del orden público, salud y moralidad públicas;
- c. Protección de los derechos y libertades de los demás individuos.

Los gobiernos preocupados por la protección del derecho del individuo a la vida privada se enfrentan con dificultades para mantener el equilibrio racional entre el derecho que lo dejen a uno tranquilo, y el deber del gobierno de proteger a los ciudadanos de toda clase de secuestros, ladrones, chantajista, asesinos, pirómanos, terroristas. El derecho a la vida privada, si se le interpreta en términos absolutos, podría hacer imposible el procesamiento criminal o proteger “la vida privada” de las conspiraciones criminales. La vida privada es todavía más vulnerable a la invasión estatal y privada debido a los fantásticos

avances logrados en las técnicas de espionaje, como, por ejemplo, conexiones telefónicas secretas, micrófonos miniaturizados, lentes telescópicas, cámaras de infrarrojos, aparatos que notan las vibraciones de los cristales de las ventanas para oír conversaciones privadas, circuitos cerrados de televisión y computadoras.

### **Derecho a la Intimidad Personal y Familiar:**

El Derecho a la vida privada (objeto de estudio del Derecho a la Intimidad), como Derecho autónomo tiene su punto de partida el año de 1890, ya que antes era incluido en otros Derechos. Este Derecho es incorporado normativamente en el Perú en La Constitución Política de 1979, posteriormente en el Código Civil de 1984 y como delito en el Código Penal de 1991.

### **Derecho a la Imagen:**

El derecho a la imagen es un derecho personalísimo que surge como una emanación de la personalidad. Es lo que cada persona quiere mostrar de sí mismo ante los demás en cuanto a su aspecto. Incluye su modo de vestir, de peinarse, de maquillarse, sus gestos y actitudes, que hacen a su libertad de decidir dentro de la esfera personal. Es un aspecto del derecho de libertad, para el que se brinda la garantía del Amparo cuando no hubiera medio más idóneo para su protección. Sería el caso por ejemplo de alguien que pudiera sufrir un despido en su trabajo por tener el pelo largo o barba. Este derecho a la propia imagen está protegido entre los derechos enumerados del artículo 2º de la Constitución Política del Perú. Junto a ese derecho que tiene cada uno de mostrarse ante el mundo como desee, mientras no sea contrario al orden público ni a las buenas costumbres, existe un derecho patrimonial de comercializar la propia imagen y lucrar con ello, por ejemplo a través de publicidades. Esto también implica que nadie pueda utilizar con fines personales y ánimo de lucro la imagen de otro, sin su autorización. En este último sentido se impide comercializar el retrato fotográfico de una persona, sin su

consentimiento (que puede revocarse) o el de sus sucesores si hubiera muerto (salvo para fines culturales).

### **Nociones del Derecho a la Intimidad:**

Definición del Derecho a la Intimidad. La intimidad es una necesidad humana y un derecho natural del hombre por lo que es independiente y anterior a su regulación positiva. El término íntimo viene de intimus, superlativo latino que significa “lo más interior”. La intimidad corresponde al ámbito psicológico e inconmensurable del individuo, comprende su personalidad, sus valores morales y religiosos, sus tendencias sexuales y amorosas, sus orientaciones ideológicas. Lo íntimo está más fuera del alcance del interés público que lo privado.

### **Intimidad:**

Tarrillo (2013: 8) Comencemos con la idea que tenemos el común de las personas sobre la expresión “derecho a la intimidad”. Esta locución entendida en su mínimo aspecto se relaciona con el ámbito de la esfera de la personalidad ajena a las injerencias e intromisiones de los extraños.

Remontándonos a tiempos de la era romana, se aprecia que su cultura carecía de esta institución, no obstante, se veían algunos atisbos de protección a la intimidad, en lo relacionado a la protección a las ofensas con la “actio iniuria”, mientras que también se otorgaba a los ciudadanos romanos el derecho a la libertad de culto; es decir, el Estado no podía interferir en los cultos religiosos”. IGLESIAS (1950:78-79).

El derecho a la intimidad, la formación y desarrollo de este derecho de la personalidad es relativamente reciente.

En efecto, es hasta el siglo XIX que encontramos a la intimidad como una construcción teórica moderna, a través de la obra “The right to privacy” (1890) de la autores norteamericanos Samuel D. Warren y

Louis D. Brandeis; trabajo jurídico en el que se precisó de manera inicial los contornos del derecho “to be let alone” (“derecho a estar solo”) y fija las garantías a favor de los ciudadanos para su efectiva protección frente a lo que ellos denominan “intromisiones indebidas”; no se referían a un simple “estar solo” físicamente, sino que iban más allá comprendiendo lo espiritual; este derecho era reconocido a todos los ciudadanos, en tanto personas, por lo que se trataba de uno propio de la personalidad.

En efecto hasta hoy día aún tiene vigencia: la sociedad -a través del Estado- muchas veces tiene elementos de alta consideración para sostener una injerencia sobre la vida de las personas que la conforman.

No obstante, en estos momentos de la historia surgieron los cimientos del derecho a la intimidad (denominado privacy en el derecho americano), derecho de singular trascendencia en la esfera humana. De este modo, podemos afirmar que el desarrollo norteamericano marca el inicio universal del Right of Privacy, conocido en América Latina y en el Perú en particular, como derecho a la intimidad.

### **El derecho subjetivo:**

Según la Enciclopedia Jurídica Omeba, el derecho subjetivo es la posibilidad, atribuida a una persona por una norma jurídica de hacer o de omitir algo. Entendemos nosotros que el ordenamiento jurídico y no exactamente la norma es el que faculta a la persona.

Una definición más amplia expresa el autor Freddy Escobar: *“El derecho subjetivo es la facultad de obrar que se tiene para satisfacer un interés propio. En este sentido, constituye un medio para eliminar las necesidades que experimenta el hombre y no un fin en sí mismo. Dicha facultad puede traducirse en un “poder” (entendido este término en un sentido muy lato) o en una pretensión. Lo primero ocurre cuando el titular del derecho subjetivo tiene la posibilidad de realizar su interés*

*mediante un comportamiento propio. Lo segundo ocurre cuando tal titular tiene que recurrir a un tercero para lograr dicha realización”.*

El derecho subjetivo plantea pues, una situación jurídica, entendida como la posición de un sujeto de derecho frente al ordenamiento jurídico, activa de ventaja, atribuyéndole una facultad (así es ventajosa) -poder o pretensión- que se tiene para satisfacer un interés propio.

Ahora bien, cabe mencionar que dentro de la extensa gama de los derechos subjetivos, se encuentran los derechos de la personalidad. Efectivamente, nadie discute a los derechos a la vida, intimidad, honor, y otros como innatos, siendo bienes jurídicos protegidos por el ordenamiento penal. Si bien es cierto, los derechos de las personas no atribuyen facultades que puedan ser ejercidas a criterio de la voluntad, su ejercicio se materializa ante un atentado a estos derechos: el titular se encuentra en la facultad de hacerlo respetar mediante los mecanismos otorgados por el ordenamiento jurídico.

### **Conflicto con el derecho a la libertad de información:**

Existe una amplia gama de aspectos a estudiar desde las nociones expresadas del derecho a la intimidad: uno puede arribar al honor, a la propia imagen, a la fama o reputación a la reserva y confidencialidad, al secreto, al derecho al olvido y a la verdad, etc. Veamos la diferencia con algunos de estos derechos, a efectos de realzar el concepto de intimidad como pilar del Derecho Civil:

*En primer lugar, revisemos la distinción con el derecho al honor. El derecho al honor y el derecho a la intimidad son temas pasibles de frecuentes conexiones y coincidencias. No obstante, podemos encontrar marcadas diferencias. La primera diferencia expuesta es que el derecho al honor guarda correspondencia con la participación de la persona dentro de la sociedad, caso contrario el derecho a la intimidad busca proteger a la persona de las pesquisas*

*de la sociedad, e incluso a respetar el “derecho a ser dejado en paz” -como se ha afirmado en el apartado anterior-.*

En realidad, más que una diferencia, el derecho a la imagen es un derecho derivado del derecho a la intimidad, aunque con aspectos particulares. Efectivamente, existe una faceta del derecho a la imagen, que implica la protección de la reproducción de la imagen física de la persona en el ámbito de su esfera privada. No obstante, existe también la reproducción de la imagen que no infringe la intimidad personal, y no por ello carece de protección. Ciertamente, la imagen de una persona, por su singular trayectoria o connotación puede ser susceptible de valor patrimonial, por lo que su divulgación no consentida, infringe el derecho a la imagen más no a la intimidad. Toda persona tiene derecho: (...) A que los servicios informáticos, computarizados o no, públicos o privados, no suministren informaciones que afecten la intimidad personal y familiar. (...)

El autor Francisco José Eguiguren Praeli, indica que “(...) no existe ninguna referencia a qué tipo de datos se encuentran comprendidos dentro de los alcances de ésta. (...) La norma constitucional comentada contiene otras serias deficiencias ya que, de manera inexplicable, no prohíbe recoger o registrar tales datos sensibles sino sólo de intentar impedir su transmisión o suministro a terceros. (...)”

En este sentido es que surge la necesidad de determinar los datos públicos y/o privados.

**Determinación de información pública y de información privada:**

El derecho a la intimidad guarda un doble carácter: *“supone un Derecho a en favor del titular y por el otro, implica un ‘deber de’ a cargo de los terceros”.*

El titular del derecho a la intimidad es la persona, quien en su calidad de ser humano, guarda una esfera privada que no admite ningún tipo

de interferencias o pesquisas, la cual podríamos llamar “núcleo duro”. Una infracción de esta índole es reprimida por el ordenamiento jurídico.

En aras del objetivo del Estado como es la protección de la esfera privada de la persona, si bien estamos frente al derecho subjetivo que le ha sido otorgado, se contrapone el otro carácter de este derecho, el cual engloba al deber por parte de los terceros, respecto de no infringir la esfera personal de los seres humanos.

Es decir, todos los miembros de la sociedad tienen el deber de no buscar, no interferir ni efectuar intromisiones al llamado núcleo duro de la persona. No obstante, es preciso señalar que si bien es cierto hay situaciones que por su propia naturaleza, y respondiendo al aspecto objetivo del derecho a la intimidad (contexto socio cultural) son fácilmente distinguibles como circunstancias cuya intromisión o pesquisa claramente se configuraría como una infracción al derecho a la intimidad, también es cierto que no todo el abanico de posibilidades que ofrece la convivencia social sea tan claramente discernible determinar si estamos ante una información de índole pública o privada.

Lo que se pretende es definir el criterio de determinación, o en todo caso, definir las reglas o criterios para desprender posterior a un análisis si estamos ante información pública o información privada. Lo primero resulta una tarea larga y ociosa: es la casuística la que nos ofrece un sinnúmero de situaciones que retan al juzgador a analizar la figura con la mayor profundidad a efectos de determinar si el caso concreto versa sobre una información pública o privada.

Un tema que es necesario abordar es la distinción entre el derecho a la libertad de expresión con el derecho a libertad de información. Al respecto, consideramos oportuno citar una jurisprudencia del Tribunal

Constitucional donde se clarifica tal distinción (Exp. N° 0905-2001-AA/TC):

*La libertad de expresión garantiza que las personas (individual o colectivamente consideradas) puedan transmitir y difundir libremente sus ideas, pensamientos, juicios de valor u opiniones (...) la libertad de información, en cambio, garantiza un complejo haz de libertades, que, conforme enuncia el artículo 13° de la Convención Americana de Derechos Humanos, comprende las libertades de buscar, recibir y difundir informaciones de toda índole verazmente (...)*

Entonces llegamos a la conclusión, es correcto que, los derechos de las personas no le dan facultades a que puedan ser ejercidas a criterio de la voluntad, su ejercicio se materializa cuando se atenta a estos derechos y frente a ello la persona se encuentra en la facultad de hacerlos respetar mediante los mecanismos otorgados por el ordenamiento jurídico.

### **1.3 Investigaciones:**

Antonio de Jesús Céspedes Ortiz realizó en el año 2011, la investigación titulada “Estudio del tema de la inexactitud Registral de los Registros Inmobiliarios y su Doctrina en el Derecho comparado y en el Derecho Costarricense”, manifiesta que existe dispersión normativa en el Derecho Registral costarricense y antecedentes históricos olvidados relacionados con otras legislaciones. No se ha encontrado consenso en el Derecho comparado sobre todos los criterios determinantes del concepto de inexactitud registral y los principios involucrados en la determinación de sus efectos. Se plantea el objetivo de estudiar la Doctrina y la normativa referente a la inexactitud registral nacional y extranjera, a fin de clarificar los conceptos vinculados con la inexactitud registral del Registro inmobiliario costarricense. Concluye señalando que la normativa actual es suficiente a fin de resolver los casos de inexactitud, sin embargo, es necesario realizar una mayor labor doctrinaria y de Derecho comparado a fin de compensar la dispersión

normativa y los aspectos vinculados con otras legislaciones, actividad que ya se viene realizando.

Delgado (1999) en su ponencia titulada “Interrelaciones entre la Publicidad Registral y el Derecho a la Intimidad” concluye: La publicidad jurídica registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo, para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos.

La definición acotada establece aquella forma que otorga el Estado en hacer públicas ciertas situaciones, en este caso, aquella forma para lograr mayor seguridad en la realización de actos jurídicos, es decir, produciendo cognoscibilidad general respecto de terceros sobre ciertos datos o antecedentes con el fin de generar seguridad jurídica.

Isique en su trabajo titulado “*Los conflictos entre Derechos Fundamentales y los Métodos de Resolución*” citando a Pérez concluye: “*Los derechos fundamentales, constituyen la principal garantía con la que cuentan los ciudadanos de un Estado de Derecho de que el sistema político y jurídico en su conjunto se orientará hacia el respeto y la promoción de la persona humana, en su estricta dimensión individual. Los derechos fundamentales se presenta en la normativa constitucional como un conjunto de valores objetivos básicos y al propio tiempo, como el marco de protección de las situaciones jurídicas subjetivas*”.

La definición acotada establece que los derechos fundamentales aquellos derechos que poseen todos los seres humanos, los cuales fundamentalmente son de orientación protectora, es decir, la idea de que se nos haya reconocido tales derechos es debido a que se pretende al ser humano en lo que respecta a su integridad física como también mental.

Mejía, G. (2013) realizó una investigación en Venezuela, en la Universidad José Antonio Páez, titulada Análisis del proceso Registral de los Documentos

de Compraventa de Inmuebles en el Registro Público de los Municipios Naguanagua y San Diego, cuyo objetivo general fue analizar el proceso registral de documentos de compraventa de inmueble en el registro público de los Municipios de Nanuanagua y San Diego.

García, M. (2009) realizó en Guatemala, en la Universidad de San Carlos de Guatemala, la investigación titulada: Necesidad que el Derecho de Propiedad opere de oficio en los Registros de la Propiedad, planteando como objetivo general .evidenciar la crisis jurídica y real que se está dando en Guatemala por la deficiencia de la regulación legal en cuanto al principio de prioridad registral; lo cual conduce a la inseguridad jurídica en la tenencia de la propiedad, tratando de evidenciar la urgencia de que se opere de oficio el derecho de propiedad en los Registros de la Propiedad, necesidad que deviene de la posibilidad de que existan dos o más títulos que representen los mismos derechos, ya que es imposible que dichos títulos coexistan, verbigracia, dos ventas de una misma cosa, siendo indispensable proteger el derecho de quien presentó primero su título al Registro de la Propiedad, anteponiéndose preferentemente este y en forma excluyente de los que pudieren existir, con el fin de aplicar el aforismo latino “prior tempore potior jure”, que traducido significa: “primero en el tiempo, anterior en derecho”. El autor llega a las siguientes Conclusiones: las normas que actualmente rigen la actividad registral son imprecisas y escasas, dejando vacíos legales que provocan cierto grado de deficiencia en el proceso registral; teniendo como consecuencia que los usuarios del Registro de la Propiedad inmueble tengan que realizar trámites engorrosos, que afecten su presupuesto, con el fin de lograr hacer valer su derecho de prioridad. La calificación registral está primordialmente inspirada en el principio de legalidad, el cual debe ser operado eficientemente con el fin de generar y garantizar la transparencia, publicidad, certeza y seguridad jurídica de todas las operaciones registrales, en beneficio de cada uno de los usuarios del registro de la Propiedad, quienes acuden a este basados en la confiabilidad de dicha dependencia.

## **Derecho a la Asociación**

La declaración Universal de Derechos Humanos fue el resultado de un largo proceso histórico en donde la razón ética se impuso poco a poco a la arbitrariedad, al abuso del poder y a la falta de respeto por la dignidad humana, la Declaración Universal de Derechos Humanos vino a consolidar los llamados e históricos “Derechos Fundamentales” tanto de la primera generación (civiles y políticos) como de la segunda (económicos, sociales y culturales).

Los Derechos civiles y políticos, son aquellos que pueden ser reclamados en todo momento y en cualquier lugar, salvo en aquellas circunstancias de emergencia que permiten el establecimiento de ciertas limitaciones.

En este grupo, ubicamos el Derecho de Asociación, el cual está relacionado al libre albedrío del ser humano para formar junto con otras personas, un grupo, conglomerado o asociación, ya sea con un fin de relación social, de disfrute, de búsqueda de la defensa de sus derechos o de mayores beneficios.

El hombre, por naturaleza un ser social, tiende siempre a buscar agruparse, y es en esta agrupación en la que encuentra una identidad o la satisfacción de un anhelo o necesidad. El derecho de asociarse libremente, se constituye pues en un factor importante para su desarrollo en la sociedad.

### **El derecho de asociación en los instrumentos internacionales**

#### **a) Declaración Universal de Derechos Humanos (1948)**

##### **Artículo 20**

1. Toda persona tiene derecho a la libertad de reunión y de asociación Pacíficas.
2. Nadie podrá ser obligado a pertenecer a una asociación.

#### **b) Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (1948)**

##### **Artículo XXII**

Toda persona tiene derecho de asociarse con otras para promover, ejercer y proteger sus intereses legítimos de orden político, económico, religioso, social, cultural, profesional, sindical o de cualquier otro orden.

c) Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (1966)

Artículo 22

1. Toda persona tiene derecho a asociarse libremente con otras, incluso el derecho a fundar sindicatos y afiliarse a ellos para la protección de sus intereses.
2. El ejercicio de tal derecho sólo podrá estar sujeto a las restricciones previstas por la ley que sean necesarias en una sociedad democrática, en interés de la seguridad nacional, de la seguridad pública o del orden público, o para proteger la salud o la moral públicas o los derechos y libertades de los demás. El presente artículo no impedirá la imposición de restricciones legales al ejercicio de tal derecho cuando se trate de miembros de las fuerzas armadas y de la policía.
3. Ninguna disposición de este artículo autoriza a los Estados Partes en el Convenio de la Organización Internacional del Trabajo de 1948, relativo a la libertad sindical y a la protección del derecho de sindicación, a adoptar medidas legislativas que puedan menoscabar las garantías previstas en él ni a aplicar la ley de tal manera que pueda menoscabar esas garantías.

d) Convención Americana sobre Derechos Humanos (1969)

Artículo 16

Libertad de Asociación

1. Todas las personas tienen derecho a asociarse libremente con fines ideológicos, religiosos, políticos, económicos, laborales, sociales, culturales, deportivos o de cualquiera otra índole.
2. El ejercicio de tal derecho sólo puede estar sujeto a las restricciones previstas por la ley que sean necesarias en una sociedad democrática, en interés de la seguridad nacional, de la seguridad o del orden públicos, o para proteger la salud o la moral públicas o los derechos y libertades de los demás.

3. Lo dispuesto en este artículo no impide la imposición de restricciones legales, y aun la privación del ejercicio del derecho de asociación, a los miembros de las fuerzas armadas y de la policía.

## **El Derecho de Asociación**

### **a. Aspectos Generales**

La libertad de asociación consiste en la facultad de las personas para constituir agrupaciones permanentes encaminadas a la consecución de fines específicos. Sus caracteres típicos y constantes son:

1. La participación de varias personas.
2. El fin común de carácter permanente.
3. La creación de un nuevo sujeto de derechos y obligaciones distinto a los asociados.

Los motivos por los cuales las personas se asocian son muy variados: religiosos, políticos, económicos, laborales, sociales, culturales, deportivos o de cualquier otra índole. La existencia de los partidos políticos o sindicatos, son un ejemplo del ejercicio de este derecho a nivel político y laboral, respectivamente.

### **b. Caracteres de la Asociación: La asociación tiene:**

Un carácter voluntario, pues su ejercicio descansa en la propia decisión de una persona de vincularse con otras.

Un carácter relacional, pues se ejerce necesariamente en tanto existan otras personas que deseen formar parte de la colectividad.

Además, posee un carácter instrumental pues las asociaciones se constituyen para la consecución de los fines que sus integrantes desean desarrollar.

## **1.4 Marco Conceptual:**

### **Seguridad:**

La seguridad se define como se dice que algo que brinda seguridad cuando está dotado de cualidades de ser seguro y no prestar peligro; cuando es

securus, porque está libre de cura, o sea cuidado de riesgo” Anibal, (1992:18).

**Derecho a la intimidad:**

Es el conjunto de actos, situaciones o circunstancias que por su carácter personalísimo, no se encuentran normalmente expuestos al dominio público. Protege tanto la intimidad de la persona como la de su familia, y comprende la libertad del individuo para conducirse en determinados espacios y tiempo, libre a de perturbaciones ocasionadas por terceros, así como la facultad de defenderse de la divulgación de hechos privados.

**Derecho Registral:**

Es el conjunto de principios y normas que estudia la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través del sistema de publicidad legal (organización pública) que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos 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.

**Derechos Fundamentales:**

Son inherentes a la dignidad del ser humano y, por lo mismo, se fundan en ella y, a la par, operan como el fundamento último de toda comunidad humana, pues sin su reconocimiento quedaría conculcado ese valor supremo de la dignidad de la persona en el que ha de encontrar su sustento toda comunidad humana civilizada.

**Intimidad:**

Supone la exclusión de injerencias de terceros en el espacio de la vida privada o familiar de las personas. Aspecto que se relaciona con el ámbito de la esfera de la personalidad ajena a las injerencias e intromisiones de los extraños.

**Publicidad:**

Es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de

hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquieran la calidad de públicas (notorias, manifiestas y patentes).

**Publicidad Formal:**

Consiste en la cognoscibilidad potencial del contenido del Registro para todos los que puedan estar interesados en ello y en los medios utilizados para convertir en actual dicha posibilidad de conocimiento, así como mostrar y probar fuera del Registro el contenido del mismo en un momento determinado.

**Publicidad Jurídica:**

La publicidad en sentido general viene a ser el conjunto de medios empleados para divulgar o extender el conocimiento de un hecho a todos. Hacer notorio, patente o manifiestos tales hechos constituye el objeto de la publicidad. El objeto de este tipo de publicidad general es cualquier hecho.

**Publicidad Material:**

En el TUO del RGRP se encuentra regulada en el artículo 25 del Título Preliminar, consagrando respecto a los efectos de los asientos de inscripción, que el contenido de las inscripciones afecta a los terceros aun cuando no hayan tenido conocimiento del mismo, por lo que quiere decir que quien contrata a espaldas del Registro asumirá los costos de su falta de diligencia.

La publicidad jurídica o material consagra en principio que lo no inscrito no puede afectar a ningún tercero, así en el caso de una doble venta, por aplicación del primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil el conflicto de los derechos reales se solucionará a favor de quien inscribió primero, produciéndose el cierre de la partida registral para el segundo.

**Publicidad Registral:**

La publicidad registral es el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico.

**Registrador Público:**

El Registrador Público, es el funcionario público que tiene como atribución, calificar los títulos, ordenar y suscribir las inscripciones, liquidar y controlar la cobranza de los derechos registrales, expedir los certificados, compilará datos estadísticos.

**Registro de Propiedad Inmueble:**

Es donde se inscriben y publican los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de Derechos Reales sobre diferentes tipos de predios y algunas relaciones crediticias o personales con el propietario del predio. En este registro se inscriben o anotan alrededor de cien actos o contratos, entre ellos: compra-venta, hipotecas, independizaciones, embargos, declaración de fábricas, divisiones y partición, reglamentos internos, donaciones, anticipo de herencia y caducidad. (J.A.S).

**Registro Predial:**

Organismo de Estado peruano encargado de inscribir lotes en pueblos jóvenes (incluyendo las urbanizaciones populares de interés social, urbanizaciones populares y predios rurales, a fin de que la población de estos lugares pueda gozar de los beneficios que la ley concede a los propietarios.

**Registros Públicos:**

Es la institución que tiene a su cargo la función de inscribir los actos y contratos que la ley ordena, produciendo efectos jurídicos para el titular y frente a terceros. Está conformado por doce registros.

**Registro Público inmobiliario:**

Es un mecanismo de seguridad que privilegia el tráfico jurídico de los bienes, por lo que hace posible que se permita la existencia de fraude en tanto sea este escaso en su incidencia, es decir que el costo/beneficio sea favorable al tráfico jurídico considerando que el fraude es un riesgo y un sacrificio necesario para mantener el sistema.

**Reputación:**

Es la consideración, opinión o estima que se tiene a alguien o algo. El concepto está asociado al prestigio. Prestigio es una palabra usada comúnmente para describir la reputación o la estima, aunque tiene tres significados algo relacionados que, a un cierto grado, puede ser contradictoria. Cada significado se aplica dependiendo del contexto histórico y de la persona que utiliza la palabra.

**Seguridad Jurídica:**

Es la situación de hecho es jurídica cuando está regida por el Derecho, como disciplina regulatoria de la convivencia humana. Por lo tanto, cuando la seguridad resulta del Derecho, hay seguridad jurídica.

## **CAPÍTULO II**

### **EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **2.1 Planteamiento del Problema:**

##### **2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática:**

Dentro de la convivencia social se dan situaciones en las cuales las personas realizan actos de disposición sobre su patrimonio. Esto es, se comprometen a realizar determinadas obligaciones una a favor de la otra. Nos centraremos específicamente en los actos de disposición realizados sobre un bien inmueble, a fin de que mediante los mismos adquiera un carácter de permanencia al ser elevados a escritura pública, y ser inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en donde quedaran anotados en el registro o archivo de la mencionada institución.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es el órgano del Estado encargado de administrar, almacenar la información y regular su acceso. Como se acaba de mencionar La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) almacena y regula el acceso a la información, es decir, establece que actos permanecerán anotados en el registro y como las personas van a tener acceso a esa información para realizar sus respectivas indagaciones. Cabe mencionar que este es uno de los muchos servicios que otorga esta institución pública a la sociedad. Ahora bien

fundamentalmente lo que almacenan en el archivo o registro son los derechos o actos inscritos los cuales a su vez se plasman en partidas registrales.

Ahora bien se debe mencionar que todo es perfectible, que muchas veces las normas quedan obsoletas por el avance tecnológico, social y es por ello la importancia que las instituciones estatales y privadas se encuentran a la par con las innovaciones, más aún una institución como la SUNARP la cual funge de un registro nacional entra otras funciones y, que en su momento dio una gran paso al implementar la técnica de inscripción mediante asientos electrónicos, con información de su base de datos de las inscripciones, que en un comienzo eran escritos a mano y ahora se dan digitalizados, pero lo que en su momento fue un gran salto ahora no es suficiente ya que, es por ello que no se puede dejar pasar es “esperar” que las irregularidades sobrepasan el sistema.

No es erróneo precisar que la sociedad ha perdido la credibilidad de las instituciones estatales, debido a la mala praxis o administración, al no contar con funcionarios capacitados, que muchas veces no tienen un criterio uniformizado a pesar de que se cuenta con un TUPA donde se establece como se debe seguir un procedimiento y los documentos a presentar por el solicitante, se obvian dichos procedimientos para unos y se aplican para otros, además de ello la contaminación de la corrupción en el aparato estatal.

Raymundo Salvat sobre la doctrina registral en el Tratado del derecho civil argentino (1932:391) señala “en derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones.

Evidentemente lo que se busca es la protección de la persona que inscribe un título, estableciéndose o bajo la presunción que es el propietario real del bien materia de inscripción.

La compra venta en nuestro sistema registral, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad inmueble no es obligatoria ni constitutiva, dado que nuestro Código Civil, al seguir la tradición jurídica del Código Civil Francés de 1804, establece que en el caso de la compra venta de inmuebles de propiedades transfiere por el simple consenso entre las partes, habiendo aquí una coincidencia entre el título (contrato de compraventa) y el modo (consenso) de adquisición de la propiedad fuera del registro. En consecuencia al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no proceder a efectuarla. Distinto es el caso de la inscripción constitutiva y obligatoria, propia de los sistemas suizo, alemán y griego; ellos subordinan la transmisión de la propiedad inmobiliaria a la inscripción en los asientos del registro, es decir, en estos sistemas, con la inscripción registral recién se perfecciona la transferencia de la propiedad.

Es en este contexto es que respecto a la seguridad jurídica,” la publicidad registral según los registradores públicos del registro de predios en la Zona Registral N° IX sede Lima” es que en esta institución pública, así como en todas las oficinas registrales se otorgan:

- a) Certificados literales o compendiosos.
- b) Búsquedas en los índices de actos o contratos para verificar si están o no inscritos.
- c) Copias simples de fichas y partidas electrónicas, llamadas manifestaciones, así como la exhibición de títulos que se encuentren en trámite de inscripción.
- d) Acceso a la lectura de tomos y títulos archivados.

Estos servicios existen o se materializan a través de la llamada “Publicidad Registral” o el “Principio de Publicidad Registral”, el cual es un sistema por el que se exterioriza o se divulga la información contenida en el archivo registral, es decir, todos los actos o derechos inscritos se hacen públicos para el conocimiento de la sociedad. Es oportuno mencionar que además de un servicio es una función de La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) ya que está en la obligación de otorgar esta información a quien se la solicite, esto es, debido a que esta institución tiene como principio que “toda persona puede acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtener información del archivos registral” y además de que se presume sin admitirse prueba en contrario que todos tiene conocimiento efectivo de lo inscrito. Esto nos quiere decir que todos podemos ir a cualquier oficina registral y solicitar esa información la cual nos será otorgada sin ningún tipo de cuestionamiento.

La publicidad que brindan las Oficinas Registrales no es igual a la publicidad comercial o propaganda. La publicidad, dentro del ámbito registral, representa la información contenida en los Registros, y está a disposición de toda institución o persona que lo solicite, sin ninguna limitación; generándose efectos jurídicos a los terceros, y a las partes involucradas en el acto o contrato.

Señalamos estos datos que nos dan cuenta de cuál es el porcentaje de los diferentes procedimientos que se atendieron durante el mes de enero, se brindaron 637,213 servicios de publicidad registral de los cuales el 48% perteneció a los Certificados, 31% a Manifestaciones, 15% a Búsquedas y 6% correspondió a Otros, cabe señalar que el 62.31% de los servicios de publicidad registral fueron brindados por la Zona Registral N° IX sede Lima. (Fuente: SUNARP)

Porcentualmente la Publicidad Registral en Línea se distribuyó de la siguiente manera en cuanto a la atención de servicios brindados:

Registro de Personas Naturales 3.57%, Registro de Personas Jurídicas 19.28%, Registro de Propiedad Inmueble 35.27% y Registro de Bienes Muebles 41.88%. (Fuente: SUNARP) La Publicidad Registral en Línea creció en 8% al comparar el mes de febrero con el mes de enero del presente año.

Cuando la persona accede a la información, es decir, puede conocer el contenido de las partidas fundamentalmente lo que ve son actos de disposición como transferencias de dominio o inscripciones de compra venta, la existencia de cargas y gravámenes que pesan sobre el inmueble como hipotecas, embargos anotaciones de demandas y por último datos personales del titular o los titulares del inmueble, estos actos pueden ser inscripciones sucesiones intestadas, el régimen patrimonial que poseen los titulares, divorcios, etc. Consideramos que debido al contenido de esta información no debería ser tan fácil acceder a ella y a su vez también consideramos que de cierto modo hacer públicos los datos personales de los titulares sería un tanto violatorio a su intimidad de las personas.

El problema se da porque al estar inscrito en el registro civil, figuran datos de carácter personal, y al realizar la consulta de estos en ocasiones puede entrar en colisión con el Derecho a la Intimidad. Además no solo es eso también debido al fácil acceso algunas personas realizan un mal uso de esta información propiciando la comisión de actos ilícitos. Incluso se considera que dentro del contenido de las partidas registrales son innecesarios los asientos en los cuales consten datos personales relaciones a divorcios y regímenes patrimoniales, esa información no sería de mucha trascendencia al momento de constituir ciertos actos, porque lo que sería de necesario conocimiento saber quiénes son los titulares y si sobre el inmueble pesa alguna carga o gravamen.

A su vez la exhibición de ciertos datos del inmueble podría incluso dañar la reputación del titular o de los titulares, esto es, por ejemplo si

sobre una partida constan inscritos varios embargos e hipotecas cualquiera persona que conozca eso podría pensar que los titulares son estafadores o que son personas que se endeudan más de lo que pueden.

Respecto a los registros declarativos es importante mencionar lo que dice García Coni (1967: 154) “Son declarativos los registros que reconocen la pre-existencia del derecho o sea que este nace de sus estrados, a los que llega en forma de título (consumado como tal)...”

Según Gerónimo Gonzales (1980:367) afirma acertadamente *“las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales, mientras son constitutivas cuando sirven de complemento a los supuestos extra registrales y constituyen con ellos el derecho real”*.

Conforme a lo expuesto las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de derecho pre-existente.

En el artículo 128° del Reglamento General de los Registros Públicos:  
**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.*

Consideramos que la existencia del presente artículo es meramente declarativa, ya que en la práctica diaria no se aplica pues los funcionarios de los Registros Públicos no piden autorizaciones o poderes a los que solicitan acceso a la información del archivo registral. Además los Registros Públicos no han especificado que tipo de datos personales o sensibles no son de conocimiento público, en todo caso deberían aclarar qué situación violan la intimidad según su criterio.

### **2.1.2 Antecedentes Teóricos:**

#### **Antecedentes Internacionales:**

Calderón y Aliaga (2001) en su trabajo titulado: “La publicidad Registral y el Derecho a la intimidad” presentado en el XII Congreso Internacional de Derecho Registral – Punta del Este, Uruguay, Marzo del 2001 concluye: Se establece a la “publicidad registral” y el “derecho a la intimidad” y sus relaciones, como una realidad compleja, conflictiva y complementaria a la vez; ello con el afán de seguir avanzando en el camino del derecho, intentando conciliar ambos valores fundamentales de la sociedad. Es indudable el trascendental rol que cumple la “publicidad registral” en el desarrollo del tráfico jurídico al otorgar certeza - presupuesto básico para la constitución de las relaciones jurídicas -, y consecuentemente seguridad jurídica en general, en favor de los terceros y del propio titular registral; la publicidad registral genera “cognoscibilidad general” que permite oponer “erga omnes” las situaciones jurídicas publicitadas (titularidad, cargas, gravámenes, tratándose de inmuebles; régimen de poderes, directivos, estatuto, en el caso de personas jurídicas, etc.); la doctrina ha sido pacífica al reconocer en la publicidad registral dos aspectos o niveles, “material” y “formal”; es decir, por un lado la presunción legal de conocimiento del contenido de los asientos registrales y por el otro, la posibilidad real de acceso a aquello que la ley presume conocido a través de los procedimientos reglamentarios, por ante la oficina registral correspondiente. Sin embargo, han sido pocas las

investigaciones que se han efectuado en nuestro medio en torno a los límites de la “publicidad registral” en su relación con el “derecho a la intimidad”; existiendo entonces un amplio espectro de inseguridad respecto a los márgenes de actuación del Registrador Público, que por desconocimiento o negligencia podría amenazar o vulnerar el “derecho a la intimidad” - con las responsabilidades subsecuentes -, o por su temor, entrapar o negar el derecho a la “publicidad registral”.

En el trabajo en mención se enfatiza aquella relación conflictiva que existe entre la Publicidad Registral y el Derecho a la intimidad, exponiendo el supuesto que en algunos casos la Publicidad Registral vulnera el Derecho a la intimidad de las personas al consignar en la partidas electrónicas información que podría considerarse como innecesaria. Este conflicto entre la Publicidad Registral y el Derecho a la Intimidad se da cuando por ejemplo en las partidas electrónicas se establece información referente a datos personales y sensibles de las personas como por ejemplo temas del Registro Personal como si el titular del bien inmueble es divorciado o tiene un régimen de Separación de bienes, según los autores esta información no debería de ser pública al considerarla innecesaria y hasta incluso exponer esta información podría generar inseguridad o mancillar el honor del o los titulares del bien inmueble.

Orna Ladd, Nelson investiga en el año 2013 el tema “Folio real informático: sus implicancias técnico-jurídicas a la luz de la ley de Registro de 1966”. Este trabajo propone la tesis de que la adopción del sistema de folio real informático, a través de una Reforma a la ley de Registro, llevaría a una unificación y estandarización del método de archivo de documentos utilizados por los registros de la propiedad a nivel nacional, facilitando su coordinación con los sistemas informáticos de catastro; además armonizaría el texto de la ley de Registro con el ordenamiento jurídico actual del Ecuador, específicamente con la ley del Sistema Nacional de Registro de Datos

Públicos y las ordenanzas expedidas por los gobiernos autónomos descentralizados en ejercicio de sus competencias. En conjunto, todo esto coadyuvaría a cumplir la finalidad de los registros de la propiedad: la seguridad jurídica a través de la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.

El método utilizado fue el analítico sintético, se analizaron la Ley de Registro y leyes conexas para encontrar defectos en su redacción y llegar a conclusiones que permitan proponer soluciones, con este fin se emplearon dos tipos de estudio: uno exploratorio, que consistió en investigar en la doctrina las principales características del tema tratado; y uno explicativo, respecto a los defectos que se encontraron en la ley de Registro, junto con las posibles soluciones a los mismos.

#### **Antecedentes Nacionales:**

Daniel Tarrillo Monteza (2013) en la Tesis para optar el Grado de Magister titulada “Publicidad registral y derecho a la Intimidad” plantea que existe un tema recurrente en la doctrina tanto en Perú como en el extranjero: el conflicto entre el derecho a la intimidad y la libertad de información. el avance de la tecnología trae consigo que se flexibilice el tratamiento de los datos personales, siendo cada vez más ardua la tarea de distinguir cuáles son los datos que forman parte de la esfera privada y cuáles son los datos que se consideran dentro de la esfera pública.

Esta problemática alcanza a la difusión de los datos almacenados en los Registros Públicos, los que son arduamente consultados en correspondencia con el actual “boom” inmobiliario y el trascendental papel que cumplen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico de una sociedad. Su mayor significación viene a razón de la seguridad que otorga el Registro a las operaciones comerciales, al intercambio de bienes y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a ellos. Es muy usual dirigirse al argumento de la seguridad jurídica en el tráfico comercial como

justificante para el libre fluido de la información. Es aquí entonces donde dos aspectos fundamentales del Registro se contraponen con un derecho de la personalidad como es el derecho de la intimidad: publicidad registral con su lógica consecuencia seguridad jurídica contra la intimidad personal.

Venero José L. (1988) en su Tesis titulada: “Aplicación del principio de publicidad registral en el Perú”, Universidad San Martín de Porres concluye: En la presente Tesis se establecen los aspectos generales que engloban al Principio de Publicidad Registral. Primero se define todo lo referente a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), posteriormente se procede a hacer un análisis al Reglamento General de los Registros Públicos en donde consta el Principio de Publicidad Registral. Asimismo se tratan temas sobre la aplicación de la publicidad y sus diferentes aspectos como por ejemplo que tanto se da y hasta donde se puede llegar en su aplicación. También se efectúa un análisis sobre cómo la población utiliza este servicio y que efectos trae a la población ya sea positivos o negativos.

La presente tesis nos ofrece una perspectiva clara sobre la aplicación del Principio de Publicidad Registral en el Perú, estableciendo aspectos y críticas sobre cómo se aplica la publicidad registral, es decir, como la población la usa y qué efectos tiene en la población.

Lino Rodríguez Lizeth, (2014) en su investigación titulada: “El establecimiento del carácter Constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes Inmuebles en el Registro de Predios garantiza la Seguridad Jurídica”, en la ciudad de Trujillo donde la problemática se basa que dentro de la legislación peruana se encuentra que nuestro Sistema Registral declarativo, donde se establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Sin embargo, la sociedad al no tener seguridad y certeza en el momento de celebrar actos o negocios jurídicos sobre

bienes inmuebles es donde se genera el gran dilema. Es por ello que se planteó como problema ¿De qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014?. Así mismo haciendo uso de la interpretación de la legislación vigente y entrevistas a expertos se llegó a aceptar la hipótesis de investigación, llegando a la siguiente conclusión. El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014.

### **2.1.3 Definición del Problema:**

#### **Problema General:**

¿Qué relación existe entre la publicidad registral y los derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral IX sede Lima en el año 2016?

#### **Problemas Específicos:**

- a) ¿Qué relación existe entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del registro de predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016?
- b) ¿Qué relación existe entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad según los registradores públicos del registro de predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016?
- c) ¿Qué relación existe entre la publicidad registral y el derecho a la asociación según los registradores públicos del registro de predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016?

## **2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación:**

### **2.2.1 Finalidad:**

El propósito de la presente investigación es describir, explicar y controlar las variables del fenómeno investigado, que es un problema socio jurídico para producir teoría, una vez culminado el proceso de investigación. Se trata de interpretar los fenómenos problemáticos de la Seguridad Jurídica, publicidad registral y los derechos fundamentales, para suscitar caminos favorables a partir de significados y experiencias como investigadora, y también de quienes forman parte de la situación investigada. Por otro lado conduce a superar la invisibilidad de los actores sociales que son la fuente de datos para la investigación.

### **2.2.2 Objetivo General y Específicos:**

#### **Objetivo General:**

Determinar la relación que existe entre la Publicidad Registral y los Derechos Fundamentales según los registradores públicos del Registro de Predios de la zona registral N° IX sede Lima en el año 2016.

#### **Objetivos Específicos:**

- a) Determinar la relación que existe entre la Publicidad Registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX sede Lima en el año 2016.
- b) Determinar la relación que existe entre la Publicidad Registral y el derecho a la intimidad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX sede Lima en el año 2016.
- c) Determinar la relación que existe entre la Publicidad Registral y el derecho a la asociación según los registradores públicos del

registro de predios de la zona registral N° IX sede Lima en el año 2016.

### **2.2.3 Delimitación del Estudio:**

**Social:** La Publicidad Registral es considerada como un sistema de difusión cuya finalidad es proveer a la sociedad o grupo de personas el conocimiento de determinadas situaciones jurídicas, esto es, para la protección de derechos y la seguridad del tráfico. Fundamentalmente busca la cognoscibilidad de terceros.

Esto quiere decir que está expuesto a que cualquier individuo de la sociedad puede hacer indagaciones con la información que consta inscrita en el registro, ya que debido a la Publicidad Registral tiene completo acceso a toda la información contenida en el registro.

**Espacial:** Esta investigación se realiza en la Zona Registral N° IX – sede Lima.

**Temporal:** La investigación se desarrolla en el año 2016.

### **2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio:**

La presente tesis tiene una gran envergadura ya que la publicidad registral no debe significar invasión de la privacidad ni tampoco causar perjuicios en la reputación de las personas, innegablemente se encuentra revestida con una idea de transparencia y seguridad pero el acceso casi total a determinada información del registro también genera el mal uso por parte de ciertas personas que se aprovechan de esta situación para realizar actos fraudulentos o ilícitos. La accesibilidad a la información debe resguardar la intimidad de las personas y a su vez proteger su honor evitando cualquier perjuicio que se le puede causar a su reputación, al darse debe ser más cuidadosa y restringida, ya que aquellos datos son no solo

importantes sino también personales; por lo tanto hay que establecer qué uso se le va a dar a dicha información.

Por esto la investigación pretende dar una solución práctica al fijar de manera clara y exacta como la información que el registro predial ofrece a la población para ejercer sus derechos debe ser cuidadoso al brindar información a la cual no todos tengan acceso, pues esta debe tener sus límites.

Así se beneficiará a la población ya que se fijará que datos e información ha de distinguirse entre los datos que forman parte de la esfera privada y cuáles son los datos que se consideran dentro de la esfera pública, es decir conllevará a fijar parámetros para un fin y, así la población estará protegida en su intimidad personal, sin dejar de registrar su propiedad.

Esto llevará tomar una decisión frente a la relación que se da entre la publicidad registral y los derechos fundamentales del registro de predios de la zona registral N° IX sede Lima.

Por otro lado es un aporte teórico al acercar el contenido de la información que está expuesto para que la población conozca la intimidad de una persona y que no debe alcanzarse sin deliberar.

## **2.3 Hipótesis y Variables**

### **2.3.1 Supuestos Teóricos:**

Se plantea en esta investigación de enfoque cuantitativo suposiciones de algo, y se hace a través de las Hipótesis que se plantean, que no sabemos si es posible o imposible. Es lo que Suponemos como respuesta tentativa al problema planteado, posibilidad perteneciente o relativa al objeto en sí mismo, con independencia de la propia manera de pensar o de sentir. Llámese Supuestos, Premisas o Hipótesis da lo mismo.

### **2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas:**

#### **Hipótesis Principal:**

**HP:** Existe una relación significativa entre la publicidad registral y los derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX sede Lima en el año 2016.

#### **Hipótesis Específicas:**

- a) Existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX sede Lima en el año 2016.
  
- b) Existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX sede Lima en el año 2016.
  
- c) Existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la asociación según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX sede Lima en el año 2016.

### **2.3.3 Variables e Indicadores:**

#### **Variable 1:**

Publicidad Registral

#### **Variable 2:**

Los Derechos Fundamentales

Una Variable es una propiedad que puede fluctuar y cuya variación es susceptible de medirse u observarse. El concepto de variable se aplica a personas u otros seres vivos, objetos, hechos y fenómenos, los cuales adquieren diversos valores respecto de la variable referida.

Las variables adquieren valor para la investigación científica cuando llegan a relacionarse con otras variables, es decir, si forman parte de una hipótesis o una teoría.

Un indicador es aquel evento, suceso o medida que te lleva a determinada situación, los indicadores son aquellos eventos que te permiten identificar las causalidades del problema.

<b>VARIABLES</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>
<b>PUBLICIDAD REGISTRAL</b>	Publicidad Registral Material	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscripción en el Registro público</li> <li>- Defensa de los derechos</li> <li>- Persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.</li> </ul>
	Publicidad Registral Formal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cognoscibilidad General</li> <li>- Vulnera el Derecho a la intimidad de las personal</li> </ul>
<b>DERECHOS FUNDAMENTALES</b>	Derecho a la Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propiedad Privada garantizada por el gobierno</li> <li>- Sistema judicial cumple los contratos eficientemente</li> <li>- Castiga a los que confiscan ilegalmente la propiedad privada</li> <li>- La expropiación es posible</li> </ul>
	Derecho a la Intimidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protección de la intimidad</li> <li>- Exposición de la intimidad</li> <li>- Respeto a la información reservada</li> <li>- Confidencialidad</li> </ul>
	Derecho a la Asociación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Libertad para asociarse</li> <li>- Se promueve la asociación</li> <li>- Se facilita la inscripción de asociaciones.</li> <li>- La SUNARP garantiza la asociación de personas naturales</li> </ul>

### **CAPÍTULO III**

#### **MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS**

##### **3.1 Población y Muestra:**

La población a estudiar estará conformada por los registradores públicos de la zona registral N° IX – sede de Lima. En este caso se tiene una unidad de análisis en razón al tema de investigación en la que necesariamente interviene una población. Para ello, se ha considerado a 50 Registradores Públicos en la Zona Registral N° IX – sede Lima en el año 2016.

**Tabla N° 1**

<b>ENTIDAD</b>	<b>TOTAL</b>
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP	50 Registradores Públicos

Fuente: Elaboración propia. Año 2016.

La población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (Selltiz et.al., 1980) quiere decir es un conjunto definido en sus características. En realidad pocas veces es posible medir a toda la población, por lo que seleccionamos una muestra y, desde luego, se pretende que este subconjunto sea un reflejo fiel del conjunto de la población.

**Muestra:**

En la determinación de la muestra óptima, se utilizó el muestreo aleatorio simple para estimar proporciones cuando la población es conocida

$$n = \frac{Z^2 pqN}{e^2 (N-1) + Z^2 pq N}$$

Dónde:

Z = Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.

e = Margen de error muestral 5%

p = Proporción de registradores públicos que manifestaron recurrir a la motivación (se asume P=0.5)

q = Proporción de registradores públicos que manifestaron no estar recurriendo a la motivación (se asume Q=0.5)

N = Población objetivo

Entonces, con un nivel de confianza del 95% y margen de error del 5% tenemos:

$$n = \frac{(0.96)^2 (0.5) (0.5) (55)}{(0.05)^2 (55-1) + (0.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

n = 35 registradores públicos.

Estos registradores públicos fueron seleccionados proporcionalmente y de manera aleatoria.

**Tabla Nº 2**

<b>ENTIDAD</b>	<b>TOTAL</b>
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP	35 Registradores Públicos

Fuente: Elaboración propia. Año 2016.

### **3.2 Diseño a utilizar en el estudio:**

Desde el punto de vista y estrictamente conceptual, el diseño no es más que un plan, un programa que lo único que persigue es la construcción de un objeto de estudio. De manera análoga, el “diseño ayuda a reflexionar sobre el proceso de investigación, al clarificar en etapas prescritas el modo en que pretendemos abordar un tema, obtener información y finalmente a través de la recolección de los datos en relación a un área temática”.

Asimismo, el “diseño de investigación se define como el plan global de investigación que (...) intenta dar de una manera clara y no ambigua respuestas a las preguntas planteadas en la misma”.

En ese sentido, el diseño de la presente investigación comprende desde el proceso de la observación del fenómeno, pasando por el planteamiento de la prueba de hipótesis hasta la demostración de la tesis y por ende con la conclusión que constituye el aporte de nueva teoría o conocimientos.

Por otro lado, la investigación se limita a describir características del objeto o situaciones que se presentan en la investigación, sin interferir en la realidad de los hechos constituyéndose en un estudio sin Intervención con un sistema de medición. Es decir, que los datos serán recogidos mediante un instrumento de medición para las variables cuantitativas que el estudio presenta.

Desde el punto de vista metodológico, Hernández, Fernández y Baptista consideran que el diseño de la investigación para este caso, vendría a ser un diseño no experimental.

Decimos que nuestra investigación es transversal porque recolectan datos en un solo momento, año 2016, en un tiempo único y es correlacional porque se establece una relación entre, conceptos y variables (Hernández Sampieri, 2006).

### **3.3 Técnicas e Instrumentos de la Recolección de Datos:**

#### **3.3.1 Técnicas de recolección de datos:**

Al respecto (Tamayo y Tamayo, 2009) señala que las técnicas son un conjunto de procedimientos para el aprovechamiento de los elementos que rodean los fenómenos sobre los cuales se investiga. Conjunto de mecanismos, medios y sistemas de dirigir, recolectar, conservar, elaborar y transmitir los datos.

Son procedimientos o actividades realizadas con el propósito de recabar la información necesaria para el logro de los objetivos de la investigación. Se refiere al cómo recoger los datos, están relacionados con la operacionalización que se hace de las variables, categorías, dimensiones; es decir, las instancias para llevar a cabo tal recolección de data en el estudio.

La técnica de recolección de datos, de acuerdo a las características de la presente investigación, fue la encuesta.

#### **3.3.2 Instrumentos de recolección de datos**

En término generales los instrumentos son los medios materiales que se emplean para la recolección de datos, en este caso al tener como técnica la encuesta, se utilizaron dos cuestionarios, cada uno con diez ítems, el primero destinado a recoger información sobre publicidad registral y el segundo, sobre derechos fundamentales.

Los instrumentos fueron elaborados, en base a: los indicadores, dimensiones y variables.

#### **3.3.3 Contrastación de Hipótesis. Trabajo de Campo**

Para realizar la contratación de hipótesis en primer término se recopilará la información. Como resultado del trabajo de campo, es decir, después de haber aplicado el cuestionario a la unidad de

análisis, llámese registrador público, se “vaciaron” los datos en el software Estadístico Statistical Package for Social Sciences (SPSS) versión 22.

Las variables debidamente ordenadas y clasificadas servirán para la prueba respectiva de la hipótesis, estableciendo para ello un nivel de significancia de 0.05.

### 3.3.4 Validez de los Instrumentos:

Validez de contenido por juicio de expertos del instrumento cuestionario de publicidad registral

N°	Grado académico	Apellidos y nombres del experto	%	Apreciación
1	Doctor	Barrios Valer, Edwin	95%	Aplicable
2	Doctor	Huamán Sialer, Marco Antonio	90%	Aplicable
3	Doctor	Vásquez-Caicedo Pérez, Giovanna	85%	Aplicable
Total			90%	Aplicable

De acuerdo a los expertos el instrumento sobre publicidad registral es aplicable, con un valor de 90% de aplicabilidad.

Validez de contenido por juicio de expertos del instrumento cuestionario derechos fundamentales:

N°	Grado académico	Apellidos y nombres del experto	%	Apreciación
1	Doctor	Barrios Valer, Edwin	95%	Aplicable
2	Doctor	Huamán Sialer, Marco Antonio	90%	Aplicable
3	Doctor	Vasquez-Caicedo Pérez, Giovanna	85%	Aplicable
Total			90%	Aplicable

Según el dictamen de los expertos el instrumento sobre derechos fundamentales es aplicable con un valor de 90% de aplicabilidad.

### 3.3.5 Confiabilidad de los Instrumentos:

Para la confiabilidad se sometieron dichos instrumentos al Análisis de Fiabilidad: Alfa de Cronbach, a través del programa estadístico SPSS 22, obteniéndose los siguientes resultados:

#### Alfa de Cronbach del Cuestionario sobre publicidad registral

##### Análisis de Fiabilidad

Cronbach's Alpha	N de Ítems
0,838	10

Fuente: Cuestionario sobre sobre publicidad registral. Programa Estadístico SPSS 22

#### Alfa de Cronbach del Cuestionario sobre derechos fundamentales

##### Análisis de Fiabilidad

Cronbach's Alpha	N de Ítems
0,864	18

Fuente: Cuestionario sobre sobre publicidad registral. Programa Estadístico SPSS 22

Los valores obtenidos, nos indican que los instrumentos son altamente confiables y por ende pueden ser aplicados durante el proceso de investigación.

### 3.4 Procesamiento de Datos:

Al procesar los datos en primer lugar se tuvo en cuenta a la población involucrada, en este caso a los registradores públicos en la zona registral N° IX – sede Lima, se le explico el objetivo del estudio con la finalidad de tener su autorización para aplicar la encuesta de manera individual y así medir las variables, obtener datos, procesarlos y realizar el análisis de los resultados.

Para la el procesamiento de datos, las técnicas que se utilizaron fueron: la estadística descriptiva y la estadística inferencial, la primera a través de

tablas, gráficos, estadígrafos, índices y la segunda para la prueba de hipótesis.

## CAPÍTULO IV

### PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

#### 4.1 Presentación de los Resultados:

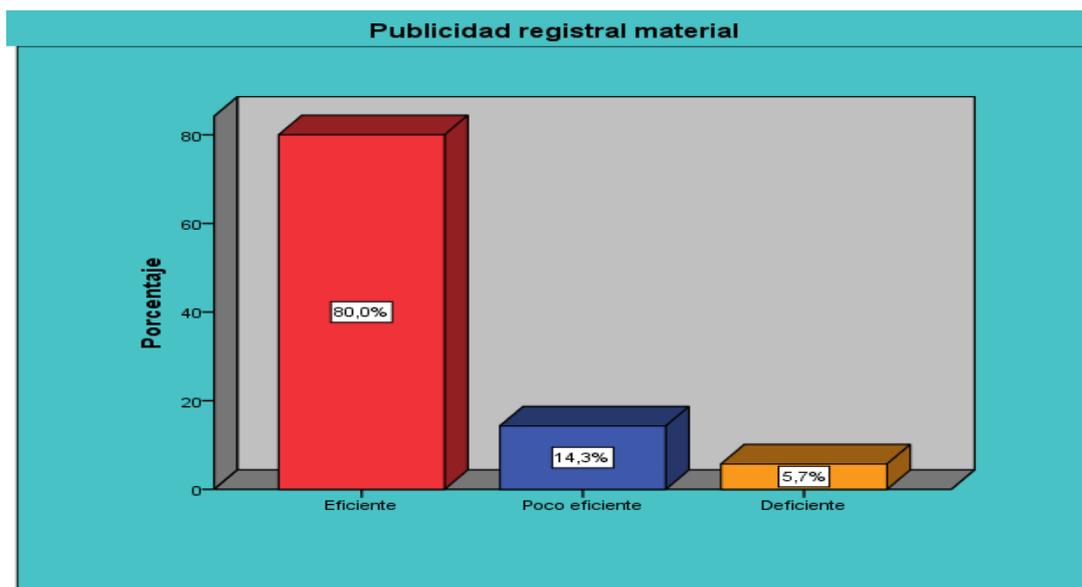
Habiéndose culminado con el procesamiento de los datos obtenidos, a través de la aplicación de los cuestionarios, se presenta a continuación la interpretación y el análisis de los resultados, referentes a publicidad registral y derechos fundamentales, desde la perspectiva de los registradores públicos de la zona registral N° IX – sede de Lima; los resultados se presentan a través de tablas, cuadros y gráficos, con su respectiva interpretación:

**TABLA N° 1**

<b>RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN PUBLICIDAD REGISTRAL MATERIAL</b>					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Eficiente	28	80,0	80,0	80,0
	Poco eficiente	5	14,3	14,3	94,3
	Deficiente	2	5,7	5,7	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario sobre publicidad registral. Año 2016. Elaboración propia.

**GRÁFICO N° 1**



Fuente: Cuestionario sobre publicidad registral. Año 2016. Elaboración propia.

En la tabla N° 01 y gráfico N° 01 los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 35 registradores públicos de la zona registral N° IX sede de Lima, respecto a la variable publicidad registral, en la dimensión publicidad registral material; 28, que representa al 80,0% manifiesta que es eficiente; mientras que 5, que equivale al 14,3%, manifiesta que es poco eficiente y 2, que representa al 5,7% manifiesta que es deficiente, respecto a la publicidad registral material; ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera como eficiente la publicidad registral material, en tanto cumple un rol importante como garantía del conocimiento público, evitando así la comisión de otros delitos contra el patrimonio, tal como se evidencia en la tabla y gráfico precedente.

**TABLA N° 2**

RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN PUBLICIDAD REGISTRAL FORMAL					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Eficiente	25	71,4	71,4	71,4
	Poco eficiente	9	25,7	25,7	97,1
	Deficiente	1	2,9	2,9	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario sobre publicidad registral. Año 2016. Elaboración propia.

## GRÁFICO N° 2



Fuente: Cuestionario sobre publicidad registral. Año 2016. Elaboración propia.

En la tabla N° 02 y gráfico N° 02 los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 35 registradores públicos de la zona registral N° IX sede de Lima, respecto a la variable publicidad registral, en la dimensión publicidad registral formal; 25, que representa al 71,4% manifiesta que es eficiente; mientras que 9, que equivale al 25,7%, manifiesta que es poco eficiente y 1, que representa al 2,9% manifiesta que es deficiente, respecto a la publicidad registral formal; ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera como eficiente la publicidad registral formal, en tanto cumple un rol importante como garantía del conocimiento público, además de darle la formalidad debida al procedimiento de inscripción, evitando así la comisión de otros delitos contra el patrimonio, tal como se evidencia en la tabla y gráfico precedentes.

## TABLA N° 3

RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN DERECHO A LA PROPIEDAD					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Garantizado	29	82,9	82,9	82,9
	Poco garantizado	5	14,3	14,3	97,1
	No garantizado	1	2,9	2,9	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario sobre derechos fundamentales. Año 2016. Elaboración propia.

**GRÁFICO N° 3**



Fuente: Cuestionario sobre derechos fundamentales Año 2016. Elaboración propia.

En la tabla N° 03 y gráfico N° 03 los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 35 registradores públicos de la zona registral N° IX sede de Lima, respecto a la variable derechos fundamentales, en la dimensión derecho a la propiedad; 29, que representa al 82,9% manifiesta que este derecho está garantizado; mientras que 5, que equivale al 14,3%, manifiesta que este derecho está poco garantizado y 1, que representa al 2,9% manifiesta que este derecho no está garantizado, respecto al derecho de propiedad; ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera que el derecho a la propiedad está garantizado, en tanto cumple un rol importante como garantía del conocimiento público, evitando así la comisión de otros delitos contra el patrimonio, especialmente contra la propiedad, tal como se evidencia en la tabla y gráfico precedentes.

**TABLA N° 4**

RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN DERECHO A LA INTIMIDAD					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Garantizado	4	11,4	11,4	11,4
	Poco garantizado	13	37,1	37,1	48,6
	No garantizado	18	51,4	51,4	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario sobre derechos fundamentales. Año 2016. Elaboración propia.

## GRÁFICO N° 4



Fuente: Cuestionario sobre derechos fundamentales. Año 2016. Elaboración propia.

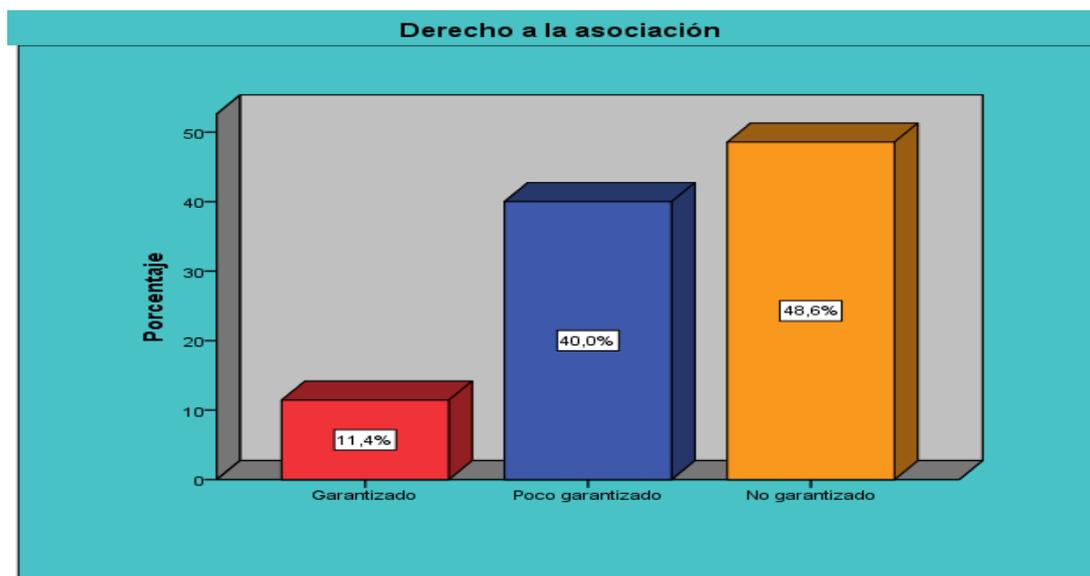
En la tabla N° 04 y gráfico N° 04 los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 35 registradores públicos de la zona registral N° IX sede de Lima, respecto a la variable derechos fundamentales, en la dimensión derecho a la intimidad; 4, que representa al 11,4% manifiesta que este derecho está garantizado; mientras que 13, que equivale al 37,1%, manifiesta que este derecho está poco garantizado y 18, que representa al 51,4% manifiesta que este derecho no está garantizado, respecto al derecho a la intimidad; ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera que el derecho a la intimidad no está garantizado, en tanto se observa que la información respecto a las propiedades que puede tener una persona se ve vulnerada, ya que cualquier persona puede acceder a esta información, poniendo así en riesgo su integridad, al hacerse de conocimiento público, tal como se evidencia en la tabla y gráfico precedentes.

## TABLA N° 5

RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN DERECHO A LA ASOCIACIÓN					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Garantizado	4	11,4	11,4	11,4
	Poco garantizado	14	40,0	40,0	51,4
	No garantizado	17	48,6	48,6	100,0
	Total	35	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario sobre derechos fundamentales. Año 2016. Elaboración propia.

**GRÁFICO N° 5**



Fuente: Cuestionario sobre derechos fundamentales. Año 2016. Elaboración propia.

En la tabla N° 05 y gráfico N° 05 los resultados del cuestionario aplicado a una muestra representativa de 35 registradores públicos de la zona registral N° IX sede de Lima, respecto a la variable derechos fundamentales, en la dimensión derecho a la asociación; 4, que representa al 11,4% manifiesta que este derecho está garantizado; mientras que 13, que equivale al 37,1%, manifiesta que este derecho está poco garantizado y 18, que representa al 51,4% manifiesta que este derecho no está garantizado, respecto al derecho a la asociación; ello nos lleva a concluir que la mayoría de la muestra considera que el derecho a la asociación no está garantizado, en tanto se observa que existe limitaciones respecto a este derecho, aun advirtiendo la importancia que tiene en la vida de las personas, que permiten el desarrollo integral de las mismas, tal como se evidencia en la tabla y gráfico precedentes.

#### **4.2 Contrastación de Hipótesis:**

##### **Prueba de Hipótesis:**

Después de procesar los resultados obtenidos de cada variable y sus dimensiones correspondientes a través del programa SPSS 24, se obtuvo los siguientes valores como coeficientes:

### Respecto a la hipótesis general:

$H_i$  Existe una relación significativa entre la publicidad registral y los derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016.

$H_0$  No existe una relación significativa entre la publicidad registral y los derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016.

### Toma de decisión

Se puede apreciar en la tabla N° 6 que, al correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la variable derechos fundamentales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,794; lo que indica que existe una correlación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24:

**TABLA N° 6**

Correlación de la Hipótesis General				
			Publicidad Registral	Derechos Fundamental
Rho de Spearman	Publicidad Registral	Coeficiente de correlación	1,000	,794**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	35	35
	Derechos Fundamentales	Coeficiente de correlación	,794**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	35	35

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

### Respecto a las hipótesis específicas:

#### Primera hipótesis específica

$H_i$  Existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016.

$H_0$  No existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016.

### Toma de decisión

Se puede apreciar en la tabla N° 7 que, al correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la dimensión derecho a la propiedad de la variable derechos fundamentales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,805; lo que indica que existe una correlación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24:

**TABLA N° 7**

<b>Correlación de la Primera Hipótesis Específica</b>				
			<b>Publicidad Registral</b>	<b>Derecho a la propiedad</b>
Rho de Spearman	Publicidad Registral	Coefficiente de correlación	1,000	,805**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	35	35
	Derecho a la propiedad	Coefficiente de correlación	,805**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	35	35

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

### Segunda hipótesis específica:

$H_1$  Existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016.

$H_0$  No existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016.

### Toma de decisión

Se puede apreciar en la tabla N° 8 que, al correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la dimensión derecho a la intimidad de la variable derechos fundamentales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,781; lo que indica que existe una correlación positiva alta; en consecuencia se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24:

**TABLA N° 8**

Correlación de la Segunda Hipótesis Específica				
			Publicidad Registral	Derecho a la intimidad
Rho de Spearman	Publicidad Registral	Coeficiente de correlación	1,000	,781**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	35	35
	Derecho a la intimidad	Coeficiente de correlación	,781**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	35	35

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

### Tercera hipótesis específica:

$H_i$  Existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la asociación según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016.

$H_0$  No existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la asociación según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016.

### Toma de decisión

Se puede apreciar en la tabla N° 9 que, al correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la dimensión derecha a la asociación de la variable derechos fundamentales, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,912; lo que indica que existe una correlación positiva muy alta; en consecuencia se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de

investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24:

**TABLA N° 9**

<b>Correlación de la Tercera Hipótesis Específica</b>				
			<b>Publicidad Registral</b>	<b>Derecho a la asociación</b>
Rho de Spearman	Publicidad Registral	Coeficiente de correlación	1,000	,912**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	35	35
	Derecho a la asociación	Coeficiente de correlación	,912**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	35	35
** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).				

### 4.3 Discusión de Resultados

Los resultados que presentamos respecto a lo que consideran los juristas del Registro Predial N° IX de la sede Lima, sobre la exteriorización de la información de la propiedad del propietario como la garantía de su bien, permite citar al coincidir con lo que manifiesta y señala sobre este aspecto el autor José Manuel García y García "(...) Publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general 'erga omnes' y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada". (García García, 1998).

El connotado jurista español expone que esta exteriorización no se trata de solo una mera apariencia, sino se trata de una coincidencia con la realidad. En tal sentido y a la luz de los resultados concordamos con lo manifestado por este autor en tanto que la exteriorización de la información garantizará el derecho a la propiedad, es decir para que ésta no sea transferida o enajenada, es necesaria la publicidad registral.

En palabras del autor Gonzales Barrón "(2002: 52) (...) lo que ocurre es que, precisamente por eso y por razones de seguridad jurídica exteriorizada por

la publicidad registral con la situación fáctica, ha de prevalecer respecto a terceros la 'exteriorización' que cumple las reglas del juego, precisamente porque es la 'apariencia' la que, por declaración legal y seguridad jurídica, ha de tener en cuenta el tercero (...)".

Otra de las características que encontramos en la definición del autor español es la continuidad, y la organización de la exteriorización que resulta ser la publicidad registral. Esta doctrina al señalar que la exteriorización en que consiste la publicidad tiene como finalidad producir cognoscibilidad general. Efectivamente, "(...) se trata de cognoscibilidad, no de conocimiento efectivo. No se trata de publicar para producir un conocimiento, sino de posibilitar que exista o sea posible ese conocimiento. No se puede alegar ignorancia, aunque el conocimiento no haya tenido lugar, ya que existe en todo caso, la posibilidad de conocer el contenido del Registro. (...)".

Bajo otra perspectiva, Gonzales Barrón considera a la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones – jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. (Gonzales Barrón, 2002).

Esta publicidad legal es un servicio del Estado, una función pública ejercida por particulares.

No obstante, el citado autor es tajante en cuanto a la naturaleza de la publicidad registral, al afirmar que ésta "no puede ser catalogada como una verdad oficial, pues ello olvida que el Registro es un instrumento, un formulismo, que busca representar la realidad, no reemplazarla o sustituirla".

Como vemos, el sentido de la publicidad registral es el acceso palmario que tienen los ciudadanos a una apariencia de verdad.

Se puede concluir que el autor destaca la importancia del proceso legislativo en la legislación guatemalteca precisando quienes son los actores que pueden presentar proyectos de ley, incidiendo que mediante las tres fases

fundamentales del proceso legislativo se llega a la promulgación de la ley enfatizando que el Parlamento actúa como representante inmediato de la voluntad popular.

Interpretamos de lo señalado por el autor que a través del proceso legislativo y cumpliendo las tres fases fundamentales del mismo: fase de iniciativa, fase de discusión y aprobación por el parlamento y la fase integradora de la eficacia, efectuando dichas fases en forma correcta se establece un buen gobierno democrático con la obtención del bienestar socioeconómico del país, o por el contrario al realizar el referido proceso de forma no correcta no se logra las metas propuestas. Por lo tanto y con los hallazgos de la presente investigación concordamos con lo manifestado por el autor; sin embargo, consideramos que en la publicidad registral se cometen excesos en la información consignada, afectando de esta forma el derecho a la intimidad, ya que, al proporcionar información a cualquier individuo, se pone en riesgo la integridad del propietario.

Esto es lo que sucede en nuestra realidad al investigar el problema en cuestión y lo perciben los Juristas de la sede N° IX de Lima al manifestar que existe un peligro que al dar seguridad, por otro lado se corre el riesgo de usar la información íntima del propietario para ciertos y determinados fines rechazados por la sociedad; afectando así al propietario. Y lo más grave atentando contra uno de sus derechos fundamentales que al propietario del bien en este caso le corresponde el derecho a la intimidad.

Como vemos existe una estrecha relación con la publicidad registral y el derecho fundamental a la intimidad.

Daniel Edward Tarrillo Monteza, a su vez en su tesis: publicidad registral y derecho a la intimidad, afirma que, el interés debidamente fundamentado justifica el acceso a todo o parte del contenido del Registro. La publicidad formal no se extiende necesariamente a todos los datos del asiento, sino tan sólo a la parte necesaria, a juicio del Registrador, para satisfacer el interés del solicitante. El respeto al derecho a la intimidad y la protección de datos

de carácter personal tiene su ámbito normal de aplicación con relación a las personas físicas. La calificación del interés es por tanto más flexible cuando se trata de solicitud de datos registrales de personas jurídicas, sin perjuicio de lo cual el Registrador denegará la información cuando afecte a las personas físicas que integran aquélla o cuando la solicitud de la información no se adecue con la finalidad de seguridad en el tráfico a que responde el Registro. Un ejemplo palpable es el caso de los sindicatos. (Tarrillo Montez, 2013).

En nuestra investigación según la data tenemos que según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima, consideran que esto ocurre cuando algunos propietarios se ven afectados al ser publicados los datos de su propiedad y se requieren estos para efectos de salvaguardar su propiedad, sin embargo no les garantiza óptimamente la protección de la misma y la de su persona, esto se aprecia en los resultados al procesar datos y correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la variable derechos fundamentales. Con estas pruebas coincidimos y estamos de acuerdo con lo que manifiesta el autor a su vez permite lograr el objetivo general de la presente investigación.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1 Conclusiones:**

- a) Se determinó que existe una relación significativa entre la publicidad registral y los derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016; tal como se evidencia al correlacionar los resultados totales de las variables publicidad registral y derechos fundamentales, que son inherentes a la dignidad del ser humano y, por lo mismo, se fundan en ella y, a la par, operan como el fundamento último de toda comunidad humana, pues sin su reconocimiento quedaría conculcado ese valor supremo de la dignidad de la persona en el que ha de encontrar su sustento toda comunidad humana civilizada. (Ver tabla N° 6).
  
- b) Se determinó que existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° XI – sede Lima en el año 2016; tal como se evidencia al correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la dimensión derecho de propiedad de la variable derechos fundamentales, definitivamente hacer público el registro de su bien le concede ante la sociedad el reconocimiento del derecho a su propiedad, el mismo que es conocido públicamente. (Ver tabla N° 7).

- c) Se determinó que existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° IX – sede Lima en el año 2016; tal como se evidencia al correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la dimensión derecho a la intimidad de la variable derechos fundamentales, este Derecho esta normado en el Perú en La Constitución Política de 1979, posteriormente en el Código Civil de 1984 y como delito en el Código Penal de 1991. (Ver tabla N° 8)
  
- d) Se determinó que existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la asociación según los registradores públicos del registro de predios de la zona registral N° XI – sede Lima en el año 2016; tal como se evidencia al correlacionar los resultados totales de la variable publicidad registral y la dimensión derecho a la asociación de la variable derechos fundamentales, sin excepción todos los individuos en una sociedad tienen derecho a asociarse para lograr determinados fines en este caso en pro de la defensa de sus derechos y su persona. (Ver tabla N° 9).

## **5.2 Recomendaciones:**

- a) Si bien es cierto la institución fue creada con la ley N° 26366, publicada el 24 de octubre de 1994, y su finalidad principal es organizar todo el sistema Nacional de Registros Públicos. Asimismo, tiene como finalidad la de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, estatal vemos se ha hecho esfuerzos para otorgar a los ciudadanos del país una normatividad que protege al propietario sobre su bien inmueble pero de todas maneras existe un vacío legal al respecto, en este sentido se recomienda modificar, actualizar lo normado de modo que se cuide por todos los ángulos la seguridad de los bienes de las personas.
  
- b) Los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° XI – sede Lima tienen una obligación de hacer extensivo a las

autoridades competentes, los diagnósticos previos a los cuales arriban por las vivencias y experiencias en el día a día para hacer de acuerdo a la realidad socio jurídica una actualización de la norma muy específica.

- c) El derecho a la intimidad da pie a plantear se revise con mucho cuidado donde está la omisión de función o se modifique la norma que es motivo de preocupación por ello se trata de arribar y recomendar a los gobiernos preocupados por la protección del derecho del individuo a la vida privada se enfrentan con dificultades para mantener el equilibrio racional entre el derecho que lo dejen a uno tranquilo, y el deber del gobierno de proteger a los ciudadanos de toda clase de secuestros, ladrones, chantajista, asesinos, pirómanos, terroristas. Se proceda a cubrir esos vacíos legales.
  
- d) La sociedad en general tiene derechos inherentes que le asisten como es uno de ellos organizarse para hacer cumplir sus insatisfacciones, por esto sin exceder sus derechos que defienda al hombre como sujeto se le exija también cumplir deberes, pues éstos en muchos casos afectan el normal desarrollo de las actividades de las instituciones para lograr determinados fines en este caso en pro de la defensa de sus derechos y su persona.

## BIBLIOGRAFÍA

- Albaladejo, M. (2004). *“Derecho de Bienes”*. Edit. EDISOFER. Barcelona
- Aguila y Capcha (2007). *“El ABC del Derecho Civil”*. Perú: 1ra Edición. Editorial Egacal.
- Aliaga, L. *“Publicidad Registral: A propósito de su regulación y problemática actual”*.
- Álvarez, C, J. A. (2006). *“Derecho Inmobiliario Registral”*. Madrid: Editorial Comenares SL, 2006. 20 Ob.Cit.
- Amado, R, E. (2011). *“La Publicidad Registral en el Perú”*. USMP Facultad de Derecho. Lima .Perú.
- Barrios, B. (2013). *“Derecho de Asociación”*
- Calderón y Aliaga. *“La Publicidad Registral y El Derecho a la Intimidad”*.
- Calderón, N, N & Aliaga, H, L. A. (2001). *“¿Las dos caras de Jano?: La publicidad registral y el derecho a la intimidad”* XIII Congreso Internacional de Derecho Registral. Punta del Este, Uruguay.
- Chanamé R. (2006). *“Diccionario Jurídico Moderno”*. Perú: 4ta Edición.
- Colorni, V. (19654). *“La historia de la publicidad inmobiliaria y mobiliaria”*. Ius Nostrum. Editorial Abogados.
- Corporativo SUNARP– Delgado A. (1999). *“Temas de Derecho Registral”*. Perú. Tomo I. Libro de Ponencias.
- Corrado, R. (1947). *“La publicidad en el Derecho Privado”*. Turín.

- Coviello, N. (1924). *“Della trascrizione”*. En Il diritto civile italiano. Parte XIII.
- Nápoles-Turín. Cossio y Corral, A. (1956). *“Instituciones de Derecho Hipotecario”*. 2ª edición. Bosch. Barcelona.
- Espinoza, E, J. (2012). Juan *“Derecho de las Personas”* Lima: Editorial Grijley, 5ta Edición.
- Espinoza J. (2004). *“Derecho de las Personas”*. Perú: 4º Edición. Editorial Gaceta Jurídica.
- Escobar, R, Fredy (1998). El Derecho Subjetivo. Consideraciones en torno a su esencia y estructura”. En: *Ius et Veritas*, Año 1998. Tomado de: [http://works.bepress.com/cgi/viewcontent.cgi?article=1018&context=freddy\\_escob](http://works.bepress.com/cgi/viewcontent.cgi?article=1018&context=freddy_escob)
- Fernández del Pozo, L. (1992). *“La propiedad inmueble y el Registro de la Propiedad en el Egipto Faraónico”*. Centro de Estudios Registrales. Madrid libro “Estudios sobre la publicidad registral”. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios. Madrid.
- García, V. (1988). PLATÓN, *“Diálogos VI, Filebo, Timeo, Critias.”* Biblioteca Clásica Gredos. Madrid.
- García, G, J. M. (1988). *“Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”*, Tomo I
- Gonzales, B, G. (2004). *“Tratado de Derecho Registral Inmobiliario”*. Lima: Jurista Editores 2da Edición.
- Gonzales, B, G. (2002). *“Tratado de Derecho Registral Inmobiliario”*. Perú: Edición. Editorial Jurista Editores.
- Gonzales G. *“El derecho Registral de debate hoy entre dos visiones antagónicas: Análisis del “Realismo frente al “extremismo”*.

- Gonzales G. (2008). *“Introducción al Derecho Registral y Notarial”*. Perú: 2da Edición. Editorial Jurista Editores.
- González, M, J. (1948). *“Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil”*. 3 tomos, Madrid.
- Gorla, (2004). *“Pegno-hipoteca”*. Comentarios al Código Civil, de SCIALOJA-BRANCA. Bolonia-Roma, 1945. 16 Citado por Rafael DOMINGO en *“Juristas Universales”*, tomo 2. Madrid.
- Guevara, M, R. (1998). *“Derecho registral”* .Tomo II Editora Fecat-Lima.
- Guevara Manrique, (1996). Prólogo del Decreto Legislativo 803. *“Ley de promoción de acceso a la Propiedad Predial”*.
- Iglesias, Juan. (1950-1951). *“Instituciones del Derecho Romano”*, Barcelona
- Hernández, G, F. (1970). *“Introducción al Derecho Hipotecario”*. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid.
- Hernández, Gil, F. (1970). *“Introducción al Derecho Hipotecario”*. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1970
- La Cruz, B, J, y Sancho R, F (1984). *“Derecho Inmobiliario Registral”*. Bosch. Barcelona, 2ª edición.
- Losano, M, G. (1989). Los orígenes del Data Protection Act, inglesa de 1984, en Libertad informática y leyes de protección de dalos personales, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid.
- Luna, E. *“El Tribunal Registral en los Servicios de Publicidad”*.
- Llaja, C, I. (2013). El Derecho a la Intimidad y la Publicidad Registral

- Manzano, S, A. ( ). *“Derecho inmobiliario registral”*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios registrales. Tomo I.
- Manzano, F, M. (2008). *“Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario”*. Centro de Estudios, Fundación Registral, Madrid. Especialmente el epígrafe “Publicidad jurídica y publicidad jurídica registral”.
- Monserrat, A. (2000). *“Derecho Inmobiliario Registral”*. España. Editorial Civitas Ediciones S.L.
- Morales J. (2002). *“Derecho a la Intimidad”*. Perú: 1ra Edición. Serie Derechos y Garantías.
- Moisset L. (2004). *“La Publicidad Registral”*. Perú. Palestra Editores S.A.C.
- Morales J. (2010). *“Constitución Comentada”*. Perú. Tomo I. Editorial Gaceta Jurídica.
- Núñez, Lagos, R. (1949). “El Registro de la Propiedad Español”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, números 250-251, marzo-abril.
- Orejuela J. (2010). *“Derecho Notarial y Registral”* Perú. Editorial Ediciones Juristas.
- Pazos y Racho. *“La Libertad de expresión y el Derecho a la Intimidad Personal”*.
- Pardo.M, B. (1966). *“Derecho Registral Inmobiliario en el Perú”*. Segunda. Edición. Tomo I. Lima: Huascarán, p.8.
- Pau, P, A. (2001). *“La Publicidad Registral”*. España: Centro de Estudios Registrales.

- Pau, P, A. (2015). *“Curso de práctica registral”* Madrid: Pontificia Universidad Católica de Comillas.
- Ponencias (2012). *“Congreso Internacional de Derecho Civil”*. Perú. Editorial. Ediciones e Impresiones Andina E.I.R.L.
- Pérez A. (1984). *“Derechos Humanos, Estado de Derecho y Constitución”*. España.
- Pugliatti, S. (1957). *“La trascrizione”*, Milán. *“La pubblicità nel Diritto privato”*, Parte General, Messina.
- Roca-Sastre, L. (1995). *“Derecho Hipotecario-Fundamentos de la Publicidad”*. España. Tomo I. Editorial Bosch casa editorial.
- Roca, Sastre, R. (1968). *“Derecho Hipotecario”*. Bosch. Barcelona, 4ª edición.
- Ramírez, W. (1996). *“La Constitución Comentada”*. Perú. EDIGRABER. Editora Gráfica Bernilla.
- Sánchez y Reyes (1996). *“Metodología y Diseños en la Investigación Científica”*. Perú: 2da. Edición. Editorial Mantaro.
- Tarrillo Monteza, Daniel (2013). *Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad*. Tesis Universidad Católica. Perú
- Vallet de Goytisoló, Juan (1981). *“Tres ensayos: Cuerpos intermedios. Representación política. Principio de subsidiaridad”* (Speiro, 1981) y “En torno al Derecho Natural.
- Vallet de Goytisoló J. (1995). *“Técnicas de conocimiento, publicidad, conservación y seguridad jurídica”*. Libro Homenaje a José María Chico y Ortiz. Colegio de Registradores y Marcial Pons. Madrid.

Vázquez, A. (1997). *“Derecho de las Personas”*. Perú. Tomo I. Editorial San Marcos.

Warren, S & Brandeis, I. (1890). *“El derecho a la intimidad”*. Madrid: Editorial Civitas S.A. 1995. (Edición original: “The Right to Privacy”, publicada en Harvard Law Review, volumen IV, número 5.

**Fuentes Electrónicas:**

[http://www.sunarp.gob.pe/ECR/archivos/articulos/0001el%20TR%20en%20los%20serv.%20de%20publicidad\\_Esben%20Luna.pdf](http://www.sunarp.gob.pe/ECR/archivos/articulos/0001el%20TR%20en%20los%20serv.%20de%20publicidad_Esben%20Luna.pdf)

[http://www.wikilearning.com/apuntes/los\\_derechos\\_fundamentalesel\\_concepto\\_de\\_derechos\\_fundamentales/11318-1](http://www.wikilearning.com/apuntes/los_derechos_fundamentalesel_concepto_de_derechos_fundamentales/11318-1)

<http://www.cofopri.gob.pe/pdpu/Libro/cara.pdf>

# ANEXOS

## Anexo N° 01

### CUESTIONARIO N° 1

Estimado registrador público del Registro de Predios de la Zona Registral N° XI – sede Lima.

El presente cuestionario referente a publicidad registral, es confidencial y con carácter anónimo, por consiguiente se le pide que sea lo más sincero posible al responder los ítems. Gracias de antemano por tu colaboración.

Cada pregunta tiene tres alternativas. Marca con una X en el rectángulo que tú creas conveniente

Marque de uno a tres (1 a 3) si está desacuerdo (1), acuerdo (2), totalmente de acuerdo (3)

	<b>PUBLICIDAD REGISTRAL</b>	
N°	<b>PUBLICIDAD MATERIAL</b>	
1	¿Considera Ud. Que todas las personas que poseen una propiedad están seguras cuando hacen su Inscripción en el Registro público de esta?	
2	¿Cree que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, al hacer la inscripción en el Registro público de su propiedad?	
3	¿La inscripción de la propiedad en el Registro público vela por la Defensa de los derechos de las personas?	
4	¿La inscripción en el Registro público se limita a expresar que se trata de un registro de carácter público?	
5	¿No hay peligro que el registro que es de carácter público, al cual tienen acceso todas las personas, es riesgoso?	
6	¿El Estado, para satisfacer la necesidad de certidumbre, es que organiza la publicidad?	
7	¿La publicidad material, limita a expresar que se trata de un registro, al cual tienen acceso todas las personas?	
8	¿El Estado hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las más diversas relaciones jurídicas?	
	<b>PUBLICIDAD FORMAL</b>	
9	Considera Ud. ¿Que la publicidad formal, Vulnera el Derecho a la intimidad de las personas?	
10	¿La cognoscibilidad general respecto de terceros, cumple con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos?	
11	¿El derecho a la intimidad es un derecho de carácter constitucional?	
12	¿El derecho a la intimidad se ve afectado cuando el Código Civil no considera en su extensión la protección al derecho a la intimidad en lo que refiere al otorgamiento de publicidad registral?	
13	¿La publicidad formal puede incluir datos lesivos a la intimidad y porque el interés del solicitante?	
14	¿La persona responsable del registro no puede reservar la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones establecidas en otras disposiciones?	
15	¿La información solicitada que afecte el derecho a la intimidad, sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la SUNARP?	

**Gracias por su colaboración.**

## CUESTIONARIO N° 2

Estimado registrador público del Registro de Predios de la Zona Registral N° XI – sede Lima.

El presente cuestionario referente a derechos fundamentales, es confidencial y con carácter anónimo, por consiguiente se le pide que sea lo más sincero posible al responder los ítems. Gracias de antemano por tu colaboración.

Cada pregunta tiene tres alternativas. Marca con una X en el rectángulo que tú creas conveniente

Marque de uno al siete (1 a 3) si está desacuerdo (1), acuerdo (2), totalmente de acuerdo (3)

<b>DERECHOS FUNDAMENTALES</b>	
<b>DERECHO A LA PROPIEDAD</b>	
<b>1</b>	¿Considera Ud que la Propiedad Privada , está garantizada por el gobierno?
<b>2</b>	¿El Sistema judicial cumple fehacientemente con los contratos eficientemente?
<b>3</b>	¿Cree Ud. Que se castiga a los que confiscan ilegalmente la propiedad privada?
<b>4</b>	¿Considera que uno de los factores que limitan al derecho a la intimidad es la Protección del orden público, salud y moralidad públicas?
<b>5</b>	¿El gobierno protege a los ciudadanos de toda clase de secuestros, ladrones, chantajista, asesinos, pirómanos, terroristas? ¿Respecto al derecho del individuo?
<b>6</b>	¿Respecto a la propiedad privada es posible la expropiación ?
<b>DERECHO A LA ASOCIACIÓN</b>	
<b>7</b>	¿Todas la personas tienen libertad para asociarse?
<b>8</b>	¿El derecho de asociación permite a los individuos que tienen personalidad jurídica constituir formalmente agrupaciones dirigidas a lograr fines de carácter no lucrativo?
	¿En nuetsro país se promueve la asociación para actos jurídicos aceptados por la sociedad?
<b>9</b>	¿Asociarse es un derecho que les asiste a las personas?
<b>10</b>	¿En Registros públicos se facilita la inscripción de asociaciones?
<b>11</b>	¿La libertad de asociación está garantizada ?
<b>12</b>	¿Hoy es viable la inscripción de asociaciones para que tengan personalidad jurídico y legal?
<b>13</b>	¿La SUNARP garantiza la asociación de personas naturales?
<b>14</b>	¿Están prohibidas las reuniones armadas que quieran presionar con violencia a aňguna autoridad judicial para que resuelva a su favor?

**Gracias por su colaboración.**

**Anexo N° 02**  
**VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO**

Después de revisado el instrumento, es valiosa su opinión acerca de lo siguiente:

<b>Menos de</b>	<b>50 – 60 – 70 – 80 – 90 – 100</b>
1. ¿En qué porcentaje estima Usted que con esta prueba se logrará el objetivo propuesto?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
2. ¿En qué porcentaje considera que las preguntas están referidas a los conceptos del tema?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
3. ¿Qué porcentaje de las interrogantes planteadas son suficientes para lograr los objetivos?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
4. ¿En qué porcentaje, las preguntas de la prueba son de fácil comprensión?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
5. ¿Qué porcentaje de preguntas siguen secuencia lógica?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
6. ¿En qué porcentaje valora Usted que con esta prueba se obtendrán datos similares en otras muestras?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )

**SUGERENCIAS:**

1. ¿Qué preguntas considera Usted deberían agregarse?

.....

.....

.....

2. ¿Qué preguntas estima podrían eliminarse?

.....

.....

.....

3. ¿Qué preguntas considera deberán reformularse o precisarse mejor?

.....

.....

.....

Fecha: .....

Validado por: .....

Firma: .....

**Anexo N° 02**  
**VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO**

Después de revisado el instrumento, es valiosa su opinión acerca de lo siguiente:

<b>Menos de</b>	<b>50 – 60 – 70 – 80 – 90 – 100</b>
1. ¿En qué porcentaje estima Usted que con esta prueba se logrará el objetivo propuesto?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
2. ¿En qué porcentaje considera que las preguntas están referidas a los conceptos del tema?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
3. ¿Qué porcentaje de las interrogantes planteadas son suficientes para lograr los objetivos?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
4. ¿En qué porcentaje, las preguntas de la prueba son de fácil comprensión?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
5. ¿Qué porcentaje de preguntas siguen secuencia lógica?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
6. ¿En qué porcentaje valora Usted que con esta prueba se obtendrán datos similares en otras muestras?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )

**SUGERENCIAS:**

4. ¿Qué preguntas considera Usted deberían agregarse?

.....

.....

.....

5. ¿Qué preguntas estima podrían eliminarse?

.....

.....

.....

6. ¿Qué preguntas considera deberán reformularse o precisarse mejor?

.....

.....

.....

Fecha: .....

Validado por: .....

Firma: .....

**Anexo N° 02**  
**VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO**

Después de revisado el instrumento, es valiosa su opinión acerca de lo siguiente:

<b>Menos de</b>	<b>50 – 60 – 70 – 80 – 90 – 100</b>
1. ¿En qué porcentaje estima Usted que con esta prueba se logrará el objetivo propuesto?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
2. ¿En qué porcentaje considera que las preguntas están referidas a los conceptos del tema?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
3. ¿Qué porcentaje de las interrogantes planteadas son suficientes para lograr los objetivos?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
4. ¿En qué porcentaje, las preguntas de la prueba son de fácil comprensión?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
5. ¿Qué porcentaje de preguntas siguen secuencia lógica?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )
6. ¿En qué porcentaje valora Usted que con esta prueba se obtendrán datos similares en otras muestras?	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )

**SUGERENCIAS:**

7. ¿Qué preguntas considera Usted deberían agregarse?

.....

.....

.....

8. ¿Qué preguntas estima podrían eliminarse?

.....

.....

.....

9. ¿Qué preguntas considera deberán reformularse o precisarse mejor?

.....

.....

.....

Fecha: .....

Validado por: .....

Firma: .....

## Anexos 03

### MATRIZ DE CONSISTENCIA LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y DERECHOS FUNDAMENTALES SEGÚN LOS REGISTRADORES PÚBLICOS DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA. AÑO 2016”

PROBLEMA PRINCIPAL	OBJETIVO PRINCIPAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
¿Qué relación existe entre la Publicidad Registral y los Derechos Fundamentales según los registradores públicos del Registro de Predios de la zona registral IX sede Lima - 2016?	Determinar la relación que existe entre la Publicidad Registral y los Derechos Fundamentales según los registradores públicos del Registro de Predios de la zona registral IX sede Lima en el año 2016.	Existe una relación significativa entre la Publicidad Registral y los Derechos Fundamentales según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016.	<b>PUBLICIDAD REGISTRAL</b>	<b>Publicidad Registral Material</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inscripción en el Registro público</li> <li>➤ Defensa de los derechos</li> <li>➤ Persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.</li> </ul>
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>HIPOTESIS ESPECÍFICAS</b>		<b>Publicidad Registral Formal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Cognoscibilidad General</li> <li>➤ Vulnera el Derecho a la intimidad de las personal</li> </ul>
¿Qué relación existe entre la Publicidad Registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016?	Determinar la relación que existe entre la Publicidad Registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016.	Existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016.	<b>DERECHOS FUNDAMENTALES</b>	<b>Derecho a la Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Propiedad Privada garantizada por el gobierno</li> <li>➤ Sistema judicial cumple los contratos eficientemente</li> <li>➤ Castiga a los que confiscan ilegalmente la propiedad privada</li> <li>➤ La expropiación es posible</li> </ul>
¿Qué relación existe entre la Publicidad Registral y el derecho a la intimidad según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016?	Determinar la relación que existe entre la Publicidad Registral y el derecho a la intimidad según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016.	Existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016.		<b>Derecho a la Intimidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protección de la intimidad</li> <li>➤ Exposición de la intimidad</li> <li>➤ Respeto a la información reservada</li> <li>➤ Confidencialidad</li> </ul>
¿Qué relación existe entre la Publicidad Registral y el derecho a la asociación según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016?	Determinar la relación que existe entre la Publicidad Registral y el derecho a la asociación según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016.	Existe una relación significativa entre la publicidad registral y el derecho a la asociación según los registradores públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX sede Lima en el año 2016.		<b>Derecho a la Asociación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Libertad para asociarse</li> <li>➤ Se promueve la asociación</li> <li>➤ Se facilita la inscripción de asociaciones.</li> <li>➤ La SUNARP garantiza la asociación de personas naturales</li> </ul>