

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

NUEVOS TIEMPOS, NUEVAS IDEAS

ESCUELA DE POSGRADO

Dr. Luis Claudio Cervantes Liñán



MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

Tesis

**“LA ÉTICA EN EL REGISTRADOR Y LA
SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ZONA
REGISTRAL IX – SUNARP”**

PRESENTADO POR:

CLOTILDE NOEMI SOLIS QUINTANA

Para optar el grado de Maestra en Derecho Notarial y Registral

ASESORA DE TESIS: Dra. LITA SÁNCHEZ CASTILLO

**LIMA - PERÚ
2017**

DEDICATORIA

A Dios Padre por haberme dado las fuerzas para culminar satisfactoriamente mis estudios; para mi familia mi agradecimiento por el apoyo brindado, los cuales sean constituidos en alicientes para alcanzar este Grado Académico.

La Autora.

AGRADECIMIENTO

A las autoridades de la Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega por haberme facilitado culminar satisfactoriamente mis estudios profesionales de Maestría; a los señores catedráticos, por sus consejos y orientaciones; y para mis compañeros por su aliento permanente

La Autora.

ÍNDICE

Resumen	
Abstract	
Introducción	

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Legal	01
1.1.1	Ética del registrador	01
1.1.2	Seguridad jurídica	06
1.2	Marco Teórico	07
1.2.1	Ética del registrador	07
1.2.2	Seguridad jurídica	24
1.3	Investigaciones	41
1.3.1	Investigaciones Nacionales	41
1.3.2	Investigaciones Internacionales	43
1.4	Marco Conceptual	44

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planeamiento del Problema	48
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática	48
2.1.2	Antecedentes Teóricos	50
2.1.3	Definición del Problema	51
2.2	Objetivos de la Investigación	53
2.2.1	Objetivo General y Específicos	53
2.2.2	Delimitación del Estudio	54
2.2.3	Justificación e Importancia del Estudio	54
2.3	Hipótesis y Variables	55

2.3.1	Hipótesis Principal y Específicas	55
2.3.2	Variables e Indicadores	56

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra.....	58
3.2	Diseño Utilizado en el Estudio.....	60
3.3	Técnica e Instrumento de Recolección de Datos	60
3.4	Procesamiento de Datos.....	61

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de Resultados.....	62
4.2	Contrastación de Hipótesis	91
4.3	Discusión	102

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones	106
5.2	Recomendaciones.....	107

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

Referencias electrónicas

ANEXOS:

01 Matriz de Consistencia.

02 Encuesta.

03 Ficha de validación del instrumento de investigación juicio y expertos.

RESUMEN

En la tesis se puede apreciar que el trabajo que se ha desarrollado, cuenta con información importante, el cual ayudará a los operadores del derecho a entender, que el Registrador tiene que ser una persona idónea, acuciosa, con el fin que puede realizar un trabajo que beneficie a los usuarios que acuden a la SUNARP a realizar diferentes trámites, buscando sean atendidos con inmediatez respecto a lo que van a efectuar, y además sentir satisfacción y confianza de que en dicha institución existe la seguridad jurídica necesaria que el país debe brindarles.

Respecto al objetivo general de la tesis fue demostrar si la ética, en el registrador, incide en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP, dado que actualmente los que trabajan en la referida institución tienen que cumplir con lo señalado en la ley, a fin que los ciudadanos sientan que están siendo protegidos jurídicamente por el Estado.

El tipo de investigación fue explicativo y el nivel aplicativo.

El método y diseño de investigación fue Expost facto o retrospectivo.

La población en estudio estuvo constituida por el Colegio de Abogados de Lima (CAL) y la muestra de Abogados hábiles, con un muestreo probabilístico aleatorio simple.

Los instrumentos utilizados para la medición de las variables fueron validados por Jueces expertos para ello realizaron la evaluación 3 doctores en Derecho, quienes dieron la validación de criterios o de constructo.

La prueba estadística fue 95% el margen de error utilizado fue 6.5%.

La conclusión a la que arribó la tesis fue que se ha demostrado que la ética, en el registrador, incide significativamente en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP.

Palabras claves: Ética del registrador, seguridad jurídica, derecho a la propiedad, asientos registrales, debido proceso.

ABSTRACT

In the thesis it can be appreciated that the work that has been developed has important information, which will help the operators of the right to understand, that the Registrar has to be a suitable person, with the purpose that can do a job which benefits users who come to SUNARP to perform different procedures, seeking to be taken care of in registering their property and have the necessary legal security that the country must provide.

Regarding the general objective of the thesis was to demonstrate if the ethics, in the registrar, affects the legal security in the IX - SUNARP registration area, given that currently those who work in the aforementioned institution have to comply with the provisions of the law, so that citizens feel that they are being legally protected by the State.

The type of investigation was explanatory and the level of application.

The method and design of the research was Expost facto or retrospective.

The study population was constituted by the Lima Bar Association (CAL) and the sample of skilled lawyers, with a simple random probabilistic sampling.

The instruments used for the measurement of the variables were validated by expert judges. For this, the evaluation was carried out by 3 doctors in law, who gave the validation of criteria or construct.

The statistical test was 95%, the margin of error used was 6.5%.

The conclusion reached by the thesis was that it has been shown that ethics, in the registrar, significantly affects legal security in the IX – SUNARP registry area.

Key words: Registrar ethics, legal security, property rights, registry entries, due process.

INTRODUCCIÓN

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) es un organismo público técnico especializado, creado por la ley 26366 que es la encargada de planificar, organizar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, es por eso que quienes van a ser sus trámites, lo hacen con la seguridad jurídica necesaria que el Estado les va a brindar al realizar sus diferentes gestiones, donde buscar que sean atendidos de manera adecuada y eficiente.

Es por eso, que la tesis tiene como título: **“LA ÉTICA EN EL REGISTRADOR Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ZONA REGISTRAL IX – SUNARP”**; además se encuentra dividido en cinco capítulos: Fundamentos Teóricos de la Investigación; El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables; Método, Técnica e Instrumentos; Presentación y Análisis de los Resultados; finalmente Conclusiones y Recomendaciones, acompañada de una amplia Bibliografía, la misma que sustenta el desarrollo de esta investigación; así como los Anexos respectivos.

Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación, donde se desarrolló el marco legal y teórico con sus respectivas conceptualizaciones sobre: *Ética en el registrador y seguridad jurídica*; donde cada una de las variables tuvo el apoyo de especialistas en cuanto al tema, quienes con sus aportes enriquecieron la teoría; también se aprecia que son de gran interés, dado que el registrador es una parte importante para que el ciudadano tenga la seguridad que el Estado le debe brindar un servicio adecuado y oportuno, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

Capítulo II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables, se puede observar que en este punto destaca la metodología empleada para el desarrollo de la tesis; destacando la descripción de la realidad problemática, objetivos que se han cumplido a cabalidad, delimitaciones, justificación e importancia del estudio donde se aprecia la opinión del interesado; terminando con las hipótesis y variables.

Capítulo III: Método, Técnica e Instrumentos, estuvo compuesto por la población y muestra; diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos; terminando con el procesamiento de datos.

Capítulo IV: Presentación y Análisis de los Resultados, se trabajó con la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario, el mismo que estuvo compuesto por preguntas en su modalidad cerradas, con las mismas se realizaron la parte estadística y luego la parte gráfica, posteriormente se interpretó pregunta por pregunta, facilitando una mayor comprensión y luego se llevó a cabo la contrastación de cada una de las hipótesis, terminando con la discusión.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones, las mismas se formularon en relación a las hipótesis y a los objetivos de la investigación y las recomendaciones, consideradas como viables.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO LEGAL

1.1.1 Ética del Registrador

a) Ley del Código de Ética de la Función Pública – Ley 27815

Capítulo I: De la función pública.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación. Los Principios, Deberes y Prohibiciones éticos que se establecen en el presente Código de Ética de la Función Pública rigen para los servidores públicos de las entidades de la Administración Pública, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 del presente Código.

Para los fines de la presente Ley se entenderá por entidad o entidades de la Administración Pública a las indicadas en el artículo 1 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, incluyendo a las empresas públicas.

CONCORDANCIAS: D.S. N° 033-2005-PCM, Reglamento, Art. 2

Artículo 2.- Función Pública. A los efectos del presente Código, se entiende por función pública toda actividad temporal o permanente, remunerada u honoraria, realizada por una persona en nombre o al servicio de las entidades de la Administración Pública, en cualquiera de sus niveles jerárquicos.

Artículo 3.- Fines de la Función Pública. Los fines de la función pública son el Servicio a la Nación, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política, y la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal, de manera que se logre una mejor atención a la ciudadanía, priorizando y optimizando el uso de los recursos públicos, conforme a lo dispuesto por la Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.

Capítulo II: Principios y deberes éticos del servidor público.

Artículo 6.- Principios de la Función Pública. El servidor público actúa de acuerdo a los siguientes principios:

1. Respeto. Adecua su conducta hacia el respeto de la Constitución y las Leyes, garantizando que en todas las fases del proceso de toma de decisiones o en el cumplimiento de los procedimientos administrativos, se respeten los derechos a la defensa y al debido procedimiento.

2. Probidad. Actúa con rectitud, honradez y honestidad, procurando satisfacer el interés general y desechando todo provecho o ventaja personal, obtenido por sí o por interpósita persona.

3. Eficiencia. Brinda calidad en cada una de las funciones a su cargo, procurando obtener una capacitación sólida y permanente.

4. Idoneidad. Entendida como aptitud técnica, legal y moral, es condición esencial para el acceso y ejercicio de la función pública. El servidor público debe propender a una formación sólida acorde a la realidad, capacitándose permanentemente para el debido cumplimiento de sus funciones.

5. Veracidad. Se expresa con autenticidad en las relaciones funcionales con todos los miembros de su institución y con la ciudadanía, y contribuye al esclarecimiento de los hechos.

6. Lealtad y Obediencia. Actúa con fidelidad y solidaridad hacia todos los miembros de su institución, cumpliendo las órdenes que le imparta el superior jerárquico competente, en la medida que reúnan las formalidades del caso y tengan por objeto la realización de actos de servicio que se vinculen con las funciones a su cargo, salvo los supuestos de arbitrariedad o ilegalidad manifiestas, las que deberá poner en conocimiento del superior jerárquico de su institución.

7. Justicia y Equidad. Tiene permanente disposición para el cumplimiento de sus funciones, otorgando a cada uno lo que le es debido, actuando con equidad en sus relaciones con el Estado, con el administrado, con sus superiores, con sus subordinados y con la ciudadanía en general.

8. Lealtad al Estado de Derecho. El funcionario de confianza debe lealtad a la Constitución y al Estado de Derecho. Ocupar cargos de confianza en regímenes de facto, es causal de cese automático e inmediato de la función pública.

CONCORDANCIAS: D.S. N° 033-2005-PCM, Reglamento, Art. 6

Artículo 7.- Deberes de la Función Pública. El servidor público tiene los siguientes deberes:

1. Neutralidad. Debe actuar con absoluta imparcialidad política, económica o de cualquier otra índole en el desempeño de sus funciones demostrando independencia a sus vinculaciones con personas, partidos políticos o instituciones.

CONCORDANCIAS: R. de Alcaldía N° 061-2006-MPL (Aprueban Directiva sobre la neutralidad y transparencia de los servidores públicos de la Municipalidad, durante procesos electorales del año 2006)

R.M. N° 0806-2006-IN-0301 (Aprueban Directiva "Normas para asegurar y garantizar la neutralidad de los empleados públicos civiles del Ministerio del Interior y del personal de la Policía Nacional del Perú durante el Proceso Electoral General del Año 2006")

2. Transparencia. Debe ejecutar los actos del servicio de manera transparente, ello implica que dichos actos tienen en principio carácter público y son accesibles al conocimiento de toda persona natural o jurídica. El servidor público debe de brindar y facilitar información fidedigna, completa y oportuna.

3. Discreción. Debe guardar reserva respecto de hechos o informaciones de los que tenga conocimiento con motivo o en ocasión del ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de los deberes y las responsabilidades que le correspondan en virtud de las normas que regulan el acceso y la transparencia de la información pública.

4. Ejercicio Adecuado del Cargo Con motivo o en ocasión del ejercicio de sus funciones el servidor público no debe adoptar represalia de ningún tipo o ejercer coacción alguna contra otros servidores públicos u otras personas.

5. Uso Adecuado de los Bienes del Estado Debe proteger y conservar los bienes del Estado, debiendo utilizar los que le fueran asignados para el desempeño de sus funciones de manera racional, evitando su abuso, derroche o desaprovechamiento, sin emplear o permitir que otros empleen los bienes del Estado para fines particulares o propósitos que no sean aquellos para los cuales hubieran sido específicamente destinados.

6. Responsabilidad. Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública. Ante situaciones extraordinarias, el servidor público puede realizar aquellas tareas que por su naturaleza o modalidad no sean las estrictamente inherentes a su cargo, siempre que ellas resulten necesarias para mitigar, neutralizar o superar las dificultades que se enfrenten. Todo servidor público debe respetar los derechos de los administrados establecidos en el artículo 55 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

CONCORDANCIAS: R. N° 437-2002-SUNARP-SN D.S. N° 033-2005-PCM, Reglamento, Art. 6

1.1.2 Seguridad jurídica

a) Constitución Política del Perú de 1993

Prescribe el artículo 70° que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

b) Código Civil

Conforme al principio de Buena Fe Registral, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, según lo prescribe el artículo 2014 del Código Civil.

Asimismo, el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, según lo prescribe el artículo 2013 del citado cuerpo legal.

c) Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN - Texto

Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme al artículo 24° del citado cuerpo legal, las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación así como los demás datos ingresados al Diario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, si por error se generara un asiento de presentación en un Diario que no corresponda o que no tenga sustento en un título, el responsable de la Oficina Diario procederá a su cancelación dejando constancia de la misma en el Diario y dando cuenta al Jefe de la Zona Registral del que depende y, en su caso, comunicando simultáneamente al responsable de la Oficina Diario de la Zona Registral en cuyo Diario se extendió erróneamente el asiento de presentación. Asimismo, el Registrador, al momento de calificar, deberá rectificar de oficio los datos del Diario que no coincidan con el título.

1.2 MARCO TEÓRICO

1.2.1 Ética del Registrador

La función registral, plenamente sometida al principio de legalidad, no se limita desde luego a la calificación de los documentos registrables. El despacho de certificaciones e informes o la guarda y la conservación de la documentación, en previsión de falsificaciones o cualquier acto doloso a su respecto, serían, entre otras, dos actividades esenciales integrantes de la función alejada del expediente calificador.

En puridad, pues, la calificación se trataría de la concreción del control de legalidad a la que se refieren los artículos 8º y 9º de la ley, en cuanto a la inscripción solicitada de documentos, pasando el Registrador a resolver si: a) hace lugar a lo que se le solicita, practicando el correspondiente asiento en el folio; b) rechaza la petición; o c) la admite en forma provisional, mientras se rectifica el extremo observado o se dilucida, mediante el pertinente recurso, sobre la observación.

Además, la calificación es algo más, entonces, que el mero examen formal de la documentación, por lo que de su ámbito debe quedar fuera la verificación de corrección de la rogatoria. Precisamente, el carácter rogado de la inscripción no permite que el procesamiento se someta a un riguroso régimen de control de la instancia, circunscrito a la mera ratificación de los recaudos exigidos pro forma. Con respecto a la recepción de documentos, no puede hablarse, por tanto, de calificación, so riesgo de extender el concepto hasta equiparlo con cualquier actuación desarrollada desde el Registro.¹

Por otro lado, el autor **LÓPEZ MEDEL, Jesús (2014)** informa que el registrador es un profesional del Derecho y no sucedáneo -agentes, técnicos, peritos de propiedad inmobiliaria, escribanos "funcionarios" puros, etc.- con una selectividad rigurosa, al margen de las turnancias y opciones amigables, políticas o sociales. Con un programa preanunciado, pruebas abiertas, exámenes concienzudos, etc. Incluso no se accede

¹ DE REINA TARTIÉRE, Gabriel. **PRINCIPIOS REGISTRALES. ESTUDIO DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO ARGENTINO**, p. 275

inmediatamente, sino al *Cuerpo de Aspirantes*, para que la plaza vacante no espere al servidor público, sino al revés.

Además, en ese período pre-profesional, cabe el estudio o práctica complementaria; y hasta en ciertos momentos se ha permitido algunas actividades, como servir en vacaciones, temporalidades, o trabajos complementarios en los Centros de Estudios Registrales, etc.

Por otro lado, la *responsabilidad*, que lo es directa y personal. Es decir, no hay que acudir a sistemas penales, o civiles, para la compensación por los posibles errores -sean "materiales" o "de concepto"- sino en la propia Ley, y luego en el Reglamento se marca un procedimiento especial de rectificación de errores en los asientos de los libros. Cuando, de por sí, no lo pudiera hacer el Registrador, no existe otro que el camino judicial. Se hacen repetidas alusiones a la «propia responsabilidad.

De igual modo, en el orden económico está salvaguardado en parte, por una fianza -- que está prevista en primer lugar como "responsabilidad directa de los Registradores" - es lo que innatamente va "forjándose" en el Registrador. Lo que a su vez, le da trascendencia de su función, de su *autonomía personalizada*.²

De igual modo, el autor **MARÍAS, Julián (2013)** informa que el Registrador no es funcionario de la Administración Central, ni Autonómica, ni Provincial, ni Local, sino que ejerce una función pública institucionalizada, y servida a través de un servicio

² LÓPEZ MEDEL, Jesús. **DEONTOLOGÍA Y ÉTICA PROFESIONAL EN LOS REGISTRADORES**, pp. 5-6

público. Con tal retribución se le permite -aunque haya habido oscilaciones- una vida digna, mejorada progresivamente, por la propia voluntad, a medida de la categoría de los Registros, y también para hacer frente a los riesgos de aquella responsabilidad que en el orden económico -sobre todo en las grandes operaciones registrales- pueden ser cuantiosos.³

Por otro lado, el autor **CHRISTENSEN, Hayden (2012)** informa que la cuestión de cuáles son los límites a los que el registrador debe someterse en el desempeño de su función calificadora ha suscitado, desde siempre, gran polémica. La calificación habría de circunscribirse a lo formal, a la valoración del componente externo de los documentos; así, su autenticidad, la competencia del escribano o funcionario autorizante, los requisitos que se exigen por ley para que esté válidamente constituido u opere frente a tercero, la falta de descripción de datos que hayan de plasmarse en el asiento que se pida, etcétera.

Tal es así, que esa limitación de la calificación al ámbito de lo puramente externo, sin embargo, choca frontalmente con lo que la propia ley dice en otros de sus pasajes. En primer lugar, cabe atender a la letra a) del Art. 9, donde se manda rechazar los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta. Según ello, se permite controlar aspectos sustantivos no vinculados a las formas del documento. La única salvedad que habría en este sentido consiste en que los motivos de nulidad absoluta -la ilicitud del negocio, por ejemplo- re reflejan explícita o implícitamente en

³ MARÍAS, Julián. **CREACIÓN ÉTICA**, p. 1

el documento. Por tanto, se excluyen las demás causas de nulidad detectables mediante prueba ajena al documento.

Junto a tan importante previsión para la correcta comprensión del tema abordado, el registrador también tendría que comprobar si se han cumplido aquellos requisitos que se exigen para que un título llegue a inscribirse. Desde los más básicos hasta los vinculados íntimamente con la dinámica del Registro. El incumplimiento de cualquiera de ellos le impediría, en todo caso, despachar el asiento solicitado. Entre otras cuestiones, el carácter legalmente inscribible del derecho o acto formalizado, si real si personal, la matriculación previa de la finca sobre la que recaiga, la titularidad registral de quien en el título apareciera como disponente o la existencia de un derecho de fecha igual o posterior con el que el presentado fuera opuesto o incompatible se hallarían en el grupo. Unas se destacarían en el documento, por ejemplo, cuando ingresara un derecho no inscribible; las demás, tras contrastarlo con los asientos ya existentes: la falta de matriculación, la violación del tracto sucesivo, etcétera.⁴

Por otro lado, el autor **NAVARRO VALLS, R. (2012)** informa que indudablemente, todos esos esfuerzos que se dan en las profesiones como las de los medios de comunicación, de la docencia, o de la política a veces reciben el nombre de “*decálogos*” o de “*códigos*” para reglamentar determinadas conductas. Y acaso eso pueda ser suficiente, sobre la base de una normativa social interior, o reglamentaria. Y hasta se podrá pensar si eso es posible, o no. Se puede, por ejemplo, sostener por *Ley*,

⁴ CHRISTENSEN, Hayden. **ÉTICA DEL REGISTRADOR**, p. 1

que radiotelevisión sea un servicio público “*esencial*”. Pero después de ese ropaje rígido y solemnizado -- por lo de “esencial” -- ya no se contempla ninguna norma, de rango fundamental, que nos lleve a entreadivinar lo que es *responsabilidad profesional, ética, deontológico*, o meramente jurídica de los profesionales que están contribuyendo a verificar el servicio público esencial que es radiotelevisión. (Al contrario, lo que se observa -en sus efectos nocivos- es la gran irresponsabilidad, tanto de los dirigentes, como -en no pocos casos- de sus profesionales).

Además, la regulación normativa de la que pueda brotar una responsabilidad profesional, desde una base ética. No hacemos una crítica, sin más, a los sistemas o supuestos en que aquélla se manifiesta con fuerza menor. Pero es bueno, si se quiere ser eficaz, contemplar, *ab initio* --respeto de los registradores -- que la fuente y el rango normativo han podido dar razones del “*éxito*” profesional, precisamente por darse una apoyatura moral, que da sentido a las *conductas* de sus profesionales, y que además garantizan para la sociedad, con una *normalidad* verdaderamente significativa.⁵

También, los registradores, porque concurre en todas aquellas tareas o funciones con trascendencia pública -- lo que no quiere decir hayan de ser funcionarios públicos o de la Administración. Incluso es significativo que dentro del Parlamento Europeo, ante los vacíos legales, y la desmotivación de muchas conductas, de muy diversa índole -- económicas, financieras, medios de comunicación, etc., - están estimulando *Directivas* para la creación

⁵ NAVARRO VALLS, R. **PRINCIPIOS ÉTICOS Y RESPONSABILIDAD EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN DOCENTE**, pp. 263-264

de *Comisiones éticas*, de ámbito europeo y de ámbito nacional, lo cual exige la adecuación en normas de los criterios deontológicos que -- a nivel de aquel órgano de gobierno o del propio Consejo de Europa -- se están dando.

Por otro lado, el interés de que en la primitiva Ley Hipotecaria, también desde sus propias exigencias sociales y jurídicas, encontremos los primeros atisbos de una atención ético moral en la tarea de los Registradores profesionales. La Ley Notarial de 1861, como ahora en la del Estatuto respecto al Abogado del Estado, o la Ley Orgánica del Poder Judicial, para los jueces, o como para en adelante se piensa para la función pública del profesional de las Fuerzas Armadas, nos confirman de que no se trata de una exclusividad ni de una originalidad, sino de una concepción abierta, desde el ámbito moral, y que orienta y facilita una determinada función.⁶

Los registros son los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica. Es por eso, que los autores **CHICO y ORTIZ** quien es citado por **ALTERINI, Jorge (2012)** informa que se debe distinguir los registros administrativos de los registros jurídicos. Un registro no es jurídico porque se rija por normas jurídicas, ya que en tal caso serían registros jurídicos el de la policía, el de farmacéuticas, etcétera. No cabe identificar lo normativo con lo jurídico.

Además, luego de señalar que normalmente se intenta contemplar a los registros desde tres puntos de vista: como

⁶ GÓMEZ PÉREZ, Rafael. **UNA FUNDAMENTACIÓN DE LA ONTOLOGÍA JURÍDICA**, p. 1

oficina pública, como conjunto de libros y como institución, expresa a que su criterio la única verdadera concepción es aquella que considera al registro como una institución, siendo sólo objeto de su organización el examen de los libros y la caracterización de la oficina. A su juicio, el fin de los registros es proporcionar plena seguridad en el tráfico.⁷

También, el autor **CHICO y ORTIZ, José (2011)** informa que la idea del registro, lleva consigo la de publicidad material o sustantiva, base y fundamento del registro. Se refiere a la interferencia necesaria en el régimen jurídico civil, esto es respecto del nacimiento, modificación, extinción, ejercicio y eficacia del derecho. No basta afirmar como efecto sustancial de la publicidad el de la eliminación de la excusabilidad de la ignorancia.⁸

Con relación a las *clases de registro*, el autor **NÚÑEZ LAGOS, Rafael (2011)** informa que resulta claro la distinción entre distintos tipos de registros que son cinco: a) de hechos, b) de actos y contratos, c) de documentos, d) de títulos y e) de derechos, los cuales define a continuación:

a) Registro de hechos. En estos casos, el registro anota y da a conocer simplemente un hecho. La inscripción no le agrega un elemento más al hecho, el cual se ha producido con independencia de su registración. Ésta tiene como fin facilitar la prueba del hecho ocurrido y nada más. Así, la partida de

⁷ ALTERINI, Jorge. **LA BUENA FE Y LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA REGISTRAL Y EXTRARREGISTRAL (CON UNA ARMONIZACIÓN ENTRE LA TRADICIÓN Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL)**, p. 1

⁸ CHICO y ORTIZ, José. **LA IMPORTANCIA JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**, p. 667

nacimiento y de defunción son medios probatorios del nacimiento o de la muerte.

b) Registro de actos y contratos. El acto jurídico o el contrato no existen si no se celebran en el registro en el cual quedan incorporados; por ejemplo, el matrimonio no existe si no se celebra en el Registro Civil y ante el oficial público competente para actuar en ese registro. También es de actos y contratos el registro notarial a cargo de un escribano, por concesión del Estado. La escritura pública no existe si no es autorizada por un escribano público titular o adscrito a un registro notarial, y que actúa en la esfera de su competencia.

c) Registro de documentos. Es una variedad del registro de hechos. Por documento se entiende a una cosa mueble representativa de un hecho. En lugar de ser registrado el hecho, lo que se registra es la cosa que contiene el hecho. Se registra el documento como un hecho, incorporándolo pero sin someterlo a un análisis o calificación, salvo en lo concerniente a la propia competencia del registro.⁹

d) Registro de títulos. Es una variedad del registro de actos y contratos. Mientras en el registro de actos y contratos, éstos no existen si la voluntad no es expresada directamente ante el registrador, en el de títulos el acto o el contrato existe aunque haya sido celebrado fuera del registro, si se realizó ante otro funcionario –juez o escribano- que ha sometido el acto o contrato al pertinente examen de legalidad. El acto o contrato ingresa en el

⁹ FALBO, Miguel. **CURSO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**, p. 203

registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino como un elemento portante de un negocio jurídico causal (título) que es, en definitiva, el objeto de la registración.

En virtud de lo expuesto, el análisis de legalidad que se efectúa en este tipo de regístritos es mucho más amplio que el que se practica en un registro de documentos.

e) Registro de derechos. Esta clase de registros no existe en el sistema jurídico y sólo es posible en aquellos que, como es el sistema alemán, mediante el llamado acto abstracto de enajenación, logran separar la causa del negocio, del efecto, esto es de la transmisión, siendo esto último lo registrable en este tipo de registros.¹⁰

Para el autor **MOLINARIO, Ángel (2013)** informa que el derecho registral es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas.

De otro lado, afirma el autor que existe un derecho registral integrado por los principios y normas comunes a los derechos registrales específicos que pueden obtenerse por vía de inducción y generalización de las normas reguladoras de la actividad y efectos registrales de los diversos derechos registrales particulares

¹⁰ NÚÑEZ LAGOS, Rafael. **DERECHO DEL REGISTRADOR**, pp. 16-17

y que se nutre también de los principios establecidos por el derecho privado en orden a los instrumentos públicos y privados.¹¹

Por otro lado, **LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando (2011)** informa que el derecho registral es heterogéneo, pero sobre la base de participar de la concepción de que el derecho es un fenómeno unitario admite la existencia de un derecho registral, reconociendo que "cuando más ascendemos en el terreno de lo general, menor será el número de afirmaciones que se puede verificar".

Desde el punto de vista científico, en el cual no hay que temer sino buscar las generalizaciones, pero sí desde el punto de vista de alguien a quien se le ocurra crear un registro único y general, absorbiendo y confundiendo todo sin hacer las necesarias especificaciones. En suma, en cada sub-rama del derecho registral se reproduce el fenómeno que siempre se examina: los órganos, el procedimiento y los efectos de la toma de razón.

Además, el derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina independiente de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas. Se consagra así, por un lado, la autonomía del derecho registral, pero también se afirma la existencia de un conjunto de principios aplicables a toda clase de registros y no sólo a los de bienes o cosas transmisibles. Esto

¹¹ MOLINARIO, Ángel. **CURSO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**, p. 15

surge claramente de la lectura de las distintas posiciones en el debate.

Además, un registro jurídico de un registro administrativo, en el sentido de que no basta que un registro esté regulado por normas jurídicas para que sea jurídico. Se requiere algo más, que a su juicio es la publicidad material o sustantiva.¹²

Por otro lado, el autor **MOLINARIO, Ángel (2013)** informa que el derecho registral inmobiliario es una parte del derecho registral que se refiere *al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.*¹³

Por otro lado, el autor **ATILIO CORNEJO, Américo (2014)** informa que cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros.¹⁴

¹² LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando. **CURSO INTRODUCTORIO AL DERECHO REGISTRAL**, p. 45

¹³ MOLINARIO, Ángel. **Ob. Cit.**, p. 26

¹⁴ ATILIO CORNEJO, Américo. **DERECHO REGISTRAL**, p. 17

Asimismo, el autor **MESSINEO, Francesco (2012)** informa que el Registro busca proteger y asegurar los actos de transmisión y adquisición de los predios. Es decir, esta institución se encuentra exactamente en el medio del fenómeno económico de circulación de la riqueza, y ha sido creada con el fin que los adquirientes conserven sus derechos basándose en la publicidad de los actos; y sin que alguna circunstancia oculta pueda afectarles.

Es por eso, que el registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales como los siguientes:

- Archivo de actos y contratos referidos a un sujeto o bien específico, y en cuya virtud se extienden las distintas inscripciones;
- Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene.
- Productor de efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace.

Además, el registro se justifica mediante la siguiente razón de política legislativa: otorgar publicidad a las transferencias, con el fin que los derechos o cargas ocultas no perjudiquen a los terceros adquirientes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial a causa de la falta de certeza respecto a la situación jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario y de los gravámenes cargas que sufre).¹⁵

¹⁵ MESSINEO, Francesco. **MANUAL DE DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**, p. 568

En tal sentido, el autor **GONZALES BARRÓN, Gunther (2012)** refiere que el registro es un instrumento de publicidad-garantía que juega en dos momentos decisivos del fenómeno de circulación de la riqueza:

- *Antes de la adquisición.* Anunciando a todos quien es el titular, por lo menos formal, del inmueble que se desea adquirir, así como de las cargas y gravámenes que se les afectarán en caso que se concrete el negocio adquisitivo.
- *Después de la adquisición.* Si el adquirente inscribe su título de adquisición, lo hará invulnerable a las reclamaciones que resulten de causas ajenas al contenido del Registro, siempre que se encuentre en determinadas hipótesis.

Tal es así, que sea en cualquiera de los momentos señalados, el fenómeno publicitario se muestra como la técnica tipificante de la institución registral. Se trata de su naturaleza ontológica, de su modo de ser, de su nervio o núcleo. De allí que se pueda bautizar a la publicidad legal como la "esencia del derecho registral", entendiendo el término "esencia" en su primera acepción gramatical, esto es, la que constituye la naturaleza de las cosas, lo permanente e invariable en ellas.¹⁶

De igual modo, el autor **MARTÍNEZ VELENCOSO, Luz María (2013)** informa que el registro publica la realidad jurídica a efecto de lograr seguridad jurídica en los actos de transmisión y adquisición de bienes; pero nunca puede contraponerse a dicha realidad, bajo pena de limitarse a vivir en una ficción y, con ello, propiciar el fraude. Por tanto, tiene un carácter netamente

¹⁶ GONZALES BARRÓN, Gunther. **DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**, pp. 85-86

instrumental, pues solo da publicidad de la realidad jurídica, pero no la crea. En consecuencia, se trata de una modalidad de apariencia configurada por el Estado para efecto de conseguir seguridad jurídica, con justicia, en las relaciones de transmisión y adquisición de derechos. La propia doctrina alemana señala que se está ante una "exteriorización artificial" frente a las modalidades de "exteriorización artificial", como sería el caso de la posesión.¹⁷

Es por eso, que el autor **GONZALES BARRÓN, Gunther (2012)** informa que el registro configura una apariencia en la cual los terceros pueden confiar cuando actúan de buena fé; y por tal razón, son protegidos cuando están en base de esa apariencia, a veces falsa, pero que ha sido creada, o es imputable, al verdadero propietario, quien por esa culpa teórica es visto con desfavor por el ordenamiento.

También, existe una tendencia del derecho registral que insiste en mantener los dogmas supuestamente indiscutibles de otros tiempos, y que soslaya las críticas ajenas ya que pasa rápidamente la página frente a las nuevas tendencias. "El registro es la verdad oficial", "la inscripción debe ser constitutiva", "la inscripción dota de oponibilidad", "el Registro protege la seguridad del tráfico", "todos los conflictos se resuelven a favor de quien inscribe", "el asiento registral prima sobre el título archivado", "el registrador tiene un ámbito pleno de calificación", entre otras

¹⁷ MARTÍNEZ VELENCOSO, Luz María. **LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ALEMÁN. ASPECTOS REGISTRALES**, p. 194

afirmaciones sin sentido y que ya han sido refutadas desde hace tiempo, aunque cada cierto tiempo regresan.

Además, se dice a veces que el registro no crea una simple apariencia pues se trata de una institución pública destinada a contener actos y negocios jurídicos formales; por tanto, su finalidad no podría ser tan pobre como la de conformarse con una simple apariencia de la realidad, sino de establecer una “verdad oficial”. La objeción por supuesto que no es válida, pues el sistema jurídico reconoce múltiples hipótesis, además del registro, en las cuales el titular aparente requiere de un título formal en el cual fundar la situación que le favorece.¹⁸

De igual modo, la autora **NÚÑEZ ARESTEGUI, Liliana (2013)** informa que la Alerta Registral es un servicio gratuito que brinda la SUNARP a través de su portal web, **el cual permite notificar** a la persona natural o al representante de la persona jurídica interesada del título o de los títulos que se hayan presentado para su inscripción en la partida registral por la cual solicito este servicio de alerta Registral. A través de un Sistema de Búsqueda automatizada se detectara el título o los títulos para su inscripción en dicha partida registral, y se enviará un mensaje a la dirección de correo electrónico señalada por quien solicito la inscripción de este servicio de alerta registral.

Cabe precisar que inicialmente este servicio gratuito fue solo para los propietarios de bienes del Registro de propiedad Inmueble, según Resolución 401-2010-SUNARP/SN de fecha 22 de

¹⁸ GONZALES BARRÓN, Gunther. **Ob. Cit.**, p. 6

Diciembre del 2010, y posteriormente ampliada para los registros de personas Jurídicas, registro de propiedad vehicular y para el registro de Mandatos y Poderes según lo dispuso la SUNARP mediante Resolución 133-2012- SUNARP/SN de fecha 25 de mayo del 2012.

Por Resolución 314-2013-SUNARP/SN de fecha 25.11.2013 se aprueba la Directiva sobre Inmovilización Temporal de Partidas de Predios, mediante la cual se busca implementar un mecanismo de seguridad, que tiene por objeto generar el cierre temporal de las partidas del Registro de Predios (antes Propiedad Inmueble), por un plazo máximo de diez años, a fin de resguardar los derechos inscritos de los titulares registrales que lo solicitaron. La formalidad es mediante una Escritura Pública unilateral, otorgada por el titular registral del predio, adjuntando una declaración jurada en la cual se declare que el predio no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen aun no inscrito. El asiento de inmovilización temporal tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen, salvo se cancele esta inmovilización por el mismo titular registral mediante una Escritura Pública.

El Sistema Registral Peruano cuenta con una moderna y segura técnica de inscripción mediante asientos electrónicos, con información de su base de Datos de las inscripciones que están al alcance de los usuarios nacionales e internacionales a través del Portal Web: sunarp.gob.pe, portal institucional que cuenta actualmente con una renovada imagen y un nuevo logotipo

institucional, con información completa y actualizada. Cumpliendo de esta manera con garantizar con altos estándares de contenido y calidad que permita el acceso de todos los ciudadanos a la información, trámites, servicios y programas públicos de manera clara y democrática.¹⁹

1.2.2 Seguridad jurídica

La seguridad es otro de los valores de gran consistencia y, por cierto, de importancia básica, porque la certeza de saber a qué atenerse, es decir, la certeza de que el orden vigente ha de ser mantenido aun mediante la coacción, da al ser humano la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cual será la marcha de su vida jurídica.

Como es lógico, hay una serie de instituciones jurídicas con las que se persigue el reinado de la seguridad en la convivencia humana. Tales, por ejemplo, el principio de que la ignorancia (*ignorantia iuris non excusat*), la irretroactividad de las leyes, la cosa juzgada, etcétera.²⁰

En tal sentido, el autor **HUELIN MARTÍNEZ DE VELASCO, Joaquín (2014)** informa que la seguridad es sinónimo de certeza. Por ello, cuando se habla de seguridad jurídica, principio constitucional, se alude a una cualidad del ordenamiento jurídica que implica la certeza de sus normas.

Además, se trata, lisa y llanamente, de que los sujetos de derecho conozcan de antemano las consecuencias jurídicas que se

¹⁹ NÚÑEZ ARESTEGUI, Liliana. **EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO**, pp. 1-2

²⁰ ENCICLOPEDIA JURÍDICA. **SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 1

anudan a sus actos, programando así sus actividades; han de saber a qué a atenerse. La sorpresa es ajena al Estado de derecho; nadie puede ser cogido desprevenido, sin advertencia.

Por otro lado, la seguridad jurídica no sólo ha de operar en el plano normativo a la hora de definir las conductas y sus consecuencias jurídicas (con especial intensidad en el ámbito penal y sancionador), sino también, y principalmente, al tiempo de su aplicación.

Tal es así, que la aplicación requiere, en la mayoría de los casos, la tarea preliminar de la interpretación para, ante un supuesto de hecho determinado, dar contenido a las previsiones abstractas de la norma. Ahora bien, ese entendimiento de la norma y su consiguiente aplicación se lleva a cabo de manera descentralizada y dispersa por órganos muy diversos, administrativos o jurisdiccionales, cuyos criterios no tienen por qué coincidir, dando lugar a la diversidad, esto es, a la diferencia, siendo fuente de incertidumbre y, por ello, de inseguridad.

Resulta menester reconducir a la unidad los criterios interpretativos y de aplicación dispersos y discrepantes. Se hace indispensable establecer los mecanismos precisos que permitan fijar una exégesis uniformes de las normas y, por ello, una aplicación coherente de las mismas, que evite la inseguridad, al tiempo que promueva la igualdad jurídica (otro valor constitucional). En definitiva, se ha de "garantizar una aplicación judicial de la ley correcta, uniforme y razonablemente previsible".

Además, ese objetivo pasa por centralizar en un único órgano jurisdiccional la tarea de señalar a los demás el camino a seguir en la interpretación y la aplicación de la ley. Se suscitan así dos cuestiones relevantes para la labor de los jueces supremos: i) La primera gira en torno al carácter de la jurisprudencia, si los pronunciamientos del Tribunal Supremo han de ser una mera recomendación o si, por el contrario, deben tener carácter vinculante, ii) La otra consiste en determinar cuál sea la mejor herramienta, lo cual debe cumplir su función de la manera más satisfactoria posible.²¹

Es por eso, que el autor **RUBIO CORREA, Marcial (2010)** quien tiene su propio punto de vista lo define así: "***La seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles***".

También agrega, que lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho.²²

De igual manera, el autor **FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio (2011)** lo define de la siguiente manera: "***La seguridad jurídica es el conjunto de condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran***".

²¹ HUELIN MARTÍNEZ DE VELASCO, Joaquín. **UNA SENDA ESCASAMENTE EXPLORADORA: EL INTERÉS CASACIONAL EN EL ORDEN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**, pp. 1-2

²² RUBIO CORREA, Marcial. **EL SISTEMA JURÍDICO**, p. 54

También informa, que constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios. A su vez la seguridad delimita y determina las facultades y los derechos de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en el Estado de Derecho, porque en el régimen autocrático y totalitario las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detenta el poder. Puede decirse que todo el derecho y los mecanismos que la ley organiza para su aplicación convergen hacia el objetivo común de suministrar seguridad jurídica a todos los habitantes de un país.²³

De igual manera, el autor **GEIGER, Theodor (2012)** quien tiene su propia apreciación lo define así: "***La seguridad jurídica es el contenido y aplicación de las normas jurídicas válidas***", de manera que la definición puede ponerse también en estos términos: ***La seguridad jurídica es la certeza respecto de: 1) el contenido de las normas jurídicas vigentes; y 2) el hecho de que son aplicadas de acuerdo con su contenido.*** Esta doble dimensión de ***la seguridad jurídica es reconocida habitualmente, mediante el uso de expresiones diversas que, en todo caso, remiten siempre al contenido y al modo de aplicación de las normas jurídicas.***

Asimismo, denomina a *la seguridad jurídica como "seguridad del ordenamiento"* y distingue entre *"seguridad de orientación o*

²³ FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio. **DICCIONARIO DE DERECHO PÚBLICO**, p. 698

*certeza de ordenamiento” y “seguridad de realización o confianza en el ordenamiento”.*²⁴

De otro lado, el autor **GONZÁLES VICÉN, Felipe (2013)** informa que los modelos de legitimación jurídica sirven en última instancia a la labor de justificación del deber de obediencia al derecho, de manera que la función histórica de ***la teoría de la seguridad jurídica ha sido la de servir como razón justificativa de tal deber.*** En verdad, *lo que resulta interesante a la hora de evaluar la moralidad del derecho es poder determinar si los ciudadanos tienen razones morales para obedecer sus normas*; por eso, parece conveniente poner el objeto en relación con el problema de la obediencia al derecho, algo que puede hacerse así: un argumento muy extendido en el pensamiento jurídico contemporáneo es el siguiente, compuesto por dos premisas, una conclusión y un corolario.

Es por eso, que las premisas son: 1) la seguridad jurídica tiene valor moral; y 2) la seguridad jurídica puede ser realizada en mayor o menor medida por los sistemas jurídicos; la conclusión que se sigue de ambas premisas es: 3) un sistema jurídico que realice en alguna medida la seguridad jurídica adquiere un cierto mérito moral, una cierta legitimidad; y el corolario de esta conclusión es: 4) la realización de la seguridad jurídica por parte de un sistema jurídico constituye una razón que puede ayudar a justificar un deber oral de obediencia a las normas de ese mismo términos: los sistemas jurídicos pueden realizar diversos valores morales en diversas medidas; la seguridad jurídica es uno de esos

²⁴ GEIGER, Theodor. **ESTUDIOS DE SOCIOLOGÍA DEL DERECHO**, p. 92

valores; un sistema jurídico que realice alguno de esos valores morales adquiere, por ello, cierto mérito moral, en todo caso compatible con otros deméritos morales; por último, el hecho de que un sistema jurídico sea moralmente meritorio constituye una razón moral para obedecerlo, lo cual es compatible con la coexistencia de otras razones morales para obedecerlo o para desobedecerlo, el resultado de cuyo balance puede ser ya el deber moral de obedecerlo, el resultado de cuyo balance puede ser ya el deber moral de obedecerlo, el resultado de cuyo balance puede ser ya el deber moral de obedecerlo, ya su contrario, ya ninguno de los dos; esto significa, en resumen, que la realización de seguridad jurídica por parte de un sistema jurídico debe ser tomada en cuenta a la hora de determinar la existencia de un deber moral de obedecerlo.²⁵

En cuanto a los ***elementos del concepto de seguridad jurídica***, el autor **ÁVILA, Humberto (2012)** informa que se particulariza por defender un concepto distinto y más complejo de seguridad jurídica: en vez de analizar la seguridad jurídica de forma parcial, esto es, como norma que busca preservar solo un ideal (de previsibilidad o estabilidad, por ejemplo), una dimensión (como principio objetivo o como derecho fundamental) o un aspecto (seguridad del Derecho, por el Derecho, frente al Derecho, bajo el Derecho, de derechos, de un derecho, por un derecho o como un derecho), por ejemplo, este trabajo pretende exponer y explicar el principio de seguridad jurídica como norma que se compone de una multiplicidad de ideales, dimensiones y aspectos que han de considerarse conjuntamente, dependiendo del contexto normativo en el que se inserte su aplicación.

²⁵ GONZÁLES VICÉN, Felipe (2013), pp. 376, 381

Y también con relación a cada uno de esos elementos, el autor propone la modificación, no solo en la nomenclatura, sino también en el contenido, de los estados ideales cuya promoción determina el principio de seguridad jurídica: en vez de determinación, cognoscibilidad; en el lugar de inmutabilidad, confiabilidad; en sustitución de previsibilidad, calculabilidad. Subyace a toda esa concepción una forma de entender el Derecho no precisamente como un objeto dado ni como un objeto que se haya de construir por completo, sino como una actividad argumentativa reestructuradora de sentidos normativos basada en postulados hermenéuticos y de aplicación.

Es por eso, que el principio de seguridad jurídica determina la búsqueda de los ideales de cognoscibilidad, confiabilidad y calculabilidad en el Derecho. Esos ideales (no obstante y con permiso para utilizar una metáfora) componen solo la parte de la seguridad jurídica que, como un *iceberg*, sobresale del mar y cuya punta esconde una inmensa, extensa y profunda base sumergida. Como el principio de seguridad jurídica delimita los contornos de aquello que es indispensable para el ciudadano pueda, de acuerdo con el Derecho, plasmar su presente y planificar, libre y autónomamente, sin confusión ni sorpresa injustificada, su futuro, indagarlo es, al mismo tiempo, investigar, por un lado, los derechos de libertad, igualdad y dignidad y, por otro, los principios relativos a la actuación estatal. Más que eso, los ideales que lo integran revelan, indirectamente, el tipo de sociedad que se quiere constituir, por el tipo de Estado y ciudadano que resultan de su configuración.

Es así, que la exigencia de cognoscibilidad permite que el ciudadano no pueda “saber” aquello que “puede o no hacer” en conformidad con el Derecho. Esta exigencia, dentro de un estado de confiabilidad y calculabilidad, le capacita para, con autonomía y libertad, “hacer o no hacer”, de modo que pueda “ser o no ser” aquello que desea y que tiene condiciones de ser. La seguridad jurídica, en otras palabras, es un instrumento para que el ciudadano pueda saber, antes y con seriedad, lo que puede hacer, de modo que pueda ser mejor lo que puede y quiere ser.²⁶

Con relación a la *seguridad jurídica*, el autor **GOMETZ, G. (2010)** refiere que aún se puede referir que (como hecho, valor o norma) puede usarse –en el metanivel doctrinal, por tanto- de diferentes modos: tanto se puede describir la seguridad jurídica como valorarla (“la seguridad jurídica es una exigencia fundamental”), de forma separada o conjunta.

De igual modo, el objeto de la seguridad jurídica normalmente se califica como comprensivo de las consecuencias jurídicas de actos o hechos: hay seguridad jurídica cuando el ciudadano tiene la capacidad de conocer y calcular los resultados que el Derecho atribuirá a sus actos. Ésta es la constatación general. Como el principio de seguridad jurídica se dirige a los tres poderes, su aplicación puede referirse a una norma general, legal o reglamentaria, a un acto administrativo o a una decisión administrativa o judicial. En este sentido, los ideales de confiabilidad y calculabilidad, basados en la cognoscibilidad, recaen sobre cada uno de esos objetos.

²⁶ ÁVILA, Humberto. **TEORÍA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**, pp. 74-76

En algunas situaciones, el objeto de la seguridad jurídica no es una norma, sino el ordenamiento jurídico: la cognoscibilidad se dirige al ordenamiento jurídico en general, en el sentido de que éste, en su conjunto, debe ser inteligible formal y materialmente; la estabilidad también puede referirse al ordenamiento en general, en el sentido de que éste, globalmente considerado, debe tener durabilidad; y la calculabilidad igualmente puede hacer referencia al ordenamiento jurídico, en el sentido de que éste, en su totalidad, no puede ser objeto de modificaciones abruptas, drásticas e incoherentes.

Además, la seguridad jurídica, como principio objetivo, sin ninguna referencia a su subjetivación concreta, en esta intelección, es un principio relativo al ordenamiento jurídico como un todo.

También, la mención al ordenamiento jurídico en general, repercute sobre los elementos objeto de análisis, así como sobre las pruebas que eventualmente deban producirse. Como oportuna y por mejor razón se analizará, la seguridad jurídica tiene dos dimensiones: una, objetiva, concerniente a cualidades que el Derecho como tal debe poseer; otra, subjetiva, referente a la eficacia concreta y objetiva que debe poseer; otra, subjetiva, referente a la eficacia concreta y objetiva que debe experimentar.

De otro lado, la dimensión objetiva de la seguridad jurídica exige estabilidad y credibilidad del ordenamiento jurídico, cuya restricción requiere, por parte de quien la alega, la demostración de que una determinada regla, acto o decisión causará, desde el

punto de vista de la mayoría de las personas y según criterios medios de racionalidad, una fuerte conmoción en la propia credibilidad regular del Derecho como institución.²⁷

En cuanto a la seguridad jurídica para un ciudadano, el autor **GUSY, Ch. (2010)** refiere que el primer elemento a examinar en su aspecto subjetivo se refiere a la perspectiva de quién se va a beneficiar con la seguridad jurídica. La claridad de las normas denota una exigencia objetiva, porque objetivamente se puede apreciar su precisión. Esto, sin embargo, no ocurre con su inteligibilidad, marcada por una dimensión subjetiva, puesto que ésta se aprecia desde el punto de vista del destinatario de la norma: dependiendo de quien la analiza, puede ser más o menos inteligible. Ello se debe a la subjetivación de la seguridad, en virtud de la que puede diferenciar si algo es seguro y si algo parece seguro para alguien.²⁸

Por otro lado, el autor **ÁVILA, Humberto (2012)**, informa que la seguridad jurídica, en segundo lugar, puede implicar el conocimiento, la confianza y el cálculo del Derecho por un especialista en la materia objeto de regulación. Esta comprensión deriva de la materia versada en las normas, cuya adecuada regulación no tiene cómo hacerse sin apelar a términos técnicos y precisos.

Además, una cuestión intrincada reside en saber si la seguridad jurídica puede ser valorada desde el punto de vista del

²⁷ GOMETZ, G. **Ob. Cit.**, pp. 42, 204

²⁸ GUSY, Ch. **GEWAHRLEISTUNG VON FREIHEIT UND SICHERHEIT IM LICHTER UNTERSCHIEDLICHER STAATS-UND VERFASSUNGSVERSTÄNDNISSE**, p. 159

Estado. Ha de excluirse inmediatamente esa posibilidad, ya que las normas que establecen tributos se dirigen al contribuyente y no al Estado. El Estado establece la norma que ha de cumplir el contribuyente. Ahora bien, si eso es así, es totalmente inoportuno valorar su cognoscibilidad, confiabilidad y calculabilidad con base en la visión de quien dicta la norma y no con fundamento desde la perspectiva de quien deberá, para cumplirla, entenderla, confiar en ella y calcular con base en ella.

Asimismo, el aspecto subjetivo implica, por último saber quién deberá garantizar la seguridad jurídica. En ese diapasón, es necesario referir que los tres poderes, el legislativo, el ejecutivo y el judicial deben garantizar la seguridad jurídica. Como la función ejercida por cada uno de ellos es diferente, la realización con la seguridad jurídica también es diversa.²⁹

Por otro lado, el autor **LOBO TORRES, R. (2011)** informa que la seguridad jurídica se califica como norma jurídica del tipo norma-principio, porque, mediante el examen de su estructura y partes constituyentes, se verifica que determina la protección de un ideal de cosas cuya realización depende de comportamientos, muchos de los cuales ya están previstos expresamente. Todos los fundamentos constitucionales anteriormente referidos, directos e indirectos, obtenidos por deducción o inducción, no solo expresan la vinculación de los ideales de cognoscibilidad, confiabilidad y calculabilidad establecidos como además definen esos ideales de modo alguno excluye el aspecto axiológico del principio: solo

²⁹ ÁVILA, Humberto. **Ob. Cit.**, pp. 131-133

indica que, como principio, incorpora y positiva un valor en un nivel mayor de concreción.³⁰

Por otro lado, el autor **HERNÁNDEZ VALLE, Rubén (2014)** informa que uno de los principios fundamentales de todo ordenamiento constitucional democrático es la seguridad jurídica, debido a la necesidad de que los ciudadanos sepan, en todo momento, a qué atenerse en sus relaciones con el Estado y con los demás particulares.

El principio de seguridad jurídica, en consecuencia, debe entenderse como la confianza que los ciudadanos pueden tener en la observancia y respeto de las situaciones derivadas de la aplicación de normas válidas y vigentes.³¹

Tal como señala **PECES-BARBA, G. (2011)**, la concepción moderna de la seguridad jurídica es aquella que es obtenida a través del Derecho. Por tanto, el concepto que se ha desarrollado anteriormente viene a expresarse en varias instituciones que forman parte del Derecho de cada país. Dicho esto menciona alguna de ellas así como define:

1) Irretroactividad de la ley penal. Es una expresión del principio de legalidad donde no sólo se requiere que la conducta esté tipificada en una ley, sino que también debe ser previa. Este principio sostiene que el Estado sólo podrá ejercer su poder punitivo de acuerdo a la ley vigente en el momento que acaecieron los hechos. Es decir, busca evitar que se sancionen

³⁰ LOBO TORRES, R. **VALORES E PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES TRIBUTARIOS**, p. 198

³¹ HERNÁNDEZ VALLE, Rubén. **EL PRINCIPIO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 1

penalmente conductas que en el momento de ejecutarse no se encontraban reguladas.

Por supuesto, es una garantía fundamental para los ciudadanos. El Estado, luego de verificar que hay comportamientos que no son conminados penalmente, no podrá promulgar una ley para castigar aquellos que han quedado impunes. Claramente podrá dictar una ley para castigar aquellos comportamientos en el futuro.

Además, la seguridad jurídica aparece claramente como el fundamento de este principio. Los ciudadanos tienen derecho a saber qué conductas se encuentran permitidas y prohibidas, y de esa manera adecuar su actuar a aquellas disposiciones. Si no es así, el Estado no tiene la legitimidad para poder intervenir ni, por supuesto, para poder castigar penalmente.

Sin perjuicio de lo anterior, este principio no es absoluto, sino que admite una excepción: se podrá aplicar la nueva regulación a situaciones anteriores siempre y cuando ésta sea más beneficiosa para el ciudadano. Todo esto, principalmente, en materia penal.³²

b) Cosa juzgada. Esta institución hace referencia a decisiones judiciales mediante una sentencia que es irrevocable, es decir, no susceptible de revisión. La cosa juzgada tiene dos aspectos: uno formal y otro material. El formal, en cuanto al carácter irrevocable de la sentencia que no es susceptible, de ningún recurso (ya sea por haberse agotado las instancias,

³² PECES-BARBA, G. **CURSO DE DERECHOS FUNDAMENTALES. TEORÍA GENERAL**, p. 19

caducidad del plazo, etc.). El material, en cuanto a la restricción de la revisión de un proceso frente a quienes ya han sido partes en el mismo.

Además, la seguridad jurídica es el valor detrás de esta institución. Brinda la certeza a los ciudadanos de que los procesos que ya han sido revisados realmente han terminado sin posibilidad de volver a conocerse. En palabras del autor. *La cosa juzgada, que actúa como verdad jurídica, responde a diversas expectativas de seguridad jurídica: en primer lugar, a la confianza de los sujetos que exigen tener la certidumbre de que la decisión tiene existencia duradera; en segundo lugar, a la exigencia de la comunidad jurídica de que, a partir de un determinado momento y por motivos de paz jurídica, se ponga fin a la duda y a la lucha por el derecho que se buscasen todo asunto concreto.*

c) Ignorancia del derecho. Como se ha explicado anteriormente, es necesario que los ciudadanos conozcan los mandatos y prohibiciones de manera que puedan adecuar su comportamiento a ellos. Si no han podido conocerse no es posible imponerle determinadas sanciones jurídicas a quien no ha tenido la libertad de elegir aquellas consecuencias.

En ese sentido, la seguridad jurídica ejerce el papel de garantizar a los ciudadanos que no ejercerán las potestades estatales sobre aquellos que sin culpa no han podido conocer cómo comportarse. De todas maneras, la ignorancia del derecho no es algo totalmente aceptado. Pareciera ser entonces que la función de la ignorancia en un Estado de derecho es reafirmar la

eficacia y validez de las normas, en cuanto a que nadie podrá desconocerlas y menos alegar el desconocimiento de éstas.³³

Sabemos que en muchos ordenamientos jurídicos las personas no pueden alegar el desconocimiento del derecho para evitar asumir las consecuencias jurídicas de su comportamiento. En materia penal, la dogmática pareciera estar más abierta en aceptar la ignorancia del derecho como fundamento para excluir la responsabilidad penal con el denominado error de prohibición.³⁴

d) Precedentes. El precedente, a pesar de las particularidades del contexto jurídico donde se presente que hacen variar su contenido, puede definirse como aquellas “decisiones previas que funcionen como modelos para decisiones futuras”. De todas maneras, el concepto –en las tradiciones del *common law*- tiende a especificarse mucho más, donde precedente será sólo aquella decisión previa que sea vinculante y, de hecho, sólo aquella parte de esa decisión previa que efectivamente vincula en el caso presente, que es denominada *ratio decidendi o holding*.

Por otro lado, respecto a su relación con la seguridad jurídica, se asocia a la predictibilidad de las decisiones de los tribunales y protege así la confianza depositada por los ciudadanos en la estabilidad de las reglas aplicadas en tales decisiones. Es decir, el precedente permite establecer la forma en que se aplica el

³³ PÉREZ –LUÑO, A. **LA SEGURIDAD JURÍDICA: UNA GARANTÍA DEL DERECHO Y LA JUSTICIA**, pp. 6-7

³⁴ ROXIN, C. **DERECHO PENAL PARTE GENERAL. FUNDAMENTOS. LA ESTRUCTURA DE LA TEORÍA DEL DELITO**, p. 859

derecho a determinados casos, de manera que los ciudadanos puedan advertir y modelar su comportamiento en aquellas decisiones. La garantía de saber cómo se resolverá un caso es un valor ligado totalmente a la seguridad jurídica.³⁵

e) Prescripción. Esta institución supone situaciones en las que el lapso del tiempo sin que se ejerzan ciertos derechos o se aclaren determinadas situaciones fácticas conlleva la intervención del ordenamiento jurídico para afianzarlas o darles una certeza. La prescripción opera en estos casos como manera de extinguir aquellos derechos o intereses que no han sido ejercidos durante un lapso de tiempo para así dar seguridad a los ciudadanos de aquellas situaciones inestables.

En materia penal, la prescripción se da respecto a la acción penal en dos sentidos. Por un lado, la prescripción de la acción pública, es decir, el vencimiento de cierto plazo tras la comisión de un delito y que constituye un obstáculo para el ejercicio de la acción penal pública, para el enjuiciamiento y la eventual condena. Y por otra parte, la prescripción puede referirse también a las sanciones (o penas) aplicadas a los responsables de un tipo penal: el vencimiento de cierto plazo constituye un obstáculo para la ejecución de una condena penal.³⁶

El desarrollo que ha tenido la seguridad jurídica en el sistema internacional de derechos humanos ha sido a propósito de las múltiples derivaciones que conlleva este principio, pero pareciera

³⁵ COUSO, J. **EL USO DEL PRECEDENTES EN MATERIA PENAL: RETÓRICA Y REALIDAD EN PERSPECTIVA**, p. 5

³⁶ BERNALES, G. **LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN PENAL EN PROCESOS POR VIOLACIONES A DERECHOS HUMANOS**, p. 13

ser que no ha tenido un desarrollo conceptual como una garantía autónoma.

En cuanto al **DERECHO COMPARADO**, tenemos los siguientes:

España. La seguridad jurídica se halla expresada y comprendida en diversas normas con rango de ley, y está especialmente reconocida y garantizada por el artículo 9.3 de la vigente Constitución de 1978.

México. El concepto de seguridad jurídica deriva de una serie de derechos reconocidos en la Constitución de 1917. Tiene su reflejo en el derecho a la información (artículo 6), el derecho de petición (artículo 8.), el derecho de posesión y portación de armas (artículo 10), la irretroactividad de la ley (artículo 14, párrafo primero), la exacta aplicación de la ley en materia penal (artículo 14, párrafo tercero) y el derecho a la legalidad en materia civil (artículo 14, párrafo cuarto).

Chile. El artículo 7° de la Constitución Política asegura que ninguna magistratura, ninguna persona ni grupo de personas pueden atribuirse, ni aun a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes. Para resguardar esta norma, todo acto en contravención a ella es nulo y origina las responsabilidades y sanciones que la ley señala. Asimismo su artículo 19 asegura una serie de garantías fundamentales como el derecho a la vida, la libertad personal, la seguridad individual, la defensa y otras libertades y derechos de segunda generación.

Con todo, el Código Civil también establece célebres expresiones de seguridad jurídica, como su artículo 8°, que dispone que nadie puede alegar ignorancia de la ley después que ésta haya entrado en vigencia, o su artículo 9°, que afirma que la ley puede sólo disponer para lo futuro y no tendrá jamás efecto retroactivo.

1.3 INVESTIGACIONES

Al consultar tanto en la Biblioteca como en la Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, se encontró un trabajo relacionado con el tema, además también se hizo una búsqueda en diferentes universidades tanto nacionales como internacionales, hallando los siguientes estudios:

1.3.1 Investigaciones Nacionales

- **Universidad Inca Garcilaso de la Vega**

Autor: SURICHAQUI DAZA, Jimmy Frank – Tesis para optar el Grado en Derecho Notarial y Registral.

Tema: Actos Inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica. (2013).

Resumen: La Legislación existente en el país, respalda la inversión, como también que el Marco Normativo que actualmente existe en el país permite el aseguramiento de los actos jurídicos en referencia y que al llegar a la SUNARP por intermedio de las notarías, deben ser registrados por los funcionarios correspondientes dentro de los alcances que señala la Legislación.

- **Universidad Privada Antenor Orrego-Trujillo**

Autor: CORCUERA GARCÍA, Marco Antonio – Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado.

Tema: El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica. (2015)

Resumen: Dentro de la legislación peruana encontramos que nuestro Sistema registral es declarativo, donde 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

1.3.2 Investigaciones Internacionales

- **Universidad de San Carlos de Guatemala.**

Autor: LEMUS FLORES, Manuel Antonio – Tesis para obtener el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los Títulos Profesionales de Abogado y Notario

Tema: El procedimiento y la seguridad jurídica notarial en la reproducción de los instrumentos públicos protocolares. (2006)

Resumen: La cartulación es la actuación que consiste en redactar y autorizar instrumentos públicos de forma individual en el registro notarial, también denominado protocolo, por lo que las actuaciones notariales por excelencia, las constituyen las escrituras públicas en este asentadas, lo que significa que toda actuación protocolar, obliga al notario público a actuar en el registro notarial a su cargo, asentando en éste todos aquellos instrumentos que contengan actos, contratos y hechos jurídicos sometidos a su autorización.

Cuando se autoriza un instrumento público, a los otorgantes se les extiende una copia fiel de lo que se plasmó en dicho instrumento, documento que en el ámbito del notariado se le conoce como testimonio, el cual según el Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, puede ser expedido a través del sistema de fotocopias o mediante el sistema de la transcripción literal o compulsado del mismo.

1.4 MARCO CONCEPTUAL

- **Debido proceso.** El debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales y, el debido proceso adjetivo, referido a las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales.³⁷
- **Estabilidad e independencia de las instituciones.** Un “Estado de Derecho” es un estado sometido a la ley. En un Estado de Derecho la ley determina lo que cada una de las instituciones del Estado puede hacer y lo que no, establece las condiciones y los límites de la acción legítima de todos los componentes del Estado.³⁸
- **Ética en el Registrador.**- El servidor público actúa de acuerdo a los siguientes principios: Respeto, probidad, eficiencia, idoneidad, veracidad, lealtad y obediencia, justicia y equidad, lealtad al Estado de Derecho.³⁹
- **Garantías sobre seguridad jurídica.** Las garantías de seguridad jurídica son la base principal para cualquier sistema jurídico ya que ante la imposibilidad material de que en un artículo se contengan todos los derechos públicos subjetivos del gobernado, lo que no se contenga en un precepto constitucional, debe de encontrarse en los demás, de tal forma, que el gobernado jamás se encuentre en una situación de incertidumbre jurídica y por tanto en estado de indefensión.⁴⁰

³⁷ LANDA, César. **DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO Y A LA TUTELA JURISDICCIONAL**, p. 3

³⁸ PÁGINA VIRTUAL RECURSOSTIC.EDUCACION.ES. **EL ESTADO DE DERECHO**, p. 1

³⁹ LEY 27815. **PRINCIPIOS Y DEBERES ÉTICOS DEL SERVIDOR PÚBLICO**, p. 1

⁴⁰ PÁGINA VIRTUAL DEFINICIÓN LEGAL. **GARANTÍAS DE SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 1

- **Iniciativa privada.** Es uno de los fundamentos básicos que rigen el sistema económico capitalista, por oposición a la iniciativa pública o iniciativa estatal.⁴¹
- **Interés público.** Es un concepto indeterminado que fundamenta y justifica la actuación de las Administraciones públicas. La intervención administrativa en los campos diversos de la vida social y económica debe estar basada en que con tal intervención se busca el interés público, o es exigida por tal interés.⁴²
- **Labor funcional.** Siendo función esencial de los Registros Públicos, la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los diversos registros jurídicos que lo integran, con las garantías de seguridad jurídica, autonomía (no independencia) en la función registral, intangibilidad del contenido de asientos e indemnización por los errores; no cabe duda que de todas ellas, la función más relevante, en lo individual, colectivo, social y jurídico, es la seguridad jurídica, que se constituye en una necesidad pública que se brinda a través de la acción administrativa (inscripción y publicidad), realizada por los Registradores Públicos y el Tribunal Registral, en primera y segunda instancia del procedimiento, respectivamente. Así, podemos afirmar que la inscripción y publicidad con garantía de seguridad jurídica, son esencialmente los servicios que brinda los Registros Públicos, siendo relevante resaltar el valor de seguridad jurídica que constituye “no sólo una razón de concebir el Registro como servicio público, sino un elemento de éste”.⁴³

⁴¹ PÁGINA VIRTUAL WIKIPEDIA. **INICIATIVA PRIVADA**, p. 1

⁴² PÁGINA VIRTUAL ENCICLOPEDIA JURÍDICA. **INTERÉS PÚBLICO**, p. 1

⁴³ LÓPEZ MEDEL, Jesús. **TEORÍA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO SERVIDOR PÚBLICO**, p. 50

- **Libertad de empresa.** Es el término con el que se designa al concepto de empresa en la economía de mercado propia del sistema económico capitalista, y que se sustenta en la ética racionalista de la libertad individual. Según la teoría económica liberal es un concepto esencial para el teórico funcionamiento sin restricciones de un mercado libre de competencia perfecta, sin monopolios coercitivos ni distorsiones debidas al intervencionismo del Estado (quinto poder).⁴⁴
- **No discriminación en el registrador.** Toda persona merece igualdad de trato en igualdad de situaciones, entendiéndose por ésta aquella en que no median diferencias que de acuerdo a las normas vigentes deban tenerse en cuenta para establecer un trato diferenciado; o por razones de equidad y solidaridad, se establezca una orientación especial a los analfabetos o el apoyo a los miembros de las comunidades campesinas y nativas en sus esfuerzos por acceder a los servicios que presta el Estado a través del sistema registra.⁴⁵
- **Principio de legalidad y legitimación.** En los estudios normativos, formales, jurídicos puros, no hay lugar para el planteo que insinúa el título: formalmente la legitimidad no existe como algo separado; está íntegramente contenida en la legalidad.⁴⁶
- **Recursos institucionales.** Se tratan en este curso son los siguientes: Recursos Humanos, entendidos éstos como el personal que se desempeña en la administración municipal bajo las modalidades de desempeño de un cargo, puestos o comisión,

⁴⁴ SANTIAGO RUBIO, Joaquín. **LA LIBERTAD COMO PRINCIPIO HUMANO RACIONAL**, p.1

⁴⁵ PÁGINA VIRTUAL SUNARP. **RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 179-2014-SUNARP/SN**, p. 9

⁴⁶ PÁGINA VIRTUAL EUMED.NET. **LEGALIDAD Y LEGITIMIDAD**, p. 1

mediante nombramiento temporal o de duración indefinida, en las modalidades.⁴⁷

- **Seguridad jurídica.** Es de vital importancia para poder comprender el tópico de calificación registral de documentos judiciales que se desarrollan en el presente trabajo, seguridad que a veces se ve afectada por los jueces del Poder Judicial, y desafortunadamente, –a veces– para no caer en el famoso “desacato”, el Registrador Público debe inscribir una orden judicial aun en contra de los precedentes registrales e inclusive de dispositivos legales, y eso no le hace nada bien a la legalidad de la función registral.⁴⁸
- **Transparencia en la labor profesional.** La transparencia es uno de los valores éticos que todo servidor público debe aplicar en el ejercicio de su función, de ahí la necesidad de detenernos en su análisis y en su confrontación con otros conceptos tales como el derecho a la información, el acceso a la información y la rendición de cuentas con los que la transparencia convive y se interrelaciona diariamente en la labor pública.⁴⁹
- **Vigencia auténtica.** Este principio se encuentra regulado en el artículo 2010^o del Código Civil y en el numeral III del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual indica “La inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria”.⁵⁰

⁴⁷ FÉLIX GUERRA, Heriberto. **ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS INSTITUCIONALES**, p. 1

⁴⁸ LARIOS MANAY, Carlos. **LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR PÚBLICO FRENTE A LA INSCRIPCIÓN DE UN MANDATO JUDICIAL**, p. 1

⁴⁹ NAESSENS, Hilda. **ÉTICA PÚBLICA Y TRANSPARENCIA**, p. 8

⁵⁰ ALARCÓN FLORES, Luis Alfredo. **ANÁLISIS DEL DERECHO REGISTRAL EN EL PERÚ**, p.1

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Es evidente que en la última década se han presentado diversos problemas a nivel de instituciones públicas encargadas de dar servicios a la colectividad, así como también cautelar el patrimonio de las personas que adquieren bienes inmuebles, teniendo como responsabilidad de cumplir esta función una organización como la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) que como parte de su proceder, garantiza la seguridad jurídica que debe prevalecer en el país, con el fin de

que las personas que consideren registrar un bien, lo hagan en una institución como es la de Registros Públicos.

En este panorama al cual está referida la investigación, encontramos que organizaciones como la indicada en el párrafo anterior, a fin de cumplir lo señalado en la Ley, cuenta como uno de sus principales elementos al registrador; quienes investidos como empleados públicos y conforme lo establece la norma cumplen con inscribir los asientos registrales correspondientes para proteger la propiedad de los bienes inmuebles de los ciudadanos que confían en la SUNARP; ante lo cual es notorio que quienes desarrollan su trabajo como registradores, deben reunir las condiciones morales y éticas para tan noble fin; razón por la cual es importante que este funcionario debe ser ético en su forma de actuar, de una fuerza moral inquebrantable para cumplir con su deber; sin embargo dejando de lado estos requisitos que deben adornar su personalidad, muchas veces son vulnerados en su proceder y no cumplen con su misión.

Esta realidad a la cual está relacionada esta problemática, demuestra que efectivamente el personal que labora en la institución muchas veces no cumple con lo establecido a nivel de la organización, viéndose comprometidos en una serie de actos tal como fue el sonado "Caso Orellana", donde integrantes de esta institución se vieron comprometidos en ciertos actos ilícitos que afectaron la percepción de la imagen de la institución, toda vez que dejando de lado principios y valores se vieron involucrados en hechos que denigran los méritos alcanzados por una organización como es la SUNARP; ante lo cual estos tienen que hacer frente a

las sanciones administrativas y penales establecidas para estos fines.

Tal como se ha mencionado en párrafos anteriores, se encuentra que el registrador que labora en la SUNARP, al no cumplir con la Ley, está involucrado en ilícitos penales que no solo comprometen su entorno en el cual se desarrollan si no también vinculado a problemas que afectan la imagen de la institución y desde luego, perjudica directamente la seguridad jurídica; situación que a no dudarlo se constituyen en un conjunto de actos que inciden en la buena imagen que debe prevalecer y dar confianza a quienes concurren en busca de este tipo de servicios; hechos que demuestran que la ética, cuando no está presente, cualquier funcionario que trabaja en la organización, puede verse involucrado al tener un desenvolvimiento que trastoca la parte funcional.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

En cuanto a la *ética en el registrador*, el autor **ANAYA CASTILLO, Javier (2013)** refiere que el Registrador lleva a cabo su función con independencia e imparcialidad. El ejercicio de la labor de calificación se lleva a cabo teniendo como único parámetro el ordenamiento vigente. La imparcialidad debe entenderse como la falta de sujeción o vinculación con las partes y la independencia como la falta de sujeción a mandato de superior jerárquico o cualquier tercero que afecte a la libre decisión en el ámbito de la calificación, sin perjuicio de las

revocaciones derivadas de procedimientos de recurso. El ordenamiento jurídico debe garantizar la imparcialidad del Registrador impidiendo las situaciones de conflicto de intereses.

De acuerdo con lo señalado, la independencia en la función calificación implica que sus decisiones sean adoptadas libres de presiones o de influencias por sujetos extraños a la actividad específica que ella comporta. Es decir, en mérito a esta independencia que goza el Registrador nadie puede interferir en el momento en que éste evalúa, estudia y confronta los títulos presentados al registro.⁵¹

Con relación a la *seguridad jurídica*, el autor **BOBBIO, N. (2010)** refiere que *la seguridad jurídica no es solo una exigencia de la coexistencia ordenada del hombre, sino también elemento intrínseco del Derecho, destinado a evitar la arbitrariedad y garantizar la igualdad, sin que siquiera se pueda imaginar un ordenamiento jurídico en el que no subsista una garantía mínima de seguridad.*⁵²

2.1.3 Definición del Problema

Problema principal

¿De qué manera la ética, en el registrador, incide en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP?

⁵¹ ANAYA CASTILLO, Javier. **LA INDEPENDENCIA EN LA FUNCIÓN CALIFICADORA**, p. 1

⁵² BOBBIO, N. **LA CERTEZA DEL DIRITTO É UN MITO**, p. 150

Problemas específicos

- a.** ¿En qué medida la existencia de no discriminación, garantiza el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley?
- b.** ¿De qué manera la protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, inciden significativamente en la ley a favor de la iniciativa privada?
- c.** ¿En qué medida el respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, inciden en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones?
- d.** ¿De qué manera la existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, inciden en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley?
- e.** ¿En qué medida el ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, inciden significativamente en la libertad de empresa en el país?
- f.** ¿De qué manera guardar privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, incide en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley?

2.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Objetivos General y Específicos

Objetivo general

Demostrar si la ética, en el registrador, incide en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP.

Objetivos específicos

- a.** Establecer si la existencia de no discriminación, garantiza el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.
- b.** Determinar si la protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, inciden significativamente en la ley a favor de la iniciativa privada.
- c.** Establecer si el respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, inciden en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.
- d.** Precisar si la existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, inciden en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.
- e.** Determinar si el ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, inciden significativamente en la libertad de empresa en el país.

- f. Establecer si guardar privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, incide en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.

2.2.2 Delimitación del Estudio

a. Delimitación espacial

El estudio se realizó a nivel del Colegio de Abogados hábiles del CAL.

b. Delimitación temporal

El periodo en el cual se llevó a cabo esta investigación comprendió los meses de Julio – Setiembre del 2017.

c. Delimitación social

En la investigación se aplicaron las técnicas e instrumentos destinados al recojo de información de los Abogados hábiles del CAL.

2.2.3 Justificación e Importancia del Estudio

Justificación.- El desarrollo de la investigación respondió al interés profesional por conocer como la ética en el registrador de la SUNARP, incidió garantizando la seguridad jurídica.

Importancia.- La investigación al estar concluida, dio aportes significativos que contribuyeron a demostrar que los principios éticos garantizan la labor del funcionario en la SUNARP, así como también que constituye un aspecto importante que influye en la seguridad jurídica.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis principal

La ética, en el registrador, incide significativamente en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP.

Hipótesis específicas

- a.** La existencia de no discriminación, garantiza significativamente el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.
- b.** La protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, inciden significativamente en la ley a favor de la iniciativa privada.
- c.** El respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, inciden significativamente en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.
- d.** La existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, inciden significativamente en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.
- e.** El ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, inciden significativamente en la libertad de empresa en el país.

- f. La privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, incide significativamente en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.

2.3.2 Variables e Indicadores

Variable independiente

X. ÉTICA EN EL REGISTRADOR

Indicadores

- x₁.- La existencia de no discriminación.
- x₂.- La protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información.
- x₃.- Nivel de respeto y prevalencia del interés público sobre el particular.
- x₄.- Existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional.
- x₅.- Ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional.
- x₆.- La privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso.

Variable dependiente

X. SEGURIDAD JURÍDICA

Indicadores

- y₁.- Nivel de respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.
- y₂.- Nivel de la garantía de la Ley a favor de la iniciativa privada.
- y₃.- Existencia de garantía relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.

- y₄.- Existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.
- y₅.- Garantiza la libertad de empresa en el país.
- y₆.- Existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.1.1 Población

La población objeto de estudio estará conformada por aproximadamente 26,500 abogados colegiados en el Colegio de Abogados de Lima. Información proporcionada por la Oficina de Imagen Institucional del Colegio de Abogados de Lima (CAL) a Mayo del 2017.

3.1.2 Muestra

Para determinar la muestra óptima se recurrió a las formulas del muestreo aleatorio simple para estimar proporciones la misma que se detalla a continuación:

$$Z^2 pqN$$

$$n = \text{-----}$$

$$e^2 (N-1) + Z^2 pq$$

Donde:

- Z : Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.
- P : Proporción de Abogados manifestaron que la ética en el registrador de la SUNARP – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral IX, Sede Lima, incide en la seguridad jurídica (se asume P=0.5).
- Q : Proporción de Abogados manifestaron que la ética en el registrador de la SUNARP – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral IX, Sede Lima, no incide en la seguridad jurídica (**Q = 0.5**, valor asumido debido al desconocimiento de Q)
- e : Margen de error 6.5%
- N : Población.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 6.5% como margen de error **n**:

$$(1.96)^2 (0.5) (0.5) (26,500)$$

$$n = \text{-----}$$

$$(0.065)^2 (26,500-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)$$

n = 225 Abogados hábiles CAL

La muestra de abogados hábiles será seleccionada al azar o aleatoriamente.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Tipo	:	Explicativo.
Nivel	:	Aplicado.
Método y diseño	:	Expost facto o retrospectivo.

Se tomará una muestra en la cual:

M = Oy(f)Ox

Dónde:

M	=	Muestra.
O	=	Observación.
f	=	En función de
x	=	Ética en el registrador.
y	=	Seguridad jurídica.

3.3 TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

La principal técnica que se utilizó en este estudio fue la encuesta.

Instrumentos

Como técnica de recolección de la información se utilizó el cuestionario que por intermedio de una encuesta conformada por preguntas en su modalidad cerradas se tomaron a la muestra señalada.

3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS

Para procesar la información se utilizó los instrumentos siguientes: Un cuestionario de preguntas cerradas, que permitieron establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se estableció en la presente investigación, además se utilizó el Programa Computacional SPSS (Statistical Package for Social Sciences), del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 95%.

CAPÍTULO IV

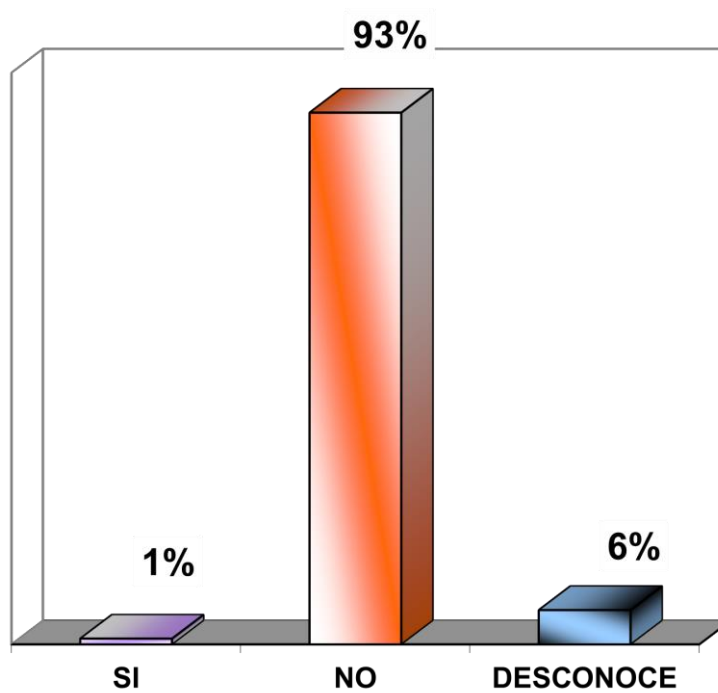
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1.1 No existe discriminación en el registrador.

Tabla N° 1

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	1	1
b) No	210	93
c) Desconoce	14	6
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 1**No existe discriminación en el registrador****Fuente:** Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Observando los resultados en la pregunta y que se muestran en la tabla, encontramos que el 93% de los abogados tomados en cuenta en el estudio, fueron de la opinión que según lo que aprecian y conocen respecto a los registradores que trabajan en la Zona Registral IX – SUNARP, no tienen indicativos relacionados con la discriminación, lo cual es importante; sin embargo el 6% refirieron desconocer y el 1% no estuvieron conformes con los puntos de vista señalados en la segunda de las alternativas, totalizando el 100% de la muestra.

Tal como se observa en la información comentada en líneas anteriores, permitió conocer que casi la totalidad de los encuestados, señalaron que en efecto como parte de su trabajo del registrador no debe existir discriminación alguna, debido que es un servidor público y se rige por los principios de la función pública que son respeto, probidad, eficiencia, idoneidad, veracidad y lealtad, justicia y veracidad y debiendo actuar con autenticidad en sus relaciones con todos los miembros de su institución y con la ciudadanía.

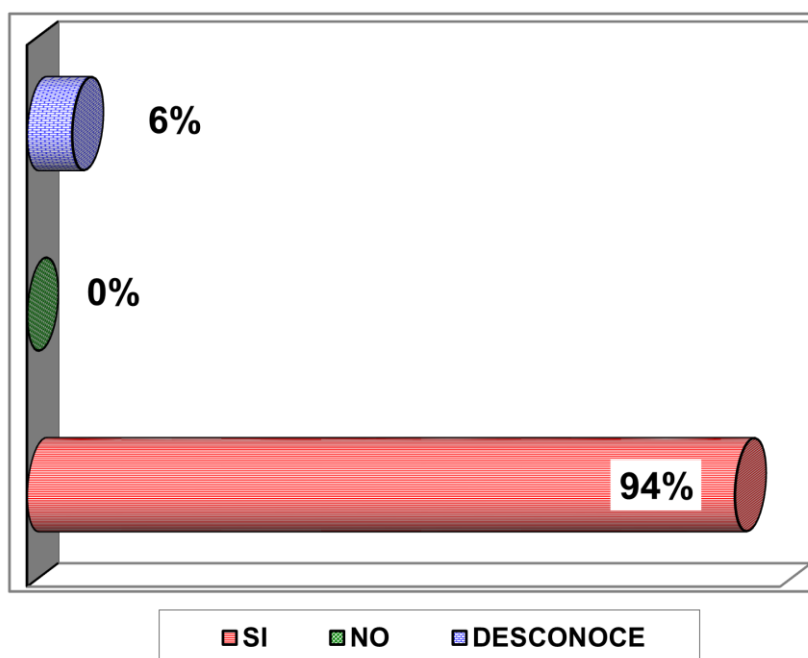
4.1.2 Registrador protege recursos institucionales, bienes, activos, software e información.

Tabla N° 2

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	212	94
b) No	0	0
c) Desconoce	13	6
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 2

Registrador protege recursos institucionales, bienes, activos, software e información



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Referente a los alcances de la pregunta, podemos apreciar que la información recopilada dejó en claro que el 94% de los encuestados, fueron de la opinión que los registradores que trabajan en la Zona Registral IX – SUNARP, protegen los recursos institucionales, los bienes, activos y toda información que está relacionada con su labor registral y el 6% complementario, manifestaron desconocer, sumando el 100%.

Tal como se aprecia en la información descrita en líneas anteriores, es evidente que casi la totalidad de los Abogados hábiles del CAL, consideran que en efecto si es obligación del registrador proteger los recursos institucionales, como son bienes activos, software e información, inclinando su conducta hacia el respeto de la constitución y las leyes, actuando con rectitud y honradez.

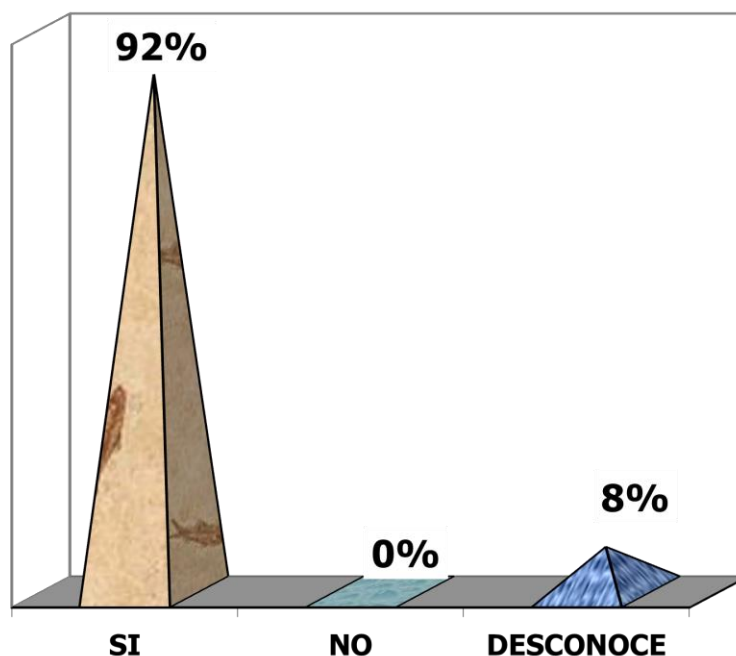
4.1.3 Existe respeto y prevalencia del interés público sobre el particular.

Tabla N° 3

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	208	92
b) No	0	0
c) Desconoce	17	8
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 3

Existe respeto y prevalencia del interés público sobre el particular



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Tal como se han presentado los datos que se observan en la parte estadística de la tabla, destaca en primer lugar que el 92% de los consultados que respondieron afirmativamente, los mismos que señalaron que en el registrador que trabaja en la SUNARP, existe respeto y prevalencia del interés público sobre el particular; lo cual demuestra la importancia de su función y el trabajo que realiza por atender en forma honesta y transparente y el 8% señalaron desconocer, llegando al 100%.

Del mismo modo que en las preguntas anteriores, la tendencia de los resultados facilitaron conocer que casi la totalidad de los encuestados que respondieron en la primera de las alternativas; consideran que al respecto que en el registrador existe respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, dado que tiene que procurar satisfacer el interés general y desechar todo provecho o ventaja personal.

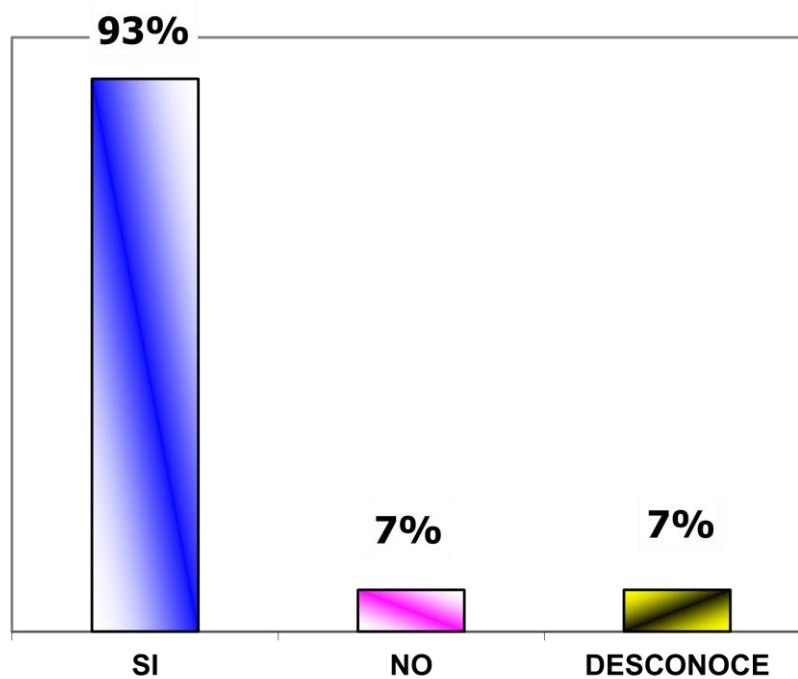
4.1.4 Existe lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en su labor funcional.

Tabla N° 4

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	210	93
b) No	0	0
c) Desconoce	15	7
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 4

Existe lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en su labor funcional



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Los datos obtenidos en la pregunta, demuestran con claridad que el 93% de los abogados considerados en el estudio, expresaron que el registrador que trabaja en la Zona Registral IX – SUNARP, por la labor que cumple, pone de manifiesto lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en su labor funcional y el 7% indicaron desconocer, arribando al 100%.

Conforme lo indicado en el párrafo anterior, no cabe duda que la primera de las alternativas concentró la mayor atención de los encuestados, es decir reconocen que efectivamente en este profesional existe lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en su labor funcional, actuando con rectitud y honradez procurando satisfacer el interés público.

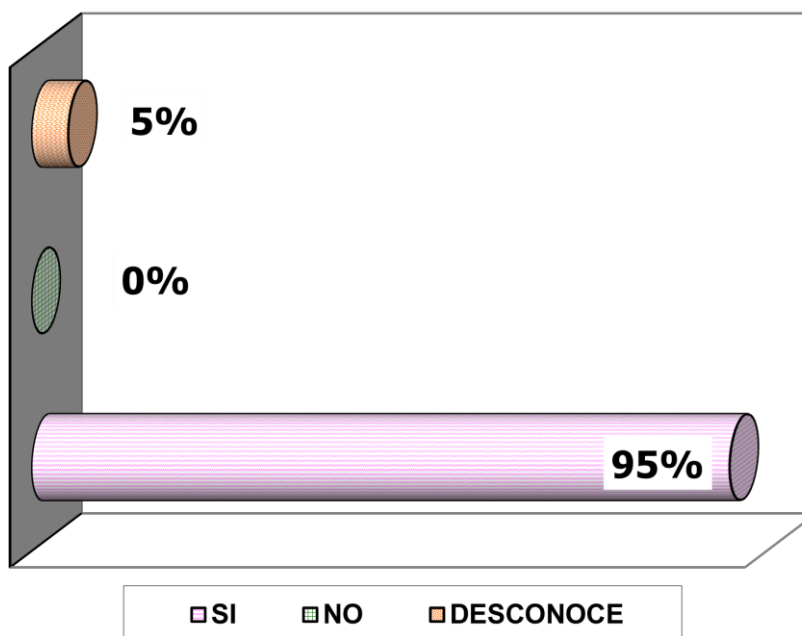
4.1.5 Registrador pone en ejercicio responsabilidad, buena fe y transparencia en su labor profesional.

Tabla N° 5

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	213	95
b) No	0	0
c) Desconoce	12	5
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 5

Registrador pone en ejercicio responsabilidad, buena fe y transparencia en su labor profesional



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

La encuesta aplicada a los abogados hábiles del CAL considerados en la muestra, expresaron que efectivamente el registrador pone en ejercicio su responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional (95%) y el 5% lo justificaron en el sentido que desconocía, totalizando el 100%.

En resumen los datos que se presentan tanto en la tabla como en el gráfico respectivo, reflejan que casi la totalidad de los consultados fueron de la opinión que efectivamente el registrador si pone en el ejercicio de su función responsabilidad, buena fe y transparencia en su labor profesional, garantizado en todas las fases del proceso el cumplimiento de los procedimientos administrativos establecidos por la ley.

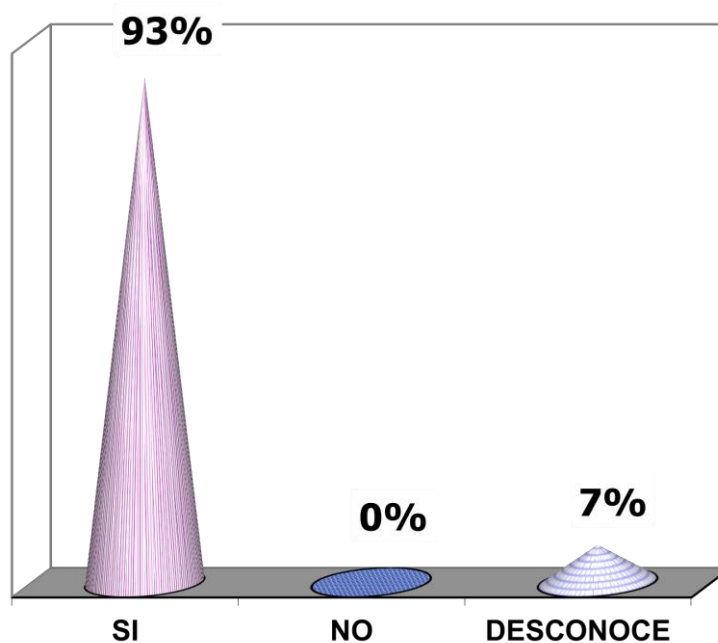
4.1.6 Registrador guarda privacidad, prudencia y observa el cumplimiento del debido proceso.

Tabla N° 6

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	210	93
b) No	0	0
c) Desconoce	15	7
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 6

Registrador guarda privacidad, prudencia y observa el cumplimiento del debido proceso



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

El contexto en el cual se llevó a cabo el estudio, dejó en claro tal como lo señala el 93% de los encuestados, que efectivamente el registrador como parte de su labor profesional, guarda privacidad, prudencia y observa meticulosamente el cumplimiento del debido proceso y el 7% expresaron que desconocían, sumando el 100%.

En este panorama el estudio llevado a cabo sobre esta realidad, clarifica que a nivel de los abogados hábiles del CAL, manifestaron que efectivamente el registrador en su labor jurisdiccional debe guardar privacidad como prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, así como desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública.

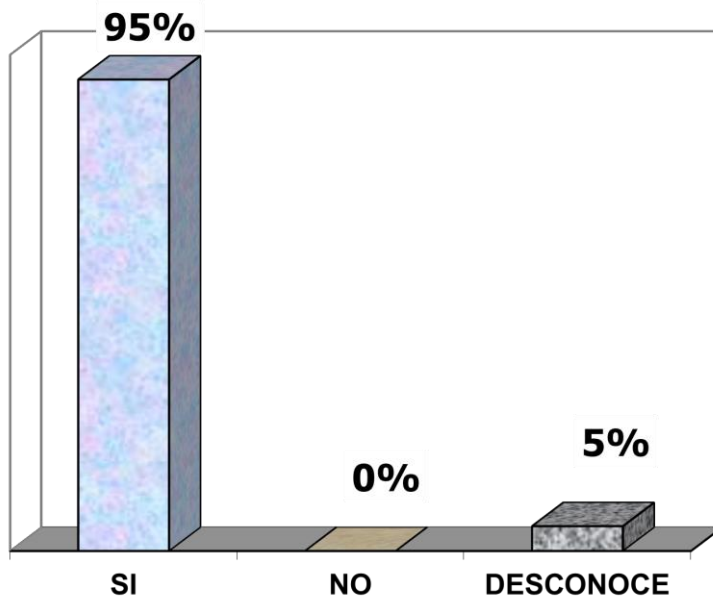
4.1.7 Ética del registrador.

Tabla N° 7

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	214	95
b) No	0	0
c) Desconoce	11	5
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 7

Ética del registrador



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Si revisamos la información que nos muestra la pregunta, es notorio que el 95% de los abogados que inclinaron su respuesta en la primera de las alternativas, expresaron que los registradores en todo momento tienen que cumplir con aspectos éticos, responsabilidad permanente y sobre todo garantizando que no se afecte la seguridad jurídica y el 5% opinaron desconocer, llegando al 100%.

El contexto en el cual se llevó a cabo el acopio del material y expuestos con claridad en el párrafo anterior, demuestra que casi la totalidad de los encuestados reconocieron que efectivamente si se aprecia ética de parte del registrador, toda vez que es funcionario público y como tal debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública.

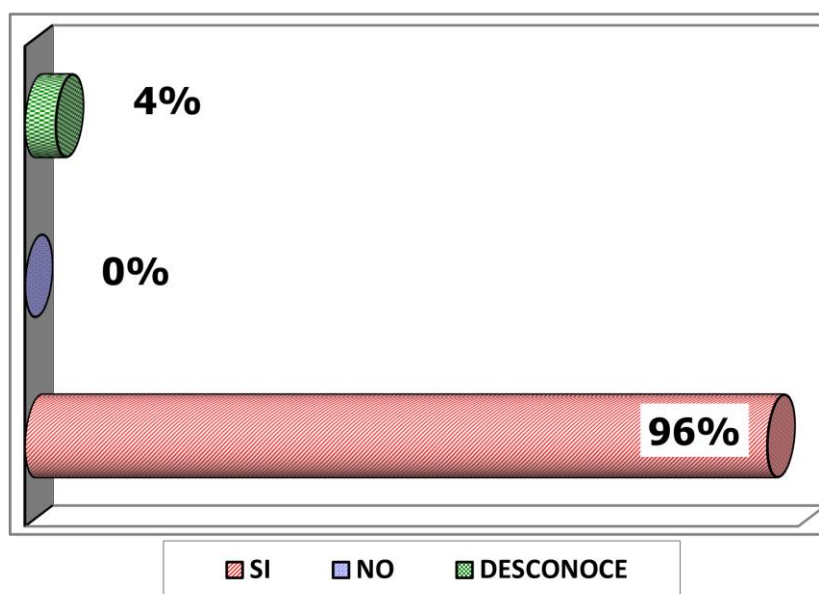
4.1.8 Respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.

Tabla N° 8

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	216	96
b) No	0	0
c) Desconoce	9	4
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 8

Respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Del mismo modo que en la pregunta anterior, la tendencia de los resultados, demuestran que el 96% de los abogados considerados en la muestra, indicaron que en la SUNARP siempre va a prevalecer el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la ley y el 4% restante indicaron desconocer, totalizando el 100%.

El marco en el cual se llevó a cabo el estudio, nos demuestra con claridad que casi la totalidad de los encuestados, fueron de la opinión que efectivamente si existe a nivel de la SUNARP respeto al principio de legalidad y legitimación, establecida en la ley, por ser una función pública basada en la observación de valores, principios y deberes que garantizan el profesionalismo y la eficacia de los ejercicios de la función pública.

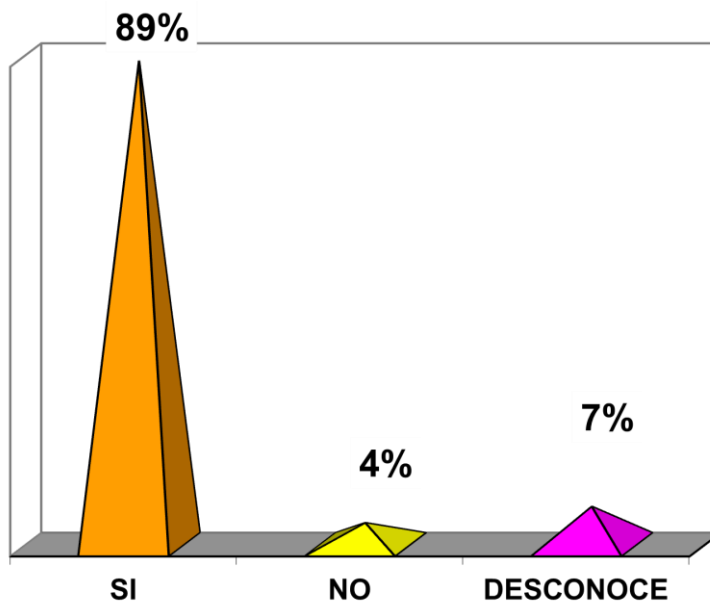
4.1.9 Garantía de la ley a favor de la iniciativa privada.

Tabla N° 9

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	200	89
b) No	10	4
c) Desconoce	15	7
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 9

Garantía de la ley a favor de la iniciativa privada



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Conforme a los datos obtenidos en la encuesta, la información porcentual de la pregunta destaca que el 89% de los abogados tomados en cuenta en la investigación, respondieron que según su opinión en el Perú existe garantía de la ley a favor de la iniciativa privada; en cambio el 7% manifestaron desconocer y el 4% tuvieron otras apreciaciones que son diferentes si se comparan con la primera alternativa, sumando el 100%.

Según lo mostrado en líneas anteriores, destaca la primera de las alternativas, en el sentido que casi la totalidad de los encuestados, manifestaron que efectivamente en el ordenamiento jurídico de este país existe garantía de la ley a favor de la iniciativa privada, advirtiéndose esto en la seguridad jurídica que brinda el país en el sistema jurídico vigente.

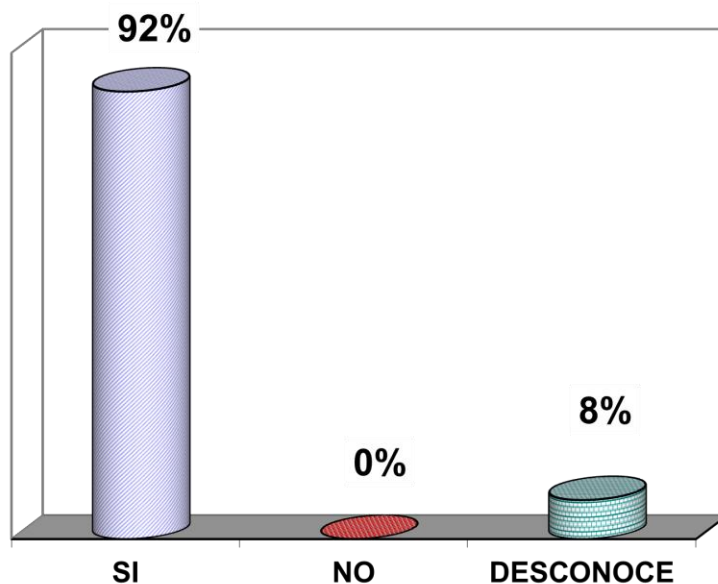
4.1.10 Garantía relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.

Tabla N° 10

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	208	92
b) No	0	0
c) Desconoce	17	8
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 10

Garantía relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Como resultado del trabajo de campo, la información que se observa tanto en la tabla como en el gráfico correspondiente, presenta que el 92% de los abogados hábiles del CAL, considerados en el estudio, opinaron que a nivel de la SUNARP existen garantías que están relacionadas con la estabilidad e independencia de las instituciones y lo cual es muy importante y el 8% restante señalaron desconocer, llegando al 100%.

El entorno en el cual se llevó a cabo la investigación, permitió conocer que efectivamente los encuestados reconocen que si existen la SUNARP garantías relacionadas con la estabilidad independencia de las instituciones, dado que es una institución pública que se rige por sus propias leyes y debe desarrollar sus funciones a cabalidad y de forma integral, asumiendo con pleno respeto la función que se le ha encomendado.

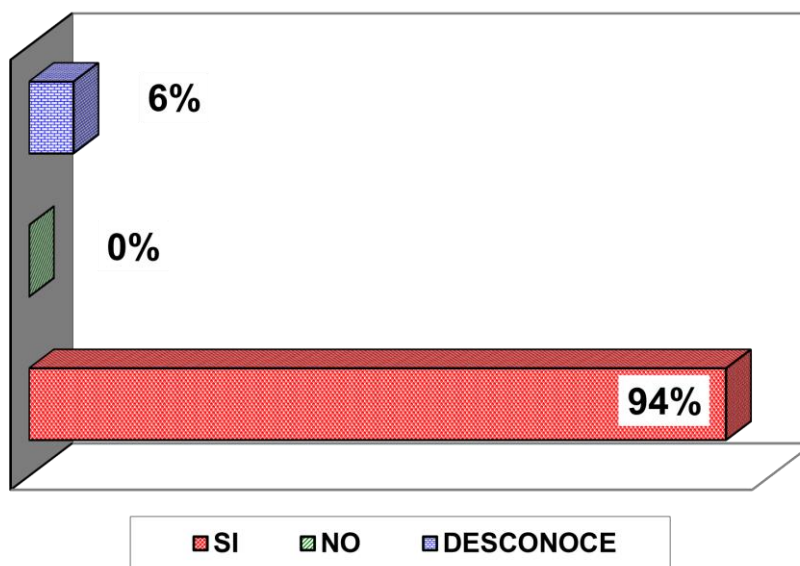
4.1.11 Legislación garantiza seguridad jurídica reconocida en la Ley.

Tabla N° 11

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	212	94
b) No	0	0
c) Desconoce	13	6
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 11

Legislación garantiza seguridad jurídica reconocida en la Ley



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Indudablemente los datos recopilados en la encuesta, demuestran que el 94% de los abogados, consideran que actualmente la legislación en el Perú, garantiza la seguridad jurídica reconocida en la ley y lo cual respalda entre otros, las inversiones que se vienen realizando en el país y el 6% indicaron desconocer, arribando al 100%.

La importancia de la información que se encontró en la interrogante, nos demuestra que efectivamente los abogados hábiles del CAL, consideran que siendo la seguridad jurídica un principio del derecho universalmente reconocido, si se encuentra reconocida en la ley especialmente en el Art. 9.3 de la vigente ley.

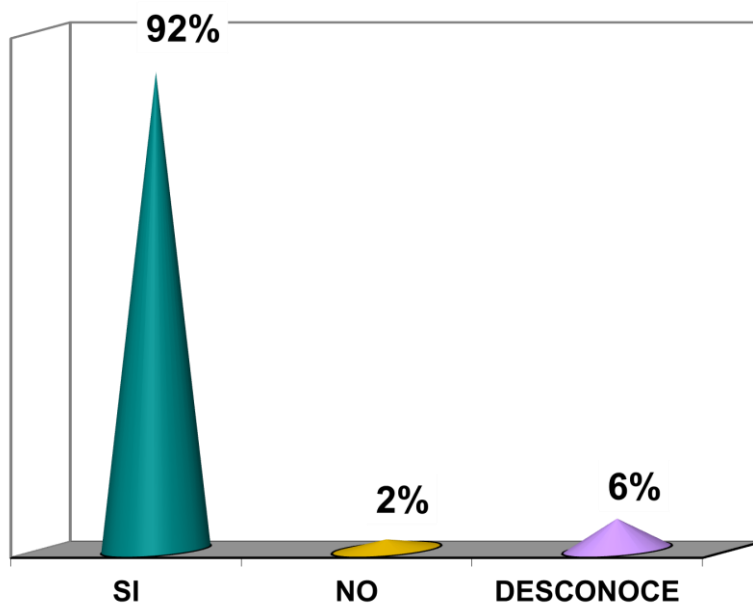
4.1.12 Garantías relacionadas a la libertad de empresa en el país.

Tabla N° 12

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	206	92
b) No	5	2
c) Desconoce	14	6
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 12

Garantías relacionadas a la libertad de empresa en el país



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Resulta importante señalar que el 92% de los encuestados, fueron de la opinión que actualmente existen garantías relacionadas a la libertad de empresa en el país, razón por la cual encontramos que tanto empresarios nacionales como extranjeros, vienen invirtiendo debido a estas circunstancias y a la prevalencia de la seguridad jurídica; por otro lado el 6% expresaron desconocer y el 2% opinaron todo lo contrario a lo indicado por el grupo mayoritario, sumando el 100%.

Sobre la base de los puntos de vista expresados en el párrafo anterior, los encuestados refirieron que si existe garantías relacionadas a la libertad de empresa en el país, conforme se encuentra prevista en la Constitución; expresado así la libertad de compañía que solo puede ser limitado por otro derecho constitucional y no por un derecho de menor jerarquía. El Estado, la sociedad y la persona jurídica o natural está obligado a este común imperativo categórico e ineludible.

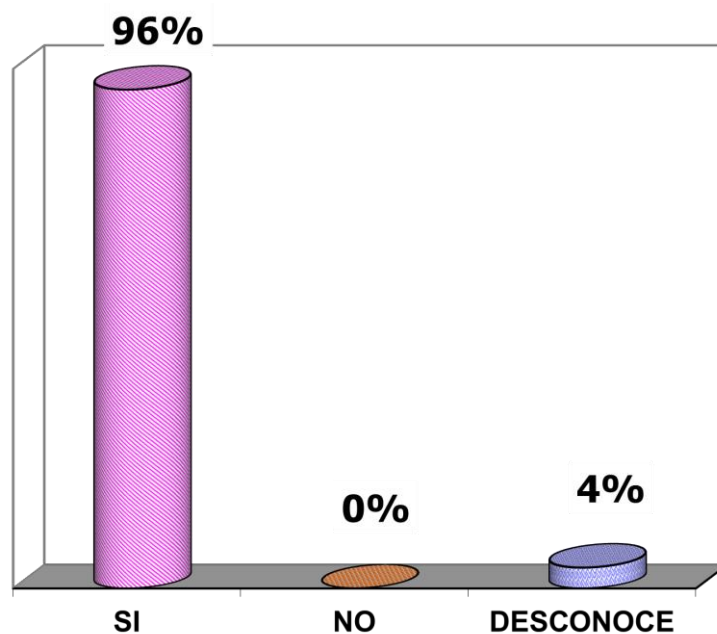
4.1.13 Existen garantías sobre la vigencia auténtica de la Ley.

Tabla N° 13

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	215	96
b) No	0	0
c) Desconoce	10	4
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 13

Existen garantías sobre la vigencia auténtica de la Ley



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Observando la información que muestra la tabla, apreciamos que el 96% de los abogados tomados en cuenta en el estudio, consideran que actualmente en el país existen las garantías relacionadas sobre la vigencia auténtica de la ley y el 4% refirieron desconocer, totalizando el 100%

Tal como se observa en la información presente en la tabla y gráfico correspondiente, se demuestra que casi la totalidad de los consultados, consideran que efectivamente existe en la actualidad garantías sobre la vigencia autentica de la ley; la misma que hace extensivo una función de calificación y es precisada en el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el mismo que señala que se deberá verificarse las formalidades del título en el que se está y la de los demás documentos presentados.

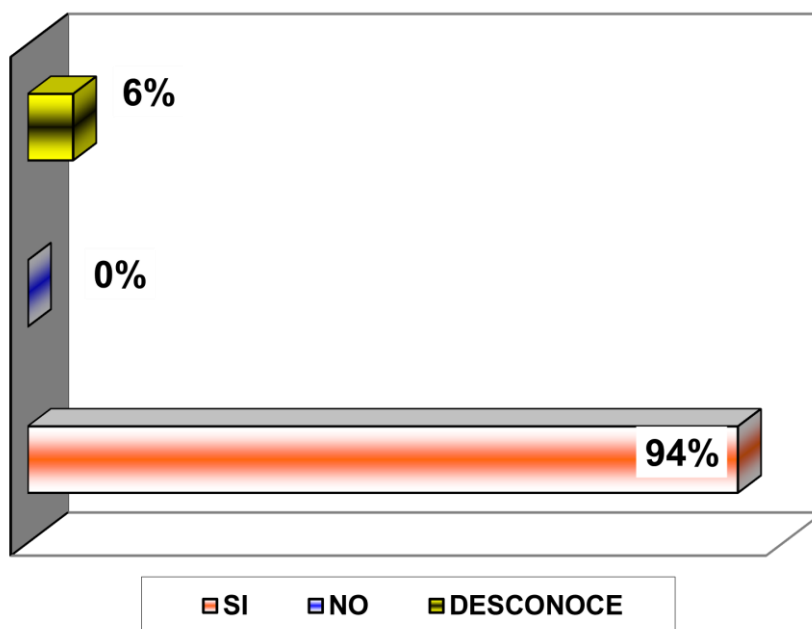
4.1.14 Nivel de la SUNARP se garantiza la seguridad jurídica.

Tabla N° 14

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	212	94
b) No	0	0
c) Desconoce	13	6
TOTAL	225	100%

Gráfico No. 14

Nivel de la SUNARP se garantiza la seguridad jurídica



Fuente: Abogados hábiles del CAL. (Julio – Setiembre 2017)

INTERPRETACIÓN

Es evidente que si observamos la tabla con los resultados que se presentan, podemos apreciar que el 94% de los abogados considerados en el estudio, expresaron que a nivel de la Zona Registral IX – SUNARP, se viene garantizando como parte de la política del trabajo la seguridad jurídica en la labor que realiza y el 6% restante opinaron desconocer, llegando al 100%.

Analizando la información del párrafo anterior, es notorio que casi la totalidad de los consultados destacaron que efectivamente conforme ya se ha expresado en los párrafos anteriores, en efecto a nivel de la SUNARP si se encuentra garantizada la seguridad jurídica, dado que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos es un organismo público técnico especializado, creado por la ley 26366 que es la encargada de planificar, organizar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

4.1 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Para contrastar las hipótesis planteadas se usó la distribución ji cuadrada corregida por Yates pues los datos para el análisis se encuentran clasificados en forma categórica y más del 20% de las celdas de la tabla de datos contiene frecuencias esperadas menores a cinco lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2. La estadística ji cuadrada es adecuada porque puede utilizarse con variables de clasificación o cualitativas como la presente investigación.

El estadístico Ji-cuadrado corregido por Yates es como sigue:

Dónde:

A= Celda, primera columna, primera fila

B= Celda, segunda columna, primera fila

C= Celda, primera columna, segunda fila

D= Celda, segunda columna, segunda fila

$$\chi^2 = \frac{(|AD - BC| - n/2)^2 n}{(A + B)(C + D)(A + C)(B + D)}$$

Hipótesis a:

H₀ : La existencia de no discriminación, no garantiza significativamente el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.

H₁ : La existencia de no discriminación, garantiza significativamente el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.

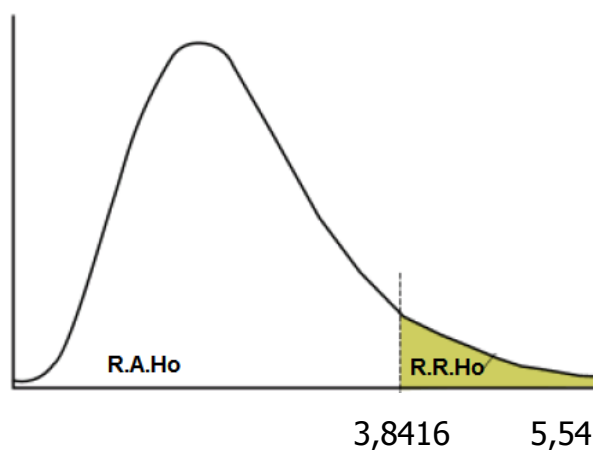
Existe no discriminación	Establece principio de legalidad y legitimación			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	0	0	1	1
No	208	0	2	210
Desconoce	8	0	6	14
Total	216	0	9	225

Para rechazar hipótesis nula (H_0), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, este valor se obtiene cuando χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|0 * 8 - 1 * 216| - 225 / 2)^2 225}{(1)(224)(216)(9)} = 5,54$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como $5,54 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la existencia de no discriminación, garantiza significativamente el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.

Hipótesis b:

H₀ : La protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, no inciden significativamente en la Ley a favor de la iniciativa privada.

H₁ : La protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, inciden significativamente en la Ley a favor de la iniciativa privada.

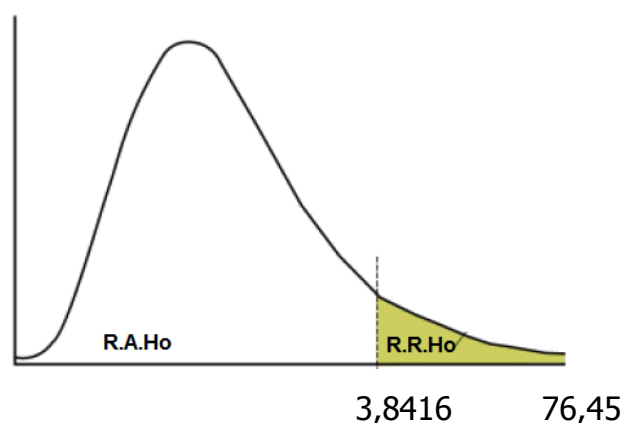
Protege los recursos institucionales, bienes, activos, software e información	Garantizan la Ley a favor de la iniciativa privada			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	206	0	6	212
No	0	0	0	0
Desconoce	4	0	9	13
Total	210	0	15	225

Para rechazar hipótesis nula (H₀), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, este valor se obtiene cuando χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1) (2-1) = 1$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|206 * 9 - 6 * 4| - 225 / 2)^2 * 225}{(212)(13)(210)(15)} = 76,45$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como $76,45 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, inciden significativamente la Ley a favor de la iniciativa privada.

Hipótesis c:

H₀ : El respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, no inciden significativamente en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.

H₁ : El respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, inciden significativamente en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.

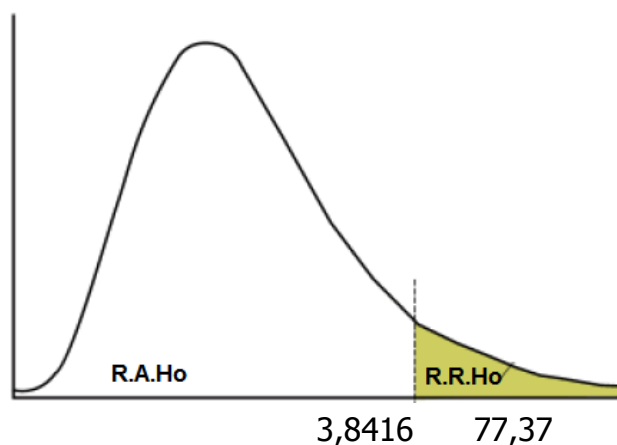
Existe respeto y prevalencia del interés público	Existe garantías relacionadas con la estabilidad e independencia			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	202	0	6	208
No	0	0	0	0
Desconoce	6	0	11	17
Total	208	0	17	225

Para rechazar hipótesis nula (H_0), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, este valor se obtiene cuando χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|202 * 11 - 6 * 6| - 225 / 2)^2 225}{(208)(17)(208)(17)} = 77,37$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como $77,37 > 3,8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que el respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, inciden significativamente en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.

Hipótesis d:

H₀ : La existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, no inciden significativamente en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.

H₁ : La existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, inciden significativamente en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.

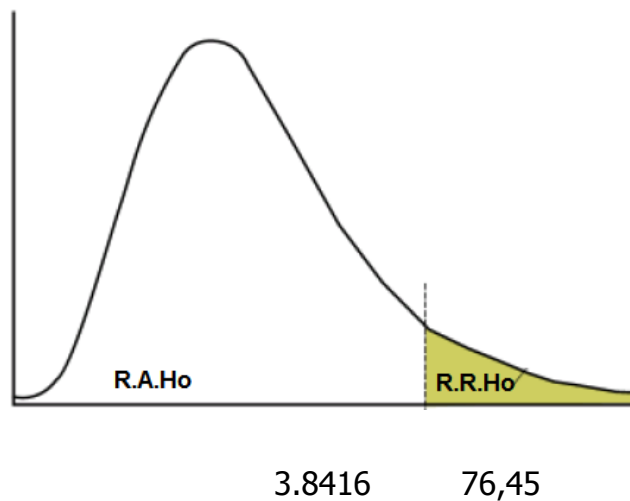
Existe lealtad, honestidad, equidad y tolerancia	Existe garantías sobre la seguridad jurídica			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	206	0	4	210
No	0	0	0	0
Desconoce	6	0	9	15
Total	212	0	13	225

Para rechazar hipótesis nula (H₀), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, este valor se obtiene cuando χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1) (2-1) = 1$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|206 * 9 - 4 * 6| - 225 / 2)^2 * 225}{(210)(15)(212)(13)} = 76,45$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como $76,45 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, inciden significativamente en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.

Hipótesis e:

H₀ : El ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, no inciden significativamente en la ley a favor de la iniciativa privada.

H₁ : El ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, inciden significativamente en la ley a favor de la iniciativa privada.

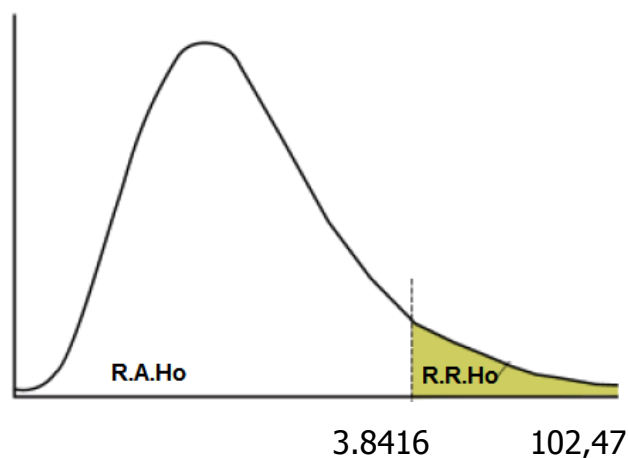
Existe ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional	Está garantizando la libertad de empresa en el país			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	205	4	4	213
No	0	0	0	0
Desconoce	1	1	10	12
Total	206	5	14	225

Para rechazar hipótesis nula (H₀), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, este valor se obtiene cuando χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con (2-1) (2-1) = 1 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|205 * 11 - 8 * 1| - 225 / 2)^2 225}{(213)(12)(206)(19)} = 102,47$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como $102,47 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que el ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, inciden significativamente en la ley a favor de la iniciativa privada.

Hipótesis f:

H₀ : La privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, no incide significativamente en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.

H₁ : La privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, incide significativamente en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.

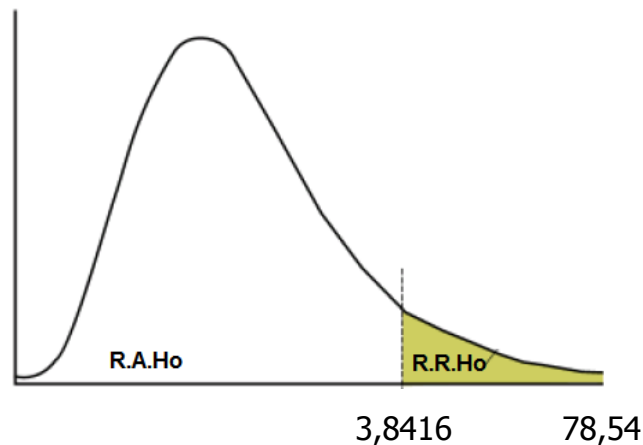
La privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso	Existe garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	208	0	2	210
No	0	0	0	0
Desconoce	7	0	8	15
Total	215	0	10	225

Para rechazar hipótesis nula (H_0), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, este valor se obtiene cuando χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1) (2-1) = 1$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|208 * 8 - 2 * 7| - 225 / 2)^2 225}{(210)(15)(215)(10)} = 78,54$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como $78,54 > 3,8416$, se rechaza **H_0** . Por lo tanto, se concluye que la privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, incide significativamente en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.

Hipótesis General:

H₀ : La ética, en el registrador, no incide significativamente en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP.

H₁ : La ética, en el registrador, incide significativamente en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP.

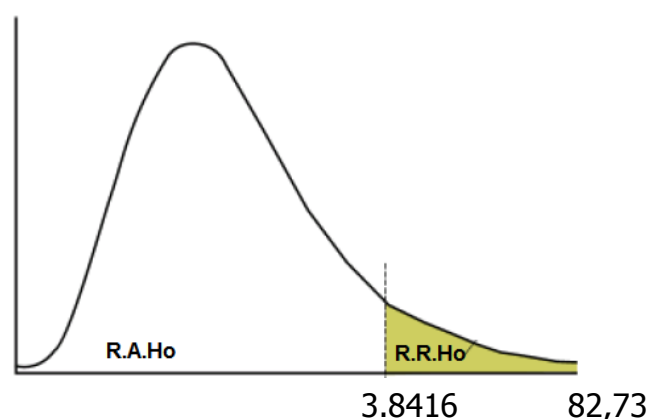
El registrador tiene ética	Existe seguridad jurídica en la zona registral IX			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	209	0	5	214
No	0	0	0	0
Desconoce	3	0	8	11
Total	212	0	13	225

Para rechazar hipótesis nula (H₀), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, este valor se obtiene cuando χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con (2-1) (2-1) = 1 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Entonces, al reemplazar los datos en la estadística de prueba, se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|209 * 8 - 5 * 3| - 225 / 2)^2 225}{(214)(11)(212)(13)} = 82,73$$

El valor obtenido se ubica en el gráfico:



Como $82,73 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la ética, en el registrador, incide significativamente en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP.

4.2 DISCUSIÓN

Al tratar el tema, motivo de la investigación, encontramos que la ética en el registrador, constituye una garantía de la labor que lleva a cabo en una institución como es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), toda vez que los funcionarios que trabajan en la organización, tienen que enfrentar muchísimos problemas al momento de llevar a cabo su labor, toda vez que se encuentran en permanente alerta frente a personas que dejando de lado principios y valores, pueden sorprender a los funcionarios, que trabaja en la Zona Registral IX – SUNARP, en razón que los actos de corrupción son los que vienen incidiendo en las organizaciones, con el fin de trastocar valores éticos y aprovecharse de servicios irregulares que van a perjudicar a terceros.

Es por eso, que la autora **TAFUR VILLANUEVA, Nancy (2017)** refiere que cuando el ejercicio de la función pública, se desliga de las virtudes y

principios éticos, se generan las condiciones para la corrupción, siendo la conducta corrupta una conducta inmoral que atenta contra los *finés de la función pública*, socavando la legitimidad de las instituciones públicas, pues deforma y destruye lo que la sana razón y el sano juicio consideran adecuado. El valor de la entrega y del servicio, constituyen el gran valor necesario en nuestra sociedad, para luchar contra la corrupción.⁵³

Como se puede apreciar de la investigación, la autora **DELGADO JIMÉNEZ, María del Carmen (2012)** de la Pontificia Universidad Católica del Perú con su tesis titulado: "La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú", indica que cuando se inicia el trámite para realizar una transacción sobre un inmueble registrado, empieza el vía crucis de miles de peruanos debido no solo a los altos costos que tendrán que asumir por el pago de las tarifas de los servicios profesionales involucrados en el proceso (abogado, notario, Registro), sino por los requisitos y trámites previos que se tendrán que cumplir antes de poder inscribir una transacción en el Registro de Predios del Registro de Propiedad inmueble de la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos), los cuales en lugar de simplificarse han aumentado y/o mantenido en el tiempo. De tal manera que cada día es más difícil, complicado y costoso formalizar una compra – venta por ejemplo.

Además, la complejidad, el tiempo y los costos (costos de transacción) son tan altos que cada vez son más los ciudadanos que deciden quedarse sólo en la etapa de la contratación privada, generando que no exista protección de sus derechos.⁵⁴

⁵³ TAFUR VILLANUEVA, Nancy. **LA SUNARP Y LA ÉTICA EN LA FUNCIÓN PÚBLICA**, p. 1

⁵⁴ DELGADO JIMÉNEZ, María del Carmen. **LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ**, p. 9

En ese sentido, la verdadera riqueza de la función pública, está en la conciencia de servir, debiendo recordar que *“la verdadera evolución del hombre viene cuando desarrolla actividades por encima de sí mismo, cuando deja de pensar solo en sus beneficios y se preocupa por los demás”, conforme señala el escritor ZUKAV, Gary (2012)*“. Las normas mínimas de la ética en cualquier profesión o función pública, deben estar escritas fundamentalmente en la conciencia de cada persona que ha escogido libre y voluntariamente el servicio público.⁵⁵

En este contexto, podemos señalar que efectivamente la ética en el Registrador, constituye uno de los aspectos más importantes de los recursos humanos que trabajan en la institución, toda vez que en base a los principios y valores que se han creado en relación a la cultura que existe, constituyen aspectos que le vienen dando consistencia y solidez de la labor funcional que cumplen los registradores en la institución; motivo por el cual todas las funciones que se llevan a cabo viene garantizando el trabajo que realizan y dando la seguridad a quienes recurren a la SUNARP.

En cuanto a esta labor que cumplen los registradores en la Zona Registral IX – SUNARP, encontramos que constituye el reflejo a la preocupación de las autoridades que laboran en la misma, con el fin que ese trabajo que ejecutan trascienda a la sociedad mediante los servicios que se les ofrece y evitando que los actos de corrupción puedan afectarlos; ante lo cual las políticas y programas de capacitación en las cuales están inmersos el personal de registradores, viene garantizando la seguridad jurídica, en razón que en la organización prevalece aspectos éticos que respalda el trabajo que lleva a cabo el funcionario, que además de tener la credibilidad moral necesaria, también garantiza lo más preciado de su labor que es la transparencia en los actos que efectúan, entre otros.

⁵⁵ ZUKAV, Gary. **THE SEAT OF THE SOUL (EL FUNDAMENTO DEL ACTO)**, p. 89

Por otro lado, el autor **PÉREZ LUÑO, Antonio (2012)** en su obra "Seguridad Jurídica y Sistema Cautelar", refiere que la seguridad jurídica se reputa transversal y común denominador de las luchas de las diferentes sociedades, pero como sus alcances ciertos (no retóricos) dependen de las necesidades del medio, de la forma como se haya prohiado, si atiende o no las dinámicas sociales; esto es muy poco probable. Porque las luchas sociales se han iniciado en los que nada valen, en los invisibles por miseria, en los negados por el ordenamiento jurídico y, han terminado, en los que todo lo tienen, en los que valen, en los que cuentan a la hora de legislar. En este sentido, la seguridad jurídica sigue inmarcesible, intocable; va y viene por entre las diferentes formas jurídicas sin mutar. Como ha dicho la doctrina dominante, seguridad jurídica implica formación de las leyes. Sin embargo, en sociedades antiguas como la tradicional China la promulgación de las leyes no se contempla como un procedimiento normal para asegurar el buen funcionamiento de la sociedad.⁵⁶

⁵⁶ PÉREZ LUÑO, Antonio. **SEGURIDAD JURÍDICA Y SISTEMA CAUTELAR**, p. 16

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- 5.1.1** La información obtenida como producto del estudio permitieron establecer que la existencia de no discriminación, garantiza significativamente el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.

- 5.1.2** Los datos obtenidos y posteriormente puestos a prueba permitieron determinar que la protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, inciden garantizando la Ley a favor de la iniciativa privada.

- 5.1.3** Los datos obtenidos permitieron establecer que el respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, inciden significativamente en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.
- 5.1.4** Se ha precisado que la existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, inciden significativamente en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.
- 5.1.5** Los datos obtenidos y posteriormente contrastados permitieron determinar que el ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, inciden garantizando la libertad de empresa en el país.
- 5.1.6** Se ha establecido, como producto de la contrastación de hipótesis que, guardar privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, incide significativamente en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.
- 5.1.7** Finalmente, se ha demostrado que la ética, en el registrador, incide significativamente en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP.

5.2 RECOMENDACIONES

- 5.2.1** Se hace necesario que los registradores a fin de cumplir con un eficiente servicio al usuario, antes de calificar los títulos, deberían verificar si existen otras partidas que tengan relación con el bien

materia de inscripción, a fin de evitar sendas observaciones entre otros que perjudica al interesado.

- 5.2.2** Es conveniente que el registrador público sea una persona acuciosa, considerando que en los registros públicos es un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad, a fin de evitar se conculquen los derechos de algunos propietarios como se han venido haciendo en los últimos años; es decir deben tener en cuenta el reglamento de ética y asimismo estar dotados de un sistema ágil y eficiente acorde con los avances de la tecnología.
- 5.2.3** Es necesario reiterar una y otra vez la necesidad de la ética en los servidores públicos también en los registradores ya que es precisamente su ausencia la que provoca que muchos de ellos en diferente instituciones públicas caigan y sigan cayendo en escándalos de corrupción. Personas sin escrúpulos q ocupan cargos importantes del estado escudándose en la imagen de ser hombres respetables u honorables, algunos servidores públicos no es que realicen mal sus tareas o las omitan, sino que obtienen ganancias adicionales por llevarlas a cabo mediante prácticas corruptas.
- 5.2.4** Se requiere una mayor difusión del Código de Ética para lograr cambios en el comportamiento de los Registradores y servidores públicos. Para ese efecto, podría ser de utilidad la **aplicación de incentivos y estímulos** para quienes cumplan con las normas y disposiciones del Código de Ética y para los que desarrollen actividades innovadoras para su difusión, posibilidad esta última que está prevista en el Reglamento del citado Código.

5.2.5 Finalmente podemos decir que la función registral va a la par con la seguridad jurídica, y al ser esta última un valor alternativo y complementario y de justicia, deben brindar un servicio óptimo para satisfacción del usuario.

B I B L I O G R A F Í A

Referencias bibliográficas:

1. ALTERINI, Jorge (2012). **LA BUENA FE Y LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA REGISTRAL Y EXTRARREGISTRAL (CON UNA ARMONIZACIÓN ENTRE LA TRADICIÓN Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL)**, Editorial Limusa, España.
2. ANAYA CASTILLO, Javier (2013). **LA INDEPENDENCIA EN LA FUNCIÓN CALIFICADORA**, Editorial Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial, Lima-Perú.
3. ATILIO CORNEJO, Américo (2014). **DERECHO REGISTRAL**, Editorial Depalma, Segunda Edición, Buenos Aires-Argentina.
4. ÁVILA, Humberto (2012). **TEORÍA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**, Editorial Marcial Pons-Ediciones Jurídicas y Sociales S.A., Madrid-España.
5. BOBBIO, N. (2010). **LA CERTEZA DEL DIRITTO É UN MITO**, Editorial Rivista Internazionale di Filosofia del Diritto, Número 28, Italia.
6. CHICO y ORTIZ, José (2011). **LA IMPORTANCIA JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**, Editorial Heliasta S.R.L., Argentina.
7. CHRISTENSEN, Hayden (2012). **ÉTICA DEL REGISTRADOR**, Editorial Universidad Complutense, Madrid-España.
8. COUSO, J. (2014) **EL USO DEL PRECEDENTES EN MATERIA PENAL: RETÓRICA Y REALIDAD EN PERSPECTIVA**, Editorial Revista General de Derecho Penal, España.
9. FALBO, Miguel (2013). **CURSO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**, Editorial Depalma S.R.L., Argentina.
10. FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio (2011). **DICCIONARIO DE DERECHO PÚBLICO**, Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina.
11. GEIGER, Theodor (2012). **ESTUDIOS DE SOCIOLOGÍA DEL DERECHO**, Editorial Fondo de Cultura Económica, México.

12. GOMETZ, G. (2010). **LA CERTEZA GIURIDICA COME PREVEDIBILITA**, Editorial Giappichelli, Primera Edición Actualizada, Torino-Italia.
13. GÓMEZ PÉREZ, Rafael. **UNA FUNDAMENTACIÓN DE LA ONTOLOGÍA JURÍDICA**, Editorial Códigos Deontológicos como el Consejo de Doctores y Licenciados, México.
14. GONZALES BARRÓN, Gunther (2012). **DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**, Editorial Jurista Editores E.I.R.L., Tomo I, Tercera Edición, Lima-Perú.
15. GUSY, Ch. (2010). **GEWAHRLEISTUNG VON FREIHEIT UND SICHERHEIT IM LICHT UNTERSCHIEDLICHER STAATS-UND VERFASSUNGSVERSTANDNISSE**, Editorial VVDRtRL, Berlín-Alemania.
16. HUELIN MARTÍNEZ DE VELASCO, Joaquín (2014). **UNA SENDA ESCASAMENTE EXPLORADORA: EL INTERÉS CASACIONAL EN EL ORDEN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**, Editorial Cuadernos Digitales de Formación, Madrid-España.
17. LOBO TORRES, R. (2011). **VALORES E PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES TRIBUTARIOS**, Editorial Renovar, Rio de Janeiro-Brasil.
18. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando (2011). **CURSO INTRODUCTORIO AL DERECHO REGISTRAL**, Editorial Heliasta, Segunda Edición, Buenos Aires-Argentina.
19. LÓPEZ MEDEL, Jesús (2014). **DEONTOLOGÍA Y ÉTICA PROFESIONAL EN LOS REGISTRADORES**, Editorial Anales de la Real Academia de Doctores, Primera Edición Actualizada, Volumen 6, México.
20. MARTÍNEZ VELENCOSO, Luz María (2013). **LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ALEMÁN. ASPECTOS REGISTRALES**, Editorial Fundación Beneficentia et Peritia Iuris – CRPME, Madrid-España.
21. MARÍAS, Julián (2013). **CREACIÓN ÉTICA**, Editorial Alianza, Primera Edición, Madrid-España.
22. MESSINEO, Francesco (2012). **MANUAL DE DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**, Editorial EJE, Primera Edición, Tomo III, Buenos Aires-Argentina.

23. MOLINARIO, Ángel (2013). **CURSO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**, Editorial Depalma, Buenos Aires-Argentina.
24. NAVARRO VALLS, R. (2012). **PRINCIPIOS ÉTICOS Y RESPONSABILIDAD EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN DOCENTE**, Editorial Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, N° 27, Madrid-España.
25. NÚÑEZ LAGOS, Rafael (2011). **DERECHO DEL REGIST.RADOR**, Editorial Heliasta, Buenos Aires-Argentina.
26. PECES-BARBA, G. (2011). **CURSO DE DERECHOS FUNDAMENTALES. TEORÍA GENERAL**, Editorial Universidad Carlos III – Boletín Oficial del Estado, Madrid-España.
27. PÉREZ LUÑO, A. (2012). **LA SEGURIDAD JURÍDICA: UNA GARANTÍA DEL DERECHO Y LA JUSTICIA**, Editorial Boletín de la Facultad de Derecho, UNED, España.
28. PÉREZ LUÑO, Antonio (2012). **SEGURIDAD JURÍDICA Y SISTEMA CAUTELAR**, Editorial Trotta S.A., España.
29. ROXIN, C. (2013). **DERECHO PENAL PARTE GENERAL. FUNDAMENTOS. LA ESTRUCTURA DE LA TEORÍA DEL DELITO**, Editorial Civitas, Tomo I, Madrid-España.
30. RUBIO CORREA, Marcial (2010). **EL SISTEMA JURÍDICO**, Editorial Juristas E.I.R.L., Lima-Perú.
31. ZUKAV, Gary (2012). **THE SEAT OF THE SOUL (EL FUNDAMENTO DEL ACTO)**, Editorial Simón & Schuster Paperbaks, Edición en español, New York-Estados Unidos.

Referencias electrónicas:

32. ALARCÓN FLORES, Luis Alfredo (2016). **ANÁLISIS DEL DERECHO REGISTRAL EN EL PERÚ**, extraído de la página web: <http://www.monografias.com/trabajos25/derecho-registral-peru/derecho-registral-peru.shtml>.
33. BERNALES, G. (2011). **LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN PENAL EN PROCESOS POR VIOLACIONES A DERECHOS HUMANOS**, extraído de la página web:

<http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-00122007000100009Ecript=sciarttext>.

34. DELGADO JIMÉNEZ, María del Carmen (2012). **LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ**, extraído de la página web: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/AL_IAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf, Lima-Perú.
35. ENCICLOPEDIA JURÍDICA (2012). **SEGURIDAD JURÍDICA**, extraído de la página web: http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d_seguridad-juridica/seguridad-juridica.htm
36. FÉLIX GUERRA, Heriberto (2010). **ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS INSTITUCIONALES**, extraído de la página web: http://www.inafed.gob.mx/work/models/inafed/Resource/322/1/images/admon_recursos_institucionales.pdf, México.
37. HERNÁNDEZ VALLE, Rubén (2014). **EL PRINCIPIO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**, extraído de la página web: http://www.nacion.com/opinion/foros/principio-seguridad-juridica_0_1444255569.html.
38. LANDA, César (2012). **DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO Y A LA TUTELA JURISDICCIONAL**, extraído de la página web: http://dike.pucp.edu.pe/doctrina/con_art12.PDF, Perú.
39. LARIOS MANAY, Carlos (2016). **LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR PÚBLICO FRENTE A LA INSCRIPCIÓN DE UN MANDATO JUDICIAL**, extraído de la página web: <http://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/37332>, Perú.
40. LEY 27815. (2002) **PRINCIPIOS Y DEBERES ÉTICOS DEL SERVIDOR PÚBLICO**, extraído de la página web: [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Ley%20del%20C%C3%B3digo%20de%20%C3%89tica%20de%20la%20Funci%C3%B3n%20P%C3%ABlica%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Ley%20del%20C%C3%B3digo%20de%20%C3%89tica%20de%20la%20Funci%C3%B3n%20P%C3%ABlica%20(1).pdf), Lima-Perú.
41. LÓPEZ MEDEL, Jesús (2014). **TEORÍA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO SERVIDOR PÚBLICO**, extraído de la página web: <https://aurelia.sunarp.gob.pe/local/news/view.php?id=5>, Perú.
42. NAESENS, Hilda (2010). **ÉTICA PÚBLICA Y TRANSPARENCIA**, extraído de la página web: <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00531532/document>, España.

43. NÚÑEZ ARESTEGUI, Liliana (2013). **EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO**, extraído de la página web: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/>.
44. PÁGINA VIRTUAL DEFINICIÓN LEGAL (2016). **GARANTÍAS DE SEGURIDAD JURÍDICA**, extraído de la página web: <https://definicionlegal.blogspot.pe/2012/11/garantias-de-seguridad-juridica.html>, Perú.
45. PÁGINA VIRTUAL ENCICLOPEDIA JURÍDICA (2014). **INTERÉS PÚBLICO**, extraído de la <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/interes-publico/interes-publico.htm>.
46. PÁGINA VIRTUAL EUMED.NET (2015). **LEGALIDAD Y LEGITIMIDAD**, extraído de la página web: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2007b/300/105.htm>.
47. PÁGINA VIRTUAL RECURSOSTIC.EDUCACION.ES (2015). **EL ESTADO DE DERECHO**, extraído de la página web: http://recursostic.educacion.es/secundaria/edad/4esoetica/quincena7/quincena7_contenidos_2a.htm.
48. PÁGINA VIRTUAL SUNARP (2012). **RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 179-2014-SUNARP/SN**, extraído de la página web: <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Reglamento%20para%20aplicar%20la%20Ley%20del%20C%C3%B3digo%20de%20C%C3%89tica%20de%20la%20Funci%C3%B3n%20P%C3%ABlica,%20en%20la%20Sunarp.pdf>, Lima-Perú.
49. PÁGINA VIRTUAL WIKIPEDIA (2015). **INICIATIVA PRIVADA**, extraída de la página web: https://es.wikipedia.org/wiki/Iniciativa_privada.
50. SANTIAGO RUBIO, Joaquín (2016). **LA LIBERTAD COMO PRINCIPIO HUMANO RACIONAL**, extraído de la página web: https://es.wikipedia.org/wiki/Libre_empresa.
51. TAFUR VILLANUEVA, Nancy (2017). **LA SUNARP Y LA ÉTICA EN LA FUNCIÓN PÚBLICA**, extraído de la página web: <https://aurelia.sunarp.gob.pe/local/blog/la-sunarp-y-la-etica-en-la-funcion-publica/>, Lima-Perú.

ANEXOS

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA : **LA ÉTICA EN EL REGISTRADOR Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ZONA REGISTRAL IX – SUNARP.**

AUTOR : **CLOTILDE NOEMÍ SOLÍS QUINTANA.**

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN Y MUESTRA	INSTRUMENTO
Problema principal	Objetivo general	Hipótesis principal					
¿De qué manera la ética, en el registrador, incide en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP?	Demostrar si la ética, en el registrador, incide en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP.	La ética, en el registrador, incide significativamente en la seguridad jurídica en la zona registral IX – SUNARP.	Variable independiente X. Ética del Registrador	x ₁ .- La existencia de no discriminación. x ₂ .- La protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información. x ₃ .- Nivel de respeto y prevalencia del interés público sobre el particular. x ₄ .- Existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional. x ₅ .- Ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional. x ₆ .- La privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso.	Tipo: Descriptivo Nivel: Aplicativo Método y Diseño: Ex post facto o retrospectivo	Población: A nivel del Colegio de Abogados de Lima. Muestra: 225 Abogados hábiles del CAL. Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico	Para el estudio se utilizó la encuesta.
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas					
<p>a. ¿En qué medida la existencia de no discriminación, garantiza el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley?</p> <p>b. ¿De qué manera la protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, inciden significativamente en la Ley a favor de la iniciativa privada?</p>	<p>a. Establecer si la existencia de no discriminación, garantiza el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.</p> <p>b. Determinar si la protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, inciden significativamente en la Ley a favor de la iniciativa privada.</p>	<p>a. La existencia de no discriminación, garantiza significativamente el respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.</p> <p>b. La protección de los recursos institucionales, bienes, activos, software e información, inciden significativamente en la Ley a favor de la iniciativa privada.</p>					

<p>c. ¿En qué medida el respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, inciden en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones?</p> <p>d. ¿De qué manera la existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, inciden en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley?</p> <p>e. ¿En qué medida el ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, inciden significativamente en la libertad de empresa en el país?</p> <p>f. ¿De qué manera guardar privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, incide en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley?</p>	<p>c. Establecer si el respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, inciden en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.</p> <p>d. Precisar si la existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, inciden en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.</p> <p>e. Determinar si el ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, inciden significativamente en la libertad de empresa en el país.</p> <p>f. Establecer si guardar privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, incide en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.</p>	<p>c. El respeto y prevalencia del interés público sobre el particular, inciden significativamente en la existencia de garantías relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.</p> <p>d. La existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, inciden significativamente en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.</p> <p>e. El ejercicio de responsabilidad, buena fe y transparencia en la labor profesional, inciden significativamente en la libertad de empresa en el país.</p> <p>f. La privacidad, prudencia y observar el cumplimiento del debido proceso, incide significativamente en la existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.</p>	<p>Variable Independiente Y. Seguridad jurídica</p>	<p>y₁.- Nivel de respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley.</p> <p>y₂.- Nivel de la garantía de la Ley a favor de la iniciativa privada.</p> <p>y₃.- Existencia de garantía relacionada con la estabilidad e independencia de las instituciones.</p> <p>y₄.- Existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley.</p> <p>y₅.- Garantiza la libertad de empresa en el país.</p> <p>y₆.- Existencia de garantía sobre la vigencia auténtica de la Ley.</p>			
--	--	--	---	--	--	--	--

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la Encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: **"LA ÉTICA EN EL REGISTRADOR Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ZONA REGISTRAL IX – SUNARP"**, la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

1. ¿En su opinión como parte de su trabajo existe discriminación en el registrador?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

2. ¿Usted cree que el registrador protege los recursos institucionales, bienes, activos, software e información?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

3. ¿Considera usted que en el registrador existe respeto y prevalencia del interés público sobre el particular?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

4. ¿Considera usted que en éste profesional existe lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en su labor funcional?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

5. ¿Para usted el registrador pone en ejercicio responsabilidad, buena fe y transparencia en su labor profesional?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

6. ¿Cree que el registrador en su labor profesional guarda privacidad, prudencia y observa el cumplimiento del debido proceso?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

7. ¿Aprecia usted ética del registrador?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

8. ¿Existe a nivel de la SUNARP respeto al principio de legalidad y legitimación establecido en la Ley?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

9. ¿Existe garantía de la ley a favor de la iniciativa privada?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

10. ¿En su opinión existe en la SUNARP garantías relacionadas con la estabilidad e independencia de las instituciones?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

11. ¿Considera usted que la Legislación garantiza la seguridad jurídica reconocida en la Ley?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

12. ¿Existen garantías relacionadas a la libertad de empresa en el país?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

13. ¿Considera usted que actualmente existen garantías sobre la vigencia auténtica de la Ley?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

14. ¿Aprecia usted que a nivel de la SUNARP se garantiza la seguridad jurídica?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

ANEXO N° 3

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN JUICIO Y EXPERTOS

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 APELLIDOS Y NOMBRES :
- 1.2 GRADO ACADÉMICO :
- 1.3 INSTITUCIÓN QUE LABORA :
- 1.4 TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN : **LA ÉTICA EN EL REGISTRADOR Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ZONA REGISTRAL IX – SUNARP.**
- 1.5 AUTOR DEL INSTRUMENTO : CLOTILDE NOEMI SOLIS QUINTANA
- 1.6 MAESTRÍA :
- 1.7 CRITERIO DE APLICABILIDAD :
- a) De 01 a 09: (No válido, reformular) b) De 10 a 12: (No válido, modificar)
- c) De 12 a 15: (Válido, mejorar) d) De 15 a 18: Válido, precisar
- e) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

II. ASPECTOS A EVALUAR:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS CUANTITATIVOS	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
		(01 - 09)	(10 - 12)	(12 - 15)	(15 - 18)	(18 - 20)
		01	02	03	04	05
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.					
2. OBJETIVIDAD	Esta formulado con conductas observables.					
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					
4. ORGANIZACIÓN	Existe organización y lógica.					
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los aspectos de estudio.					
7. CONSISTENCIA	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.					
8. COHERENCIA	Entre las variables, dimensiones y variables.					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del estudio.					
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías.					
SUB TOTAL						
TOTAL						

VALORACIÓN CUANTITATIVA (total x 0.4) :

VALORACIÓN CUALITATIVA :

OPINIÓN DE APLICABILIDAD :

Lugar y fecha:

.....
Firma y Post Firma del experto
DNI N°