



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

ESCUELA DE POSGRADO

Dr. Luis Claudio Cervantes Liñán

DOCTORADO EN DERECHO

TESIS

**EFFECTOS DEL REGISTRO PREDIAL A NIVEL DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS
PÚBLICOS (SUNARP) COMO ESTRATEGIA DE
SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PAÍS**

PRESENTADO POR:

JUANA YSABEL MARCOS APAZA

Para optar el Grado de Doctora en Derecho

ASESORA DE TESIS: DRA. LITA SÁNCHEZ CASTILLO

LIMA - PERÚ

2019

DEDICATORIA

A Dios Todopoderoso por haber guiado en todo este proceso; para mí querido hijo y mis familiares por su bendición y ayuda para poder lograr este Grado de Doctora.

La Autora.

AGRADECIMIENTO

A todas las autoridades que conforman la Escuela de Posgrado de la U.I.G.V. por permitirme culminar de manera satisfactoria mis estudios; a los catedráticos por compartir sus conocimientos y orientarme en mi proceso de estudio y para mis colegas por su colaboración.

La Autora.

ÍNDICE

Resumen	
Abstract	
Resumo	
Introducción	

Capítulo I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Filosófico	01
1.2	Marco Histórico.....	02
	1.2.1 Registro predial.....	02
	1.2.2 Seguridad jurídica.....	04
1.3	Marco Legal	05
	1.3.1 Registro predial.....	05
	1.3.2 Seguridad jurídica.....	07
1.4	Marco Teórico.....	08
	1.4.1 Registro predial.....	08
	1.4.2 Seguridad jurídica.....	18
1.5	Investigaciones	32
	1.5.1 Nacionales	32
	1.5.2 Internacionales.....	34
1.6	Marco Conceptual.....	35

Capítulo II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planeamiento del Problema	35
	2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática.....	38
	2.1.2 Antecedentes Teóricos.....	39
	2.1.3 Definición del Problema.....	41
2.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación.....	42
	2.2.1 Finalidad	42
	2.2.2 Objetivo General y Específicos	42

2.2.3	Delimitación del Estudio.....	43
2.2.4	Justificación e Importancia del Estudio.....	44
2.3	Hipótesis y Variables.....	44
2.3.1	Supuestos Teóricos.....	44
2.3.2	Hipótesis Principal y Específicas.....	45
2.3.3	VARIABLES e Indicadores.....	46

Capítulo III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra	48
3.2	Diseño Utilizado en el Estudio	50
3.3	Técnica e Instrumento de Recolección de Datos.....	50
3.4	Procesamiento de Datos.....	51

Capítulo IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de Resultados.....	52
4.2	Contrastación de Hipótesis.....	81
4.3	Discusión	92

Capítulo V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones.....	95
5.2	Recomendaciones	96

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

Referencias electrónicas

ANEXOS:

01 Matriz de Consistencia.

02 Encuesta.

03 Ficha de validación.

RESUMEN

El Registro predial es importante, dado que el bien inmueble al encontrarse debidamente registrado se encuentra protegido, y por tanto el derecho que tiene toda persona de buscar seguridad para su propiedad, se establece en los diferentes dispositivos legales.

El objetivo fue demostrar si los efectos del registro predial a nivel de la SUNARP, inciden como estrategia de seguridad jurídica en el país.

El estudio fue explicativo y aplicado; además la población estuvo establecida por el Colegio de Abogados de Lima y como muestra fue 378 con probabilidad del 95% como fiabilidad y 5% como promedio de falla.

Se usaron como técnica encuesta e instrumento cuestionario, siendo aprobado por Jueces con el Grado de Doctores, validando criterios así como de constructo; la prueba utilizada para la estadística fue chi cuadrado y rectificada por Yates.

En conclusión, los efectos del registro predial a nivel de la SUNARP, inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país.

Palabras clave: Registro predial, derecho a la propiedad, asientos registrales, seguridad jurídica, bien inmueble.

ABSTRACT

The property registry is important, given that the real property being duly registered is protected, and therefore the right that every person has to seek security for their property, is established in the different legal devices.

The objective was to demonstrate whether the effects of the property registry at the level of the SUNARP, affect the legal security strategy in the country.

The study was explanatory and applied; In addition, the population was established by the Lima Bar Association and as a sample was 378 with a probability of 95% as reliability and 5% as an average of failure.

They were used as a survey technique and questionnaire instrument, being approved by Judges with the Degree of Doctors, validating criteria as well as construction; the test used for the statistic was chi square and rectified by Yates.

In conclusion, the effects of the property registry at the level SUNARP, have a significant impact as a legal security strategy in the country.

Keywords: Property registry, right to property, registration entries, legal security, real estate.

RESUMO

O Registro de Imóveis é importante, uma vez que a propriedade a ser devidamente registrada é protegida e, portanto, o direito de cada pessoa a procurar segurança para sua propriedade, estabelecidos nos vários dispositivos legais.

O objetivo foi demonstrar se os efeitos do registro de propriedades no nível da SUNARP afetam a estratégia de segurança jurídica no país.

O estudo foi explicativo e aplicado; Além disso, a população foi estabelecida pela Ordem dos Advogados de Lima e, como amostra, foi de 378, com uma probabilidade de 95% como confiabilidade e 5% como média de falhas.

Eles foram utilizados como técnica de pesquisa e instrumento de questionário, sendo aprovados pelos juízes com o grau de médicos, validando critérios e construção; o teste utilizado para a estatística foi qui quadrado e retificado por Yates.

Em conclusão, os efeitos do registro de imóveis no nível da SUNARP, têm um impacto significativo como uma estratégia de segurança legal no país.

Palavras-chave: Registro de propriedade, direitos de propriedade, entradas de registro, segurança legal, imóveis.

INTRODUCCIÓN

La investigación trata sobre un tema trascendente e importante dado que al encontrarse registrado debidamente un bien inmueble, se encontrará protegido, dado que la ley así lo establece en sus diferentes normas donde señala que la propiedad debe ser respetada y además es inviolable, por tanto tendrá la seguridad jurídica.

Asimismo, es importante acotar que solo en caso que el Estado necesite el predio para realizar alguna construcción o mejoría, el cual repercutirá a favor de la población en cuanto a su calidad de vida, se tendrá que expropiar y pagar o indemnizar al propietario, con el fin que se no perjudique.

Respecto a la estructura de la tesis fue dividido en cinco capítulos acompañada con Bibliografía amplia y los Anexos respectivos.

Capítulo I, abarcó el marco filosófico, histórico, legal y teórico desarrollándose las variables: *registro predial y seguridad jurídica*; las cuales se hicieron con apoyo de escritores expertos en el tema, permitiendo hacerlo didáctico; acabando con las investigaciones y el marco conceptual.

Capítulo II, se empleó la metodología acentuando la presentación de la problemática en cuanto a su realidad así como los demás puntos que contiene este apartado.

Capítulo III, comprendió desde la población y muestra el cual estuvo compuesto por los abogados CAL; diseño, técnicas e instrumentos para el recojo de las opiniones dadas por los operadores; concluyendo con el procesador de datos.

Capítulo IV se trabajó con la técnica de la encuesta compuesto por diferentes preguntas para realizar después la parte estadística y gráficos, luego se interpretaron cada una de ellas, para facilitar una comprensión, además se llevó a cabo la contrastación, finalizando con la discusión.

Capítulo V las conclusiones se realizaron de acuerdo con las hipótesis y objetivos del estudio y las recomendaciones son consideradas como factibles.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO FILOSÓFICO

Con relación a la filosofía del derecho el cual está dedicado a la propiedad, refiere **DE LA HIGUERA, Javier (2007)** que es el primero de los instantes de la ciencia imaginativa del derecho. No debe dejar de lado lo que el jurista Hegel propone no es la invención de una mera teoría, ni la doctrina de cómo debe ser el orden jurídico-político, sino la concepción de “lo que es”, de modo que encontramos el primer momento de la cosa misma, es decir, de la realidad presente en su esencia conceptual.

También se aprecia que el predio no es instante en el orden transitorio, sino en el razonable. La definición-real, presenta la circulación lógico-ontológica de decisión y distinción interna del

problema (de lo real-racional, del asunto del pensar), “el alma propia del contenido”. El principio fundamental, aunque abstracto, del derecho.

Por otro lado, los primeros párrafos de la obra ya eran claros que el tema de Hegel no es el derecho positivo o las instituciones jurídicas existentes empíricamente. La cuestión del que hacer saber el autor es, la realidad existente en su esencia espiritual, en su concepto. Pues bien, el derecho es la propia realidad espiritual humana objetiva, “el reino de la libertad ejecutada, el mundo del espíritu que se origina a sí mismo como una segunda naturaleza”.

Además, es importante señalar que de acuerdo a lo descrito en lo que indica el autor que todo ser humano tiene derecho los cuales son determinantes para la existencia de su libertad, el cual es una realidad que existe y que permanecerá, dado que la libertad como idea de movimiento es lo que debe ser real actualmente y que debe tenerse presente, porque negar la libertad es como dejar de lado lo estable que se tiene; es por ello, que todo lo que engloba la libertad debe ser el principio de lo idéntico y de la creación del universo. (p. 65)

1.2 MARCO HISTÓRICO

1.2.1 Registro predial

En nuestro país, y conforme con la Ley de creación del registro de propiedad inmueble de 02/01/1888, la inscripción de los títulos de dominio debía expresar la extensión del fundo, si era rústico (Art. 9). Es decir, solamente se exigía la extensión (cabida) de la propiedad, y no los linderos o medidas

perimétricas; en tal contexto, no era necesario adjuntar la representación gráfica o plano.

Tal es así, que en el caso los predios urbanos, inclusive, podía obviarse la mención de la cabida. Sin embargo, el Reglamento Orgánico del Registro (del mismo año, 1888) ya entendió que era necesario indicar la ubicación (punto de referencia), extensión superficial y linderos. En caso de omisión, estos datos podían subsanarse a través de un plano levantado por ingeniero o agrimensor diplomado, lo que debía ser reconocido judicialmente. **(DEL VALLE, Alfredo (1903), p. 26)**

Por otro lado, se aprecia que esta situación no cambió con la expedición de la Ley del 04 de octubre de 1902, sobre relaciones entre el notario y el Registro de la propiedad inmueble, posteriormente sistematizada por la Resolución Suprema del 20/06/1903. En ella se determinó que los escribanos debían hacer constar en los títulos inscribibles la cabida y los linderos, y estableció que el punto de referencia lo debían ser accidentes geográficos u obras humanas, más o menos estables, pero este requisito es meramente facultativo. De la norma se advierte la adopción expresa de un sistema de descripción no-perimetral.

De igual modo, se aprecia que posteriormente y sin base normativa concreta, el funcionamiento técnico del Registro exigió que el procedimiento de linderación se lleve a cabo con expresiones numéricas, lo cual hizo que en la práctica se adopte el sistema de descripción perimetral, el mismo que se ha mantenido hasta el presente, aun cuando el Reglamento de

Inscripciones de 2003, igual que el vigente de 2008, se ha realizado algunas modificaciones que se analizará para el presente estudio. (GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2012), pp. 163-164)

1.2.2 Seguridad jurídica

Respecto a la variable, se aprecia que las garantías y los derechos son fundamentales y tienen su inicio en la misma propia realidad humana, son derechos que son recibidos por el hombre con total independencia de la norma en el lugar de su nacimiento, lo cual es importante para su conservación así como su desarrollo y mantenimiento.

Es por eso, que su estudio fácilmente varía en función del tiempo y el contexto. (WIEDEMANN, H. (1973), p. 202) Aun así, se pueden reconocer, en muchos estudios antiguos, elementos directa o indirectamente unidos a la seguridad jurídica o a uno de sus componentes parciales: en el Derecho romano, la discusión sobre el *ius certum* o sobre la *Pax Romana* y sus conceptos conexos de *pax*, *securitas* y *liberas*, aunque no puedan moverse sin más hasta nuestros días, en razón del carácter casuístico de aquel Derecho y de la desaparición de organizaciones estatales que solo mucho más tarde se fortalecerán, descubre un embrión lejano del estudio de la verdad del Derecho. (BRUGGER, W. (2004), p. 103)

Además, en el siglo XVI, la discusión sobre la *certitudo iurisprudentiae* significaba, precisamente, el intento de imprimir racionalidad al conocimiento jurídico; en el siglo XVIII

y a inicios del XIX, parte de la discusión en lo que se indica a la codificación se destinaba a implementar leyes claras y determinadas, en los siglos XIX y XX, los estudios sobre la protección de la libertad y la propiedad, en las obras de Von Savigny (1814 y 1840), Meyer (1851), Von Mohl (1855), Holleuffer (1864), no solo suponían que existía algún grado de inseguridad en ese tiempo sino también tenían por objetivo asegurar la amenazada seguridad mediante el Derecho y su aplicación uniforme.

Es por ello, que además de estas obras más antiguas, la seguridad ha sido inspeccionada en trabajos actuales, tanto en obras directamente conectadas con la misma, en general, como en estudios indicados a la seguridad jurídico-tributaria, en especial, o, incluso, en trabajos relativos a algunos de sus aspectos. Esta verificación se hace claro cuando se revisan los proyectos más relevantes sobre el contenido, publicados en Alemania, Francia, Italia, España, Portugal, Estados Unidos e Inglaterra.

1.3 MARCO LEGAL

1.3.1 Registro predial

a) Ley N° 26366 - Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

En cuanto al **Art. 1** indica que se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos, buscando se pueda mantener así como preservar en unidad y coherencia todo lo que se registra,

con el fin que el ciudadano encuentre la seguridad necesaria que le tiene que brindar el Estado, debiendo el país tener todo encaminado con la modernización y simplificación respectiva para que todos los registros se encuentren conectados e integrados.

Respecto al **Art. 2** informa que el Sistema Nacional de los Registros Públicos se encuentra entrelazado con todos los demás registros de las zonas del sector público y que se encuentra compuesto por los siguientes: a) Registro de Personas Naturales; b) Personas Jurídicas; c) Propiedad Inmueble; d) Bienes Muebles y e) De carácter jurídico iniciado o por iniciarse.

El Registro Predial se une al Registro de Propiedad Inmueble en un término improrrogable de cinco (05) años que se cuentan a partir de la fecha del momento que entra en vigencia el presente dispositivo legal.

Respecto al **Art. 4º** indica que la Oficina Registral de Lima y Callao, se encuentran localizadas en el espacio geográfico de las regiones, el Registro transitoriamente, y los demás fundados por normas especiales son entidades públicas desconcentrados de la SUNARP a lo que se indica en el Art. 10º de la Ley.

Cabe señalar que todas estas instituciones tienen patrimonio propio y autonomía registral, económica y administrativa con ciertas restricciones señaladas en la norma.

En cuanto al **Art. 5º** informa que los Registros Públicos que conforman el Sistema, a que hace referencia en el Art. anterior, conservarán la primera y segunda instancia administrativa

registral. Quedando sin efecto las normas de tercera instancia.

(*) (*) Nota

1.3.2 Seguridad jurídica

a) Constitución Política del Perú de 1993

De lo que se desprende del **Art. 70°** es que el derecho de toda propiedad es de ser inviolable. Es por ello, que el Estado debe garantizarlo por ser su deber, además se ejerce conforme al bien común y de acuerdo a lo establecido en la norma; por ende nadie puede ser privado de su inmueble, solo si fuera por una causa en cuanto a la seguridad nacional o por ser de necesidad pública de acuerdo con la ley, así como realizar el pago como indemnización justipreciada, el cual incluye resarcimiento por la causal de perjuicio. Además ante el Poder Judicial hay acción para poder contestar el valor que tiene el bien inmueble y que el Estado lo haya hecho conveniente en la forma expropiatoria.

b) Código Civil

De acuerdo al principio de Buena Fe Registral, se aprecia que el tercero que adquiere un bien y lo registra conforme lo prescribe la ley, y aunque luego lo finalice, anule o resuelva por motivos que no constituyen en los registros, está se creará cierta en tanto no se compruebe lo contrario respecto a que si conocía o no la inexactitud del registro, según lo señala el Art. 2014 del C.C.

c) Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN – T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

El **Art. 24°** del referido marco normativo, indica que la Oficina del Registro tiene que adoptar medidas en cuanto a la seguridad, donde garantice que el contenido del asiento no se altere así como todos los demás respecto a los datos que entran al Diario.

Sin perjudicar lo indicado en líneas anteriores, si por error no corresponde a lo prescribe, se debe cancelar dejando constancia que no corresponde, además dar cuenta al Jefe de la Zona Registral, además comunicar de manera simultánea al responsable en cuyo Diario se realizó de manera errónea el asiento. Además, el personal al calificar, tendrá que modificar de oficio la información del Diario que no coincidiera con el título.

1.4 MARCO TEÓRICO

1.4.1 Registro predial

De acuerdo con **PUGLIATTI, Salvatore (2010)** el registro se edifica sobre la base de una idea-fuerza que tiene que ser muy concreta: *la publicidad existe para poder tutelar el interés a la notoriedad de ciertos hechos jurídicos que son importantes.* (**p. 237**)

Interpretando el comentario del autor anterior, **TRIMARCHI, Pietro (2011)** indica que el sistema jurídico refiere que hay un interés de forma general para que determinados hecho sean conocidos por cualquiera. (**p. 618**)

Asimismo, **PAU PEDRÓN, Antonio (2010)** refiere que en contraposición a ello, existen algunos intereses que enuncian un requerimiento de tutela al secreto o a la reserva.

También hace una pregunta sobre *cuándo existe esa necesidad y tutelar el interés por la notoriedad*, pues el autor acota que se puede entablar una relación jurídica respecto a una compra venta, transmisión se propiedad, certeza de los presupuestos que se van a realizar respecto para el que vende sea el propietario y que las cargas que existe pesan sobre el bien.

Tal es así, que el Estado tiene la obligación se satisfacer esa necesidad de los datos mediante la publicidad de aquellos datos que son apreciables para la vida jurídica. **(p. 17)**

Es por eso, que **MESSINEO, Francesco (2010)** refiere que la razón de política legislativa que se encuentra detrás de la publicidad de los derechos sobre inmuebles se halla en impedir transferencia o cargas ocultas que afecten a terceros adquirentes, lo cual paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de verdad en cuanto a la condición jurídica de los bienes (determinación de su propietario y de las cargas que sufre). **(p. 568)**

De igual modo, **ROCA SASTRE, Ramón María (2010)** informa que lo que busca el registro es otorgar seguridad jurídica (con justicia) al tráfico inmobiliario, y para ese fin se busca la máxima transparencia y verdad sobre determinadas situaciones jurídicas. Además, para juntarse con el tráfico se requiere de información y confianza sobre dicha información (certeza) de

manera necesaria el presupuesto de las relaciones jurídicas. (p. 50)

En cuanto a los *elementos del registro*, se aprecia que **GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2012)** refiere que la publicidad registral inmobiliaria tiene por objetivo los títulos que son elementos de las diversas circunstancias jurídico-reales (actos o contratos inscribibles), que se estructuran en tres partes importantes como los siguientes:

1) La finca o predio, es aquella superficie que puede ser delimitada desde el suelo o en otro espacio, debiendo ser recaído los diferentes derechos que son reconocidos por los diferentes dispositivos legales.

2) El titular registral, o base subjetiva de la publicidad registral, es cuando un individuo se encuentra registrado quien será el portador de un derecho o una expectativa la cual está tutelada jurídicamente sobre un bien inmueble.

3) La materia inscribible, es aquello por el cual se crean, transmiten y/o finalizan con relación a la propiedad.

Asimismo, teóricamente se debe distinguir en el folio registral, de una parte la finca, y de otra los actos y contratos que crean, modifican, transmiten o finalizan las titularidades sobre ella. En esta breve frase se aprecian claramente los tres elementos contenidos en la publicidad registral. En buena cuenta, el registro pretende una precisa y adecuada determinación de los elementos de la publicidad, buscando

lograr que la información sea jurídicamente relevante y de fácil paso a los terceros.

También indica, que el elemento de la publicidad tiene que ser eliminado o estar de acuerdo según lo que indica las normas legales. Por ejemplo: los derechos reales son derechos subjetivos que se concretan sobre realidades externas susceptibles de aprovechamiento independiente.

Tal es así, que en virtud a ello se aprecia que el propietario tiene que conocer su propiedad, con el fin que sepa cuáles son sus linderos, medidas, etc. y que tiene que saber que todo recaerá en su inmueble. Además la publicidad registral se necesita saber quién es el verdadero titular de la finca, pues en ambos casos, se tendrá que determinar de acuerdo al mandato que rige la ley.

Además, significa que se debe brindar los elementos necesarios en cuanto a la publicidad, con el fin que terceros puedan verificar el historial jurídico de un predio, buscando no se recargue el contenido de los registros con información no necesaria. (**Ob. Cit., pp. 156-157**)

Respecto a la *base objetiva del registro*, el autor **GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier (2010)** informa que el registro nace para facilitar el crédito hipotecario, en tanto este necesaria de un instrumento que haga notorios los gravámenes sobre la propiedad inmueble a efectos de lograr la seguridad de los adquirentes.

En tal sentido, se aprecia que la hipoteca así como el registro son instituciones jurídicas indisolublemente sujetas y que se retroalimentan una a la otra. Ese es el caso de los llamados principios de publicidad y especialidad, los cuales son considerados aspectos medulares en la naciente institución del Registro.

En efecto, no es posible lograr la certeza de un derecho sin la seguridad sobre su objetivo (especialidad). Para implementar el principio de especialidad en las transmisiones patrimoniales, se prohíben los actos de disposición de un patrimonio (donaciones universales, ventas o enajenaciones de patrimonios) y los actos de gravamen sobre una universidad (prendas o hipotecas generales o tácitas sobre todos los bienes presentes y futuros del deudor).

Asimismo, se evidencia que ciertos actos fueron comunes desde tiempos antiguos como el derecho romano, en el cual se evidenciaba un peligroso quebrantamiento del tráfico y una vez que se eliminó las hipotecas generales y los actos de disposición sobre un patrimonio, sólo permanecieron preferencias crediticias y actos adquisitivos sobre bienes concretos. (p. 220)

Con relación al *principio de especialidad involucra que el registro se organice sobre la base del objeto*, indica que el folio real vale la pena hacer alguna precisión sobre los sistemas denominados de “folio real” y “folio personal”.

Además, la gran ventaja de los sistemas de folio real es que *“ofertan al público un solo propietario por cada finca”* y, en

consecuencia cualquier tercero que pretenda ser reconocido como nuevo propietario del inmueble debe contar con un título traslativo de dominio del titular registral (o subsidiariamente, por decisión judicial sustitutiva).

Por tanto, la adquisición no otorgada por el titular inscrito es simplemente rechazada. Esta concatenación de dos rasgos característicos de un sistema registral (folio real – tracto sucesivo) permite que la hoja abierta para cada propiedad contenga el historial jurídico completo y ordenado de las sucesivas transferencias que afectan al bien; y en este sentido se trata de un problema de fondo (sustantivo) que repercute en la totalidad del sistema. En ellos se inscribe la hipoteca específica que afecta a dicho inmueble.

En cambio los sistemas de folio personal no requieren del tracto sucesivo. Simplemente se archivan los documentos que contienen los actos de mutación de los derechos reales sobre inmuebles, pero esa información se guarda de manera cronológica, es decir, no se agrupa la información en una hoja determinada para cada bien. En esta forma de organización es perfectamente natural que el Registro archive títulos correspondientes a distintas cadenas de transmisiones respecto a un mismo inmueble (lo que significa que “*el registro oferta al público más de un potencial propietario*”), con la consiguiente inseguridad jurídica que de ello se deriva.

Es por eso, que como no existe concentración de la historia del bien en un solo documento, resulta innecesario respetar el tracto sucesivo, y por tanto, un acto se inscribe aun cuando no conste inscrito el derecho del transmitente. (**Ibíd., pp. 269-270**)

En cuanto a la *descripción del predio*, el autor **ARNÁIZ EGUREN, Rafael (2010)** refiere que la importancia que se debe tener en cuenta en el registro se lleva a través de un catálogo de fincas, es lógico inferir que cada una de las hojas registrales representativas de las fincas contenga una determinación de la base objetiva del inmueble, con lo cual se busca evitar la confusión de lindes y superficies.

Además respecto a que función cumple un registro, se aprecia que este registra la propiedad del propietario, pero no da señales de lo que se refiere, es por ello que debe hacerse un descripción de manera precisa del inmueble, buscando identificarlo de forma concisa y con una aproximación adecuada.

Es por eso, que la finca registral es algo más que una entidad puramente conceptual, debe corresponderse con una finca homóloga en la realidad. Cada sistema registral establece la manera de identificación de las fincas, pero si hubiera un buen sistema permitiría la homologación relativa de la finca registral; tal es así, que tradicionalmente, se ha entendido por finca, el inmueble, predio o fundo, esto es, el trozo de terreno que se encuentra delimitado en polígonos por razón de su pertenencia a un propietario o a varios en comunidad.

De esta idea genérica se establece que la finca nace, se transforma y se extingue por iniciativa de la voluntad privada. Esta situación plantea la posibilidad de conflictos entre los titulares de fincas colindantes. En este ámbito, se tiene todos los problemas suscitados por el límite o lindero de separación entre dos fincas distintas, pues que pueden existir superficies en las

que se discuta su pertenencia a uno u otro inmueble. **(pp. 369-370)**

En relación a esta cuestión, todos los ordenamientos contemplan normas de solución a los diferendos. No obstante ello, la existencia de un “buen sistema registral” actúa para prevenir y evitar estos conflictos, en tanto pretende lograr que las descripciones de las fincas registrales sean lo suficientemente precisas para ubicarlas en el espacio físico. Los distintos sistemas registrales se diferencian por el nivel de precisión en la descripción de las fincas.

Por otro lado, **MUÑOZ CARIÑANOS, Fernando y José Manuel GARCÍA GARCIA (2010)** indican que la importancia de la descripción de las propiedades es una cuestión que se encuentra fuera de toda duda. Sin embargo, es necesario relevar que la delimitación física cumple dos finalidades distintas, aunque complementarias entre sí, por lo cual resulta necesario hacer de ellas un breve resumen.

Sobre este particular, al abordar la *primera de las alternativas* que persigue la norma, encontramos que necesariamente debemos conocer la propiedad, toda vez que tal como lo señala la ley, es necesario que se debe consignar expresamente las referencias que permiten conocer donde está ubicado; además de conocer el lugar de la propiedad, es conveniente delimitar su ubicación, ante lo cual se emplean ciertos datos que están relacionados con la propiedad, es decir los linderos que está ocupa. **(p. 1330)**

Por otro lado, en el segundo de los alcances que están implícitos en la norma, es necesario enmarcar mediante los límites del predio; así como también es importante conocer cuál es el objeto sobre el cual está relacionado con la propiedad; en esta parte del análisis, se aprecia que está vinculado con lo que se conoce como la “individualización de los bienes”, lo cual está respaldado con la autonomía necesaria, debido que existe seguridad jurídica y evita susceptibilidades en cuanto a su manejo, debiendo prevalecer el derecho de propiedad, entre otros.

De igual manera, la delimitación un acto de concreción de la propiedad, por el cual se especifica que es objeto del derecho, y se excluye lo demás.

Además, se aprecia que la identificación es un paso previo para delimitar el predio, pues los dos son nociones diferentes. La tipificación es reconocer y comprobar que un título corresponde a una finca (existencia y localización del inmueble), mientras la marcación es la adherencia de su extensión de la forma más precisa posible, así como de sus linderos en relación con los colindantes. En tal sentido, un predio puede estar plenamente identificado, aunque sus lindes y extensión pueden ser controvertidos. **(ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio (2011), p. 35)**

En cuanto a la *base material del registro*, el autor indica que el registro de la propiedad es la institución jurídica que se encuentra destinada hacer pública cual es el historial jurídico de los predios, debiendo tener en cuenta que el propietario debe tener toda la protección en cuanto a su inmueble y además debe estar dispuesto a realizar las mediciones y todo lo que se tenga

que realizar para verificar que se encuentra debidamente inscrito, y no perjudique a otros inmueble que se encuentran colindantes.

Por tanto, los actos destinados a tener acceso a la publicidad registral son aquellos que crean, modifican, regulan y extinguen derechos sobre bienes inmuebles, esto es, los derechos reales.

Es por eso, que igual ocurre con otras situaciones jurídicas que, sin ser propiamente derechos reales, pueden acceder al Registro por cuanto producen el efecto de oponibilidad frente a terceros. Se cita el caso de las condiciones, las afecciones o cargas reales de naturaleza voluntaria, las cargas reales nacidas legalmente por virtud de la legislación urbanística, los estatutos de propiedad horizontal, la afectación nacida en virtud a las normas de protección del patrimonio cultural, etc. estas situaciones, extremadamente heterogéneas, tienen como puntos en común la estabilidad e inherencia (inmediatez) del derecho sobre el bien:

Tal es así, que los actos inscribibles en el registro de predios pueden agruparse en las siguientes categorías:

- Inscripción de actos referidos a derechos reales (principio general)
- Inscripción de circunstancias o modalizaciones del derecho real surgidas por pacto.
- Anotaciones preventivas (medidas judiciales de garantía de pago y de aseguramiento), o extrajudiciales con análogo fin.

- Inscripción de actos referidos a derechos obligacionales, por excepción. (**GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2012). Ob. Cit., pp. 163-164**)

1.4.2 Seguridad jurídica

El Estado crea diferentes normas entre ellas imperativas, prohibitivas y permisivas, las cuales garantizan a las personas que son a las que se tienen que regir y sobre todo adecuar su comportamiento. La seguridad es importante en toda sociedad, dado que sin ella no se sabría cómo actuar y no habría desarrollo para que exista una comunidad organizada; por ende la seguridad jurídica tiende a jugar un rol fundamental para todos los ciudadanos, pues sin ella no sería posible.

Por otro lado, este principio opera como un límite de las potestades estatales, imponiéndole deberes al Estado si es que quiere ejercerlas. Es decir, siguiendo a **PECES-BARRA, G. (2010)** refiere que la seguridad jurídica busca brindar fundamento en el ejercicio del poder estatal. Por ello es que las múltiples intervenciones que tiene el Estado en los ciudadanos deben ceñirse a ciertos límites para que sea un ejercicio legítimo del poder; uno de ellos es la seguridad jurídica.

Además, es importante tener en cuenta que la seguridad esta para proteger a la persona humana respecto a su propiedad, con el fin que no se vulnere su derecho, es por ello que el Estado debe proveer conforme a la norma jurídica brindando legitimidad al propietario. (**p. 245**)

De igual manera, **PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique (2011)** refiere que son objetivas y se dividen en *corrección estructural* (formulación adecuada de las normas del ordenamiento jurídico) y *corrección funcional* (cumplimiento del derecho por sus destinatarios y especialmente por los órganos encargados de su aplicación). (p. 39)

Respecto a la corrección estructural, sus componentes son los siguientes:

- **Ley promulgada.** Para que los ciudadanos puedan conocer el contenido imperativo, prohibitivo o permisivo de sus normas es primordial que la norma que los va a regir sea promulgada, es decir, cumpla con todos los trámites que la ley de cada país considera sea conocida.
- **Ley manifiesta.** No basta con que la norma sea conocida, sino que también sea posible poder comprenderla y sea entendida por sus ciudadanos, buscando evitar ambigüedades y contenidos que sean contradictorios.
- **Principio de legalidad** (*nulle crimen sine lege*). Es importante para que se pueda imponer sanciones penales y que la conducta se halla previamente plasmada por una ley. Esto es una garantía necesaria para la población, la cual tiene por objeto impedir que el Estado sancione a través de mecanismos diferentes a los que legitima una ley.
- **Ley estricta.** Exige que se cumpla con lo ordenado en la norma jurídica en el cual se establece los aspectos jurídicos básicos que debe seguir todo ciudadano.
- **Ley previa.** Debe existir una norma anterior en el cual se sepa cómo se va a corregir las conductas inadecuadas de los ciudadanos.

- **Ley perpetua.** Debe haber una norma donde se encuentre regulada el comportamiento de las personas el cual tiene que tener una duración razonable, con el fin que exista un equilibrio en las relaciones sociales.

Es por eso, que la seguridad jurídica no solo es una fundamentación en cuanto al poder, sino que tiene que tener una visión a futuro para que pueda ser comentada; además tiene un valor importante respecto a los derechos, el cual se lleva a cabo buscando la libertad y facilitar el derecho del mismo.

Como se puede apreciar la seguridad completa y también refuerza lo que todo ciudadano busca, dado que es aquella que brinda todo aquello que la población tiene que saber, con el fin que no tenga miedo a buscar su derecho y que este va a ser respetado de acuerdo a las normas que se encuentran implementadas.

Tal es así, que la seguridad tiene un valor significativo debiendo para ello crearse condiciones para que exista libertad en cuanto al derecho que tienen los ciudadanos respecto a la moral; además la seguridad tiene la oportunidad de brindar una armonía entre las personas, buscando que las relaciones sean más adecuadas y se tenga la seguridad que sus propiedades estarán seguras y no se perjudiquen sus derechos.

En tal sentido, las personas al reconocer que no tendrán la necesidad de desconfiar de otros así como del poder del Estado, podrán realizarse en el entorno social, “legitimándose pretensiones del individuo en forma de derechos subjetivos,

libertades, potestades o inmunidades”. (PECES-BARRA, G. (2010). Ob. Cit., p. 248)

Respecto a las principales manifestaciones que se realizó sobre la seguridad jurídica el especialista afirma que la concepción moderna es aquella que es conseguida mediante el derecho. Por tanto, el concepto que se ha desarrollado anteriormente viene a expresarse en varias organizaciones que forman parte del derecho de cada país. Dicho esto, cabe mencionar alguna de ellas:

1) Irretroactividad de la ley penal. Es una expresión del principio de legalidad donde no sólo se requerirá que la conducta esté tipificada en una norma legal, sino que debe ser previa. Este principio sustenta que el Estado sólo podrá ejercer su poder punitivo conforme a la ley vigente en el momento que se suscitaron los hechos. Es decir, busca que no se castigue penalmente conductas que no se encuentran debidamente reguladas al momento de llevarse a cabo. Es por eso, que la seguridad jurídica surge visiblemente como el cimiento de este principio.

2) Cosa juzgada. Son decisiones que son tomadas referente a una sentencia la cual es irrevocable, es decir, no apto para una revisión. Es por eso, que la seguridad jurídica, es aquel valor que se da a través de una institución, brindando la convicción a los pobladores de que los procesos sean revisados conforme la ley lo manda y que se han terminado realmente sin que tenga posibilidad de volverse a saber.

3) Ignorancia del derecho. Es importante que los ciudadanos conozcan las normas, dado que es necesario que se puedan adecuar a ellos, pues si no han sido conocedores de las mismas, no se le puede sancionar jurídicamente; por ende la seguridad jurídica es aquel papel que ejerce de poder garantizar a las personas que no se podrán ejercer potestades sobre quienes sin culpa alguna no han tenido la posibilidad de conocer y comportarse como tal.

4) Precedentes. A pesar de aquellas particularidades, se debe tener presente su información, debiéndose conceptualizarse como disposiciones previas que funcionan como patrones para futuras decisiones. Con relación a la seguridad, se une a la predictibilidad de aquellas sentencias que realizan los tribunales, buscando proteger la tranquilidad que han depositado los pobladores respecto a la firmeza de las normas empleadas en tales providencias.

5) Prescripción. Aquella donde existen situaciones que en lapso del periodo sin que se haya ejercido ciertos derechos no se esclarezcan algunos contextos conllevando a la intervención jurídica, buscando enfatizarlas o darles certeza. Es por ello que la prescripción es aquello que extingue derechos así como intereses que se debieron dar a los ciudadanos con el fin que puedan hacer valer sus derechos en el tiempo prudente para resolver algunas situaciones que son inconsistentes. Es por eso, que ha sido puesta en duda muchas veces. (**Ibíd., pp. 200-201**)

Es preciso señalar que la seguridad jurídica dentro del sistema internacional de los derechos humanos tiene múltiples ramificaciones que tiene este principio, dado que no parece que allá tenido un avance de manera conceptual como una protección íntegra.

Tal es así, que la seguridad tiene como objetivo brindar protección a los ciudadanos en todos los sentidos, dado que no solo es con la propiedad sino como persona, es por ello que el Estado debe implementar acciones buscando que no surjan amenazas o situaciones que perjudiquen al ciudadano, además debe crear sistemas a nivel político, social, económico ambiental, cultural, militar el cual proporcionara mayor protección y bienestar a las personas para que tengan una vida digna y de supervivencia en esta sociedad.

Por otro lado, se debe tener en cuenta que la seguridad esta enlazada con el Estado aunque muchas veces no parezca, dado que tiene la obligación de hacer valer los derechos de los ciudadanos, dado que buscan una vida digna los pobladores, debiendo proteger sus derechos como les corresponde. Si el Estado pretende que las personas se desarrollen y logren un bienestar debe garantizar sus libertades fundamentales y, por tanto, asegurar que no ejercerá sus potestades vulnerando de forma injustificada sus derechos, como sería actuar sin que sus atribuciones estén previamente establecidas y conocidas por los ciudadanos. **(CRUZ MORATONES, Carles; FERNÁNDEZ BLANCO, Carolina y Jordi, FERRER BELTRÁN (2015), pp. 130-131)**

Por otro lado, el sistema judicial muchas veces no cumple con su labor, perjudicando muchas veces la seguridad jurídica de las personas, quienes llegan con una expectativa y salen con demandas que llegan al órgano jurisdiccional.

Cabe señalar, que lo que busca la sociedad en general es que se respete sus derechos y no se vulneren, dado que muchas veces no se garantiza al tomar decisiones en un momento oportuno, perjudicando las expectativas que se tenía. Es por ello que el sistema judicial debe implementar un sector donde se pueda brindar información adecuada y respondan de manera eficaz haciendo que el ciudadano confíe y sienta que la información que se le proporciona es cierta y que su derecho no está siendo vulnerado, debiendo existir respeto en cuanto a las decisiones que pueda tomar el órgano respectivo.

De igual modo, se aprecia que la seguridad que existe en el sistema judicial debe tener las garantías necesarias, con el fin que el ciudadano sepa que las acciones que pueda realizar en cuanto a su derecho le corresponde se apegue a las normas y que corresponda de acuerdo a lo que señala la ley, es por eso que las personas buscan que se respete sus derechos como tal, teniéndose en cuenta que el daño que puedan sufrir repercutirá en sus familias, dado que tendrán que pagar por el algo que se hizo mal el sistema, debiendo este mejorarse

Es por ello, que el sistema judicial tiene el deber de brindar la seguridad que necesitan los ciudadanos, debiendo revisar

correctamente y detenidamente todo escrito, dado que la vida de la persona es su propiedad, es por eso que es necesario que la justicia brinde la debida seguridad. En este sentido, *cuando el aparato estatal ya no es capaz de asegurar expectativas que surgen del sistema normativo, es el propio Estado el que está a fin de cuentas en crisis. Sin esa estabilización y aseguramiento de las expectativas que el derecho favorece la vida social se sume en la anomía, en la falta de normas.* (Ibíd., pp. 132-133)

La seguridad también tiene que ver con la capacidad que tiene para que el ciudadano pueda sentir que sus derechos y valores en cuanto a libertad y de igualdad son respetados por el sistema judicial, pues la justicia tiene el deber de regirse de acuerdo a las normas vigentes, buscando que la población se sienta segura respecto a la protección que la ley nos brinda

Es por eso, que la seguridad es de gran utilidad para entender qué tipo de valor es la seguridad jurídica. En el nivel del orden y de la certeza se trata sin duda de un valor intrínseco y además un valor instrumental, puesto que ello es una condición necesaria para poder gozar de otros bienes. Pero no es un valor final, simplemente porque la certeza, la seguridad así entendida, puede, a su vez, valorarse con respecto a otro criterio: la seguridad puede entrar así en conflicto con la libertad y con la igualdad.

Además es de destacar que la seguridad debe tener un amplio conocimiento sobre aquello que el ciudadano busca en cuanto a lo que le brinda el Estado, dado que es un deber que tiene que cumplir, buscando que las conductas que tiene la persona sea de acuerdo a la libertad así como la igualdad,

debiendo ser satisfechas en sus derechos que son fundamentales y los cuales están entrelazados en los valores, los cuales conllevará a que se sientan más seguros respecto a la seguridad jurídica y no se vulneren sus derechos.

Es por eso, que alguien podría objetar que lo anterior no es más que un juego de palabras, un afán por establecer distinciones conceptuales más o menos sutiles, sin mayores consecuencias prácticas. Pero cree que se equivocaría, porque las distinciones que se han introducido son significativas, como se acaba de ver, a la hora de interpretar en qué consiste el conflicto entre la seguridad y la justicia. (**Ídem., pp. 157-158**)

Uno de los problemas más complicados que presenta los países occidentales y, en especial, América Latina, es la lógica de las relaciones que fluyen entre las exigencias del Estado Constitucional, es por eso, que **SAN MARTÍN CASTRO, César Eugenio (2010)** acota que el control de los delitos de mayor incidencia social –producto, muchas veces, de serios problemas estructurales aún no resueltos y las demandas colectivas de seguridad-, en especial la corrupción, y la eficacia del proceso jurisdiccional penal.

Es por eso, que asumir esta realidad y plantear, con racionalidad, determinadas políticas públicas, requiere tener presente no solo la idea de límites propia de la democracia, sino asumir algunos ejes claves que evitarán alternativas autoritarias o puramente simbólicas. Desde la perspectiva del control del delito y el papel de la jurisdicción, como sustrato del Poder Judicial, es importante reconocer sus notas características

fundamentales, su rol institucional y social, y saber mantener aquellas garantías insustituibles que, sin mengua de la eficacia, puedan consolidar –en este escenario de grandes cambios desconcierto- un marco de definición de conflictos en el que el derecho se superponga a la política –a los intereses coyunturales de determinados sectores de la población y de la clase política.

Además, lo primero y más importante, que es la base del presente análisis, son los valores jurídicos que “pesan” en el ordenamiento jurídico, en el derecho y, por tanto, predefinen la legitimidad de las actuaciones de los poderes públicos y se erigen en pautas inexorables de la producción jurídica de los jueces, del Poder Judicial.

Tal es así, que es particularmente relevante afirmar los valores del derecho y del papel de la jurisdicción, pues la máxima tensión y conflictividad institucional se presentan cuando se trata de controlar las ilicitudes del Poder Ejecutivo –del Gobierno- en especial, ámbito en el que, por sus propias competencias, el Poder Judicial ocupa un rol definitorio.

En tal sentido, cabe ubicar con sumo rigor el rol de la seguridad jurídica, del propio Estado Constitucional, así como la consideración internacional de la corrupción gubernativa y, a partir de este enfoque, analizar algunas instituciones procesales que pueden ser un punto de apoyo a la reforma jurídica de la persecución penal de la corrupción.

Es por ello, que la corrupción, en tanto modo de cometer delitos, como un delito de delitos, de un lado afecta de algún

modo, en la mayoría de los casos, la debida utilización de los recursos sociales de una nación –crimen de Estado-, y de la comunidad internacional, que permite su desvío con fines privados y, por otro lado, lesiona los principios esenciales que informan la Administración Pública: objetividad en aras de los intereses generales, sometimiento a la ley y al derecho, actuación imparcial e interdicción de la arbitrariedad. (pp. 18-19)

Asimismo, ASUA, A. (2010) refiere que los delitos asociados a la corrupción producen no solo un daño a la “generalidad” en el servicio público y la causa pública, sino también, como efecto derivado de la conducta ilícita; en primer lugar, causan un daño social, en tanto pérdida de la confianza de los ciudadanos respecto a las posibilidades de disfrute de sus derechos, y en segundo lugar, socavan y minan la legitimidad del gobierno y de los valores democráticos, en especial de confiabilidad y tolerancia.

Además agrega, que lo expuesto confiere al bien jurídico tutelado un carácter supraindividual. El agente, oficial o privado, según el caso, pero mayormente el primero, quebranta una institución positiva: sea la institución justicia, la administración pública, la institución internacional o la institución empresarial. Pero no solo eso. Estos delitos, desde la perspectiva material, se califican como delitos de infracción de deber.

Es por eso, que el sujeto activo debe proteger esos deberes positivos, especialmente contra ciertos riesgos; deberes que se

sustentan en la solidaridad que nace por corresponder a ciertas instituciones básicas de la sociedad –el Estado es asegurador (conocimiento organizacional) cuando se debe a algunos deberes que no se pueden abandonar en un Estado que es socialmente democrático en cuanto al derecho-. (pp. 26-27)

La seguridad jurídica, en líneas de afianzar la justicia, exige que la legislación solo cautele al funcionario por hechos atribuidos en el ejercicio del cargo y mientras lo ejerza –lo que no se cumple en Perú-. Mientras se tramita la acusación constitucional, la Ley reconoce la posibilidad de medidas limitativas de derechos y actos de investigación urgentes, preliminares, a cargo del Fiscal de la Nación, así como no prohíbe que los coparticipes en un hecho de corrupción, por ejemplo, puedan ser investigador, procesados y enjuiciados regularmente; de modo tal que el trámite de levantamiento de la inmunidad del alto funcionario no impide la persecución procesal.

De igual modo, **CRUZ MORATONES, Carles; FERNÁNDEZ BLANCO, Carolina y Jordi, FERRER BELTRÁN (2015)** manifiestan que la seguridad requiere tener una visión clara de los procesos existentes con el fin que sean revisados y evaluados conforme señala la norma, buscando se resuelva todo conflicto que pudiera existir, el cual será un indicador primordial para ser proyectado ante la ciudadanía que busca tranquilidad.

Además, se medirá cuanto tipo lleva resolver un caso así como cuando debe imponerse las medidas cautelares respecto a las sentencias que son emitidas, debiendo tener un tiempo

determinado de duración para conseguir la efectividad y ejecución de la misma, los cuales define a continuación para mayor apreciación:

- 1) *Tiempo medio de duración de los procesos.*
- 2) *Existencia y efectividad de las medidas cautelares respecto de la ejecución de sentencia (en doble vía) en las jurisdicciones civil, comercial, laboral y contencioso-administrativa.*
- 3) *Medidas cautelares en el proceso penal.*
- 4) *Tercerización de la justicia vía MARC (Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos).*
- 5) *Tiempo de duración y eficacia de la ejecución de sentencias (nacionales y extranjeras). (Ibíd., pp. 276-277)*

Por otro lado, se aprecia que mediante el *factor eficacia y amplitud normativas*, se desprende que los diferentes dispositivos legales deben ser evaluados con el fin que no se perjudique al ciudadano, dado que el Estado tiene la capacidad para poder dar cumplimiento a lo que la ley señala, con el fin que si se encuentra alguna falta se deberá sancionar la conducta inadecuada, dado que el respeto a la propiedad es significativa para el propietario, es por ello que se debe proteger, con el fin que si ha existido una falla, se debe resarcir, debiendo existir eficacia respecto a las normas procesales, exigiendo se haga valer sus derechos en el ámbito judicial.

En cuanto a las *excepciones y facultades excepcionales*, se aprecia que el uso en requisitos generales destructivos de la seguridad implica el uso de medios no predecibles para el castigo de las normas. El uso de excepciones también puede modificar abruptamente el rumbo de determinada política legislativa

(como es el caso de las leyes de amnistía fiscal o blanqueo de capitales). Se han escogido como sub-factores algunas excepciones que se han presentado con frecuencia en la historia reciente de Iberoamérica.

Con relación a la seguridad jurídica y derecho internacional, se aprecia que de acuerdo a lo dispuesto se tendrá que valorar la integración internacional, así como el respeto y cumplimiento que debe existir en cuanto a las decisiones que se pueda tomar en los tribunales internacionales y comunitarios que han aceptado los países para someterse.

Tal es así, que la seguridad debe seguir los parámetros necesarios para que pueda brindar el valor necesario a los ciudadanos y haber accesibilidad, con el fin que se pueda cuidar la propiedad que muchas tienen y no desean perderla, dado que se evidencia defectos. (**Ob. Cit., pp. 281-228**)

Finalmente, la seguridad jurídica es importante para los usuarios, quienes acuden a inscribir sus propiedades a la SUNARP, con el fin de protegerlo y hacer el trámite que necesitan hacer para su venta, transferencia, etc.

1.5 INVESTIGACIONES

1.5.1 Nacionales

- **Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga**
Autor: RIVEROS CARPIO, Bladimiro – Tesis para obtener el Grado de Maestro en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial.

Tema: La legislación catastral en la inscripción de la propiedad predial (2016)

Resumen: El investigador a fin de lograr el grado académico en referencia, sustentó la investigación sobre una problemática que se presenta con mucha frecuencia; toda vez que en estos casos el catastro es importante, en razón que mediante el mismo facilita la ubicación así como también poder lograr la identificación de un predio y guarda relación directa con el registro de predios a nivel de la Sunarp, lo cual les da mayor transparencia y seguridad en cuanto a la propiedad predial, que se encuentra registrada en el documento anteriormente señalado. Y cuya finalidad en el estudio estuvo orientado a conocer los alcances que tienen dicha normatividad; así como también, establecer si esta incide al momento que se inscribe dicha propiedad.

Además, dicho trabajo se planteó en la parte metodológica 5 objetivos específicos y el general, todos ellos encaminados a conocer que conexiones existían entre los notarios públicos con el registrador de predios que está establecido en la normatividad correspondiente; todo este esfuerzo encaminado a establecer si está incidiendo al momento que se inscribe la propiedad predial.

Por otro lado, se complementaron con otros objetivos relacionados con el saneamiento catastral, entre otros; además en el estudio se analizó la forma como se podía sanear la parte catastral y registral en el Perú; terminando dicho estudio con las conclusiones y recomendaciones y frente a lo expuesto en párrafos anteriores, se puede concluir que esta es una investigación causal demostrándose así que

el presente trabajo da aportes de interés a quienes consulten esta obra. (p. 1)

- **Universidad Nacional de Ingeniería (U.N.I.)**

Autor: RAMOS BERNAOLA, Antonio Mirril – Tesis para optar el Grado Académico de Maestra en Gestión y Desarrollo.

Tema: La inscripción de los predios en la superintendencia nacional de los registros públicos (SUNARP) y el desarrollo económico y social: Departamento de Lima, periodo 2005- 2009. (2011)

Resumen: Analizando la información considerada en dicho trabajo, se encontró que estuvo orientada en dar a conocer los alcances que tiene dicha inscripción a nivel de la SUNARP; así como también en demostrar como este acto puede incidir en la parte económica y social en la región Lima durante el periodo, motivo del estudio; de lo cual se desprende la participación de 2 instituciones que tienen relación con dicho trabajo; por un lado la Municipalidades que cobran el impuesto predial y por otra parte, la Superintendencia mencionada en líneas anteriores que se encargan de ver todo lo concerniente en cuánto al registro de propiedad.

De igual forma, en dicha investigación se encontró que el objetivo de dicho estudio estuvo encaminado en señalar que existe participación de la SUNARP y que todo este esfuerzo constituye la parte preliminar y todo lo referente al derecho de propiedad y que por lo tanto todos estos esfuerzos son evidentes en razón que ayudan en la formalización del

derecho de propiedad inmueble y que por lo tanto, es una obligación que les asiste a quienes tienen un bien inmueble. Y que esto incidirá en el desarrollo de Lima.

Finalmente por la forma como se ha presentado el estudio y contrastado con la realidad, se encontró que al respecto la SUNARP es la encargada de todo este registro de predios y que guarda relación con las Inmatriculaciones y Transferencia de Predios, entre otros; ante lo cual se plantearon a manera de sugerencias que era necesario que el gobierno impulse políticas de Estado relacionadas con esta problemática y que garanticen la formalización de estas propiedades, entre otros. (pp. 14-15)

1.5.2 Internacionales

- **Universidad de San Carlos de Guatemala**

Autor: ALDANA HERRERA, Neftaly – Tesis para la obtención del Grado de Maestra en Derecho Constitucional.

Tema: La seguridad jurídica en la doctrina y en la jurisprudencia. (2010)

Resumen: Revisando los alcances que tuvo la investigación, encontramos que el estudio se sustentó en 2 pilares fundamentales y de naturaleza causal, como son: la seguridad jurídica, así como también todo lo vinculado con la justicia; siendo por lo tanto necesario que los legisladores generen el marco normativo respecto a esta temática, toda vez que la actual legislación no es clara, así como también de

poco conocimiento, debido que dicha ley no tuvo al parecer la difusión necesaria, etc.

Finalmente la investigación, también ha facilitado poder comprender que el órgano constitucional vinculado con esta realidad jurídica, plantea algunos alcances, buscando un mayor entendimiento entre ambas variables que son necesarias que este presentes en todo acto jurídico y a su vez debe existir concordancia entre la doctrina y jurisprudencia.
(p. 5)

1.6 MARCO CONCEPTUAL

- **Acto administrativo.** Afirmaciones de las instituciones que, en los dispositivos de derecho público, los cuales están consignadas a causar efectos legales sobre intereses y compromisos dentro de una situación concreta. (TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2014), p. 24)
- **Acto jurídico.** Es una manifestación respecto a voluntad lícito, con efectos que reconocen al propósito de la persona, conforme al derecho objetivo.
- **Asientos registrales.** Es toda constatación en los Libros del Registro que puede tener entrada al mismo; no debe identificarse con inscripción en sentido técnico, aunque a veces se utilicen los términos de asiento registral e inscripción como sinónimos. (PÁGINA VIRTUAL VLEX (2017), p. 1)
- **Bien inmueble.** Son aquellos que pueden moverse fácilmente de un lugar a otro, pero que no se suele llevar encima cuando nos movemos. (PÁGINA VIRTUAL MORANTE ASESORES (2014), p. 1)

- **Debido proceso.** Es un derecho importante que tienen todas las personas, permitiendo acceder al proceso donde podrá ejercer su derecho, también usar mecanismos procesales que se encuentran preestablecidos en la ley, lo cual defender su derecho durante un proceso. (TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2014). Ob. Cit., p. 223)
- **Garantía en la información.** Se aprecia que toda información que se obtiene de la SUNARP está garantizado.
- **Inscripción predial.** El comprador será el propietario del bien que ha adquirido, desde que pone su firma en el contrato de compraventa. Es necesario registrarlo para así poder obtener la seguridad jurídica que le otorga la publicidad registral y la fe, hasta que se acceda al registro mediante la inscripción. (CENTENO ABARCA, Carlos (2012). Ob. Cit., p. 2)
- **Normatividad.** Conjunto de leyes que están regidos por conductas y procedimientos según los criterios y lineamientos.
- **Numeración sucesiva.** Es cuando todos los registros se encuentran enumerados de forma ordenada y sucesiva.
- **Plazos y términos.** Es la fijación que dicta un Juez quien determina su extensión o duración.
- **Registro predial.** Es donde está registrado todos los registros de la propiedad.
- **Seguridad jurídica.** Se refiere a la convicción que tienen los pobladores, es decir, las personas de su familia, pertenencias y derechos que se encuentran protegidos por los diferentes dispositivos

legales así como de sus autoridades, y en caso de que se tenga que llevar a cabo un procedimiento legal, éste se realice según lo señala el marco jurídico vigente. **(PÁGINA VIRTUAL SIGNIFICADOS (2018), p. 1)**

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Al respecto, se aprecia que el registro predial tiene por objeto brindar la publicidad registral y mobiliaria de los títulos constitutivos, de acuerdo a las situaciones jurídicas reales, y su finalidad es otorgar seguridad jurídica y buscando siempre la transparencia oportuna en ciertas situaciones jurídicas, brindando información relevante, según los parámetros del ordenamiento jurídico de fácil acceso a los terceros.

De lo anteriormente expuesto, existe el tráfico inmobiliario que causan implicancias al derecho a la propiedad y por tanto deja mucho que decir de la seguridad jurídica, dado que en los

últimos tiempos, se han presentado sendos problemas como el famoso caso de Orellana y en el cual tuvo participación un registrador con falta de ética, quien se encuentra procesado.

En cuanto a la seguridad jurídica, el cual es un derecho que deben disfrutar todas las personas por estar reconocido su derecho de acuerdo a ley, el mismo que está protegido en el ordenamiento jurídico, a fin de que nadie pueda privarlo ni interferir en las decisiones sobre sus bienes, teniendo expedito su derecho ante cualquier problema que se le pueda presentar e incluso las situaciones de interés social que pueda tener frente al Estado por necesidad o utilidad.

Finalmente, podemos decir que el derecho a la propiedad si bien tiene una fuerte conexión con la libertad de la persona, es por ello, que a través de una organización el propietario contribuye al desarrollo económico social, otorgando también capacidades de usar como gozar, explotar así como decididor sobre el bien, siempre y cuando mediante su uso exista una función social, debiendo siempre contribuir pagando los impuestos establecidos por ley.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

Respecto al registro predial, **CENTENO ABARCA, Carlos (2012)** quien es Registrador público, representante de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), señala que *es el integrante del Registro de Propiedad Inmueble donde se ingresan todos los actos o derechos que puedan recaer sobre un predio a los que indica el Art. 2019 del C.C., así como*

las disposiciones administrativas y demás que son especiales, en cuanto a predios urbanos como rurales.

Por otro lado, se aprecia que el registro de predios se encuentra unido por las partidas que son procedentes de los registros que le dieron inicio, así como también por los asientos que en él se conozcan, las cuales están ordenadas por medio de un sistema el cual es automático donde se procesan los datos.

Además, se aprecia que en lo dicho por el registrador, se entiende que por cada propiedad se tiene que abrir una partida, donde se tiene que extender todas aquellas inscripciones que a éste pertenezcan. Es por eso, que por cada acto o derecho se tiene que extender un asiento de manera independiente; dado que estos se esparcirán unos seguidos de los otros, al cual se le asignará una numeración que es correlativa, conforme a la necesidad en el ingreso al Registro. (pp. 1-2)

Con relación a la ***seguridad jurídica***, se aprecia que **TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2010)** informa que los principios así como el derecho común tienen una conexión de género así como de especie, pues la seguridad vale como un modelo guía, por lo que comparar ambas involucra falla en el razonamiento judicial, teniendo como resultado la contravención al debido proceso, dado que la ley así lo establece y por tanto tiene que respetarse conforme se encuentra establecido en los diferentes dispositivos legales. (p. 700)

2.1.3 Definición del Problema

Problema principal

¿Cuáles son los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que inciden como estrategia de seguridad jurídica en el país?

Problemas específicos

- a. ¿De qué manera la existencia de partidas con información histórica de bien inmueble, incide en la credibilidad del acto administrativo realizado?
- b. ¿En qué medida los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, inciden en el cumplimiento de la normatividad correspondiente?
- c. ¿De qué manera la numeración sucesiva al registrar la información inmueble, incide como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley?
- d. ¿De qué manera la existencia de garantía en la información que se registra, incide respetando los acuerdos del acto jurídico realizado sobre el bien inmueble?
- e. ¿En qué medida la necesidad de informar sobre el acto realizado, incide como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso?

- f. ¿De qué manera la existencia de garantía en el acto realizado, incide en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley?

2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Finalidad

El trabajo tuvo como fin demostrar que los alcances jurídicos del registro predial a nivel de la SUNARP dan seguridad jurídica y brinda información a los operadores del derecho, buscando que tomen conocimiento sobre la propiedad inmueble que tienen tanto las personas naturales y jurídicas, entre otros.

2.2.2 Objetivos General y Específicos

Objetivo general

Demostrar si los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), inciden como estrategia de seguridad jurídica en el país.

Objetivos específicos

- a. Determinar si la existencia de partidas con información histórica de bien inmueble, incide en la credibilidad del acto administrativo realizado.

- b. Establecer si los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, inciden en el cumplimiento de la normatividad correspondiente.
- c. Establecer si la numeración sucesiva al registrar la información inmueble, incide como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.
- d. Determinar si la existencia de garantía en la información que se registra, incide respetando los acuerdos del acto jurídico realizado sobre el bien inmueble.
- e. Precisar si la necesidad de informar sobre el acto realizado, incide como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.
- f. Determinar si la existencia de garantía en el acto realizado, incide en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley.

2.2.3 Delimitación del Estudio

a. Delimitación espacial

La investigación se realizó en la jurisdicción de Lima donde se encuentra ubicado el Colegio de Abogados de Lima.

b. Delimitación temporal

El tiempo que se tomó para realizar la tesis abarcó los meses relacionados a Enero – Marzo del 2019.

c. Delimitación social

En el estudio se utilizaron técnicas e instrumentos para el acopio de datos de los operadores del derecho.

2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio

Justificación.- El trabajo estuvo relacionado a una problemática el cual es de actualidad e importancia, facilitando tomar conocimiento sobre los registros de las partidas y asientos registrales de cada uno de los predios en una institución importante como es la SUNARP.

Importancia.- La trascendencia que tiene el desarrollar un tema sobre esta problemática, facilita tomar conocimiento a los operadores del derecho sobre los alcances jurídicos que tienen las partidas y asientos registrales; los mismos que garantizan, la seguridad necesaria que brinda el ordenamiento jurídico vigente.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Supuestos teóricos

El autor **LÓPEZ, Abel (2016)** acotó que las teorías, leyes e hipótesis que se elaboran en cada corriente contenían implícita y explícitamente concepciones y estructura conceptual que reflejará ideas sobre la sociedad; repercutiendo en la investigación, puesto que las hipótesis son instrumentos metodológicos.

Como se puede apreciar la estructura conceptual de las corrientes de los pensamientos, contienen una determinada concepción como los siguientes: 1) El funcionalismo; 2) El materialismo; 3) Tesis fundamentales. (pp. 1-2)

Por tanto se tiene en cuenta que el registro predial es un medio donde el ciudadano puede registrar su inmueble ante la SUNARP que es una institución de su competencia, con el fin que pueda obtener seguridad, el cual es brindado por el Estado, quien tiene el deber de protegerlo de acuerdo a las normas establecidas.

2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis principal

Los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país.

Hipótesis específicas

- a.** La existencia de partidas con información histórica de bien inmueble, incide significativamente en la credibilidad del acto administrativo realizado.

- b. Los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, inciden significativamente en el cumplimiento de la normatividad correspondiente.
- c. La numeración sucesiva al registrar la información inmueble, incide significativamente como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.
- d. La existencia de garantía en la información que se registra, incide significativamente respetando los acuerdos del acto jurídico realizado sobre el bien inmueble.
- e. La necesidad de informar sobre el acto realizado, incide significativamente como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.
- f. La existencia de garantía en el acto realizado, incide significativamente en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley.

2.3.3 Variables e Indicadores

Variable independiente

X. REGISTRAL PREDIAL

Indicadores

- x₁.- Existencia de partidas con información histórica de bien inmueble.
- x₂.- Asientos registrales individuales sobre el bien inmueble.

- x3.- Numeración sucesiva al registrar la información inmueble.
- x4.- Existencia de garantía en la información que se registra.
- x5.- Necesidad de informar sobre el acto realizado.
- x6.- Existencia de fe registral garantizando la inscripción predial.

Variable dependiente

X. SEGURIDAD JURÍDICA

Indicadores

- y1.- Grado de credibilidad del acto administrativo realizado.
- y2.- Grado de cumplimiento de la normatividad correspondiente.
- y3.- Nivel de garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.
- y4.- Grado de respeto sobre los acuerdos del acto jurídico realizado.
- y5.- Nivel de garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.
- y6.- Nivel de respeto en los plazos y términos establecidos en la ley.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.1.1 Población

El objeto de la investigación quedó compuesto por 24,500 abogados aproximadamente, quienes son colegiados y que a su vez se encuentran registrados en el CAL. Información que fue proporcionada por la Oficina de Imagen Institucional antes referido a Enero del 2019.

3.1.2 Muestra

Para que sea perfecto se usó el muestreo aleatorio simple, buscando poder valorar equilibrios para una población que es conocida y cuyo método para precisarla será de la siguiente manera:

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

Dónde:

- Z : Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.
- P : Abogados indicaron que los efectos del registro predial a nivel de la SUNARP, inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país (**se asume P=0.5**).
- Q : Abogados indicaron que los efectos del registro predial a nivel de la SUNARP, no inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país (**Q = 0.5**, valor asumido debido al desconocimiento de Q)
- e : Margen de falla 5%
- N : Población.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 5% como margen de error **n**:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (24,500)}{(0.05)^2 (24,500-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

n = 378 Abogados

La muestra fue seleccionada de forma aleatoria.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

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

Se tomó una muestra en la cual:

$$M = O_y(f)O_x$$

Dónde:

M	=	Muestra
O	=	Observación
f	=	En función de
x	=	Registro predial
y	=	Seguridad jurídica

3.3 TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

En la investigación se uso la encuesta.

Instrumentos

Para recolectar los datos se usó el cuestionario por medio de una encuesta compuesta por interrogantes en su forma de cerradas, el cual se tomó a la muestra indicada en la tesis, con el fin que sea dinámica.

3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS

La información para que sea procesada se usó como instrumentos: Un cuestionario conformado por preguntas, que permitió conocer el contexto actual y que opciones se pueden dar como alternativa a la situación que se determina en la tesis, asimismo se usó el Programa Computacional SPSS.

CAPÍTULO IV

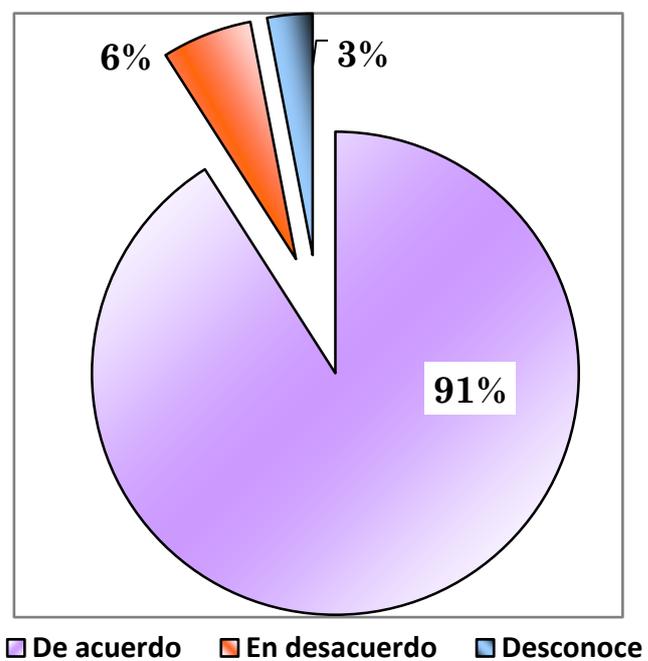
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Tabla N° 1

Existen partidas con información histórica.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	346	91
b) En desacuerdo	22	6
c) Desconoce	10	3
Total	378	100%

Gráfico No. 1**Existen partidas con información histórica**

Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

La información que muestra la interrogante, se aprecia que el 91% de los abogados respondieron estar de acuerdo y refieren que existen partidas con información histórica; desde luego el 6% indicaron estar en desacuerdo y el 3% restante acotaron que desconocían, obteniendo el 100%.

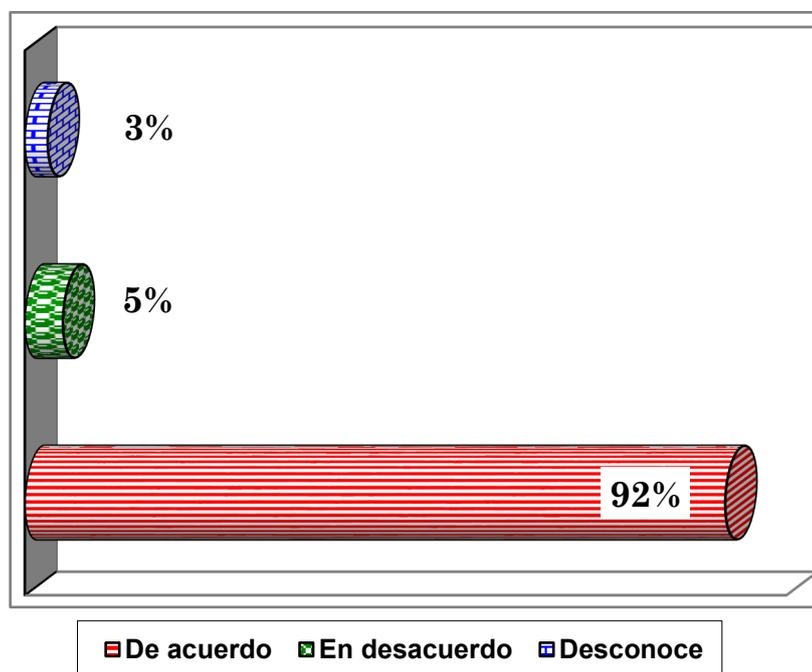
Lo respondido por casi la totalidad de los operadores del derecho, fue que en cuanto a las partidas registrales si existe la seguridad necesaria en la SUNARP al realizar la búsqueda de este documento, donde se encuentra debidamente detallada la historia del bien inmueble que se desea conocer, entre ellas la existencia de gravámenes y el área respectiva del inmueble.

Tabla N° 2
Necesarios los asientos registrales individuales.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	347	92
b) En desacuerdo	19	5
c) Desconoce	12	3
Total	378	100%

Gráfico No. 2

Necesarios los asientos registrales individuales



Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

Los datos que se presentaron en la encuesta, permitió saber que el 92% de los operadores, expusieron que son necesarios que los asientos registrales sean independientes uno de otro con la información inmueble; por otro lado el 5% estuvieron en desacuerdo con las otras opiniones y el 3% argumentaron desconocer, logrando el 100%.

Es evidente que casi la totalidad de los que dieron sus respuestas en la opción primera, alegaron que si es necesario que los asientos registrales sean dependientes uno de otro, donde aparezca independientemente la anotación del respectivo título o de otras anotaciones en los libros registrales, con notas marginales que se consideren necesarias y que estén relacionadas al título sobre el bien inmueble.

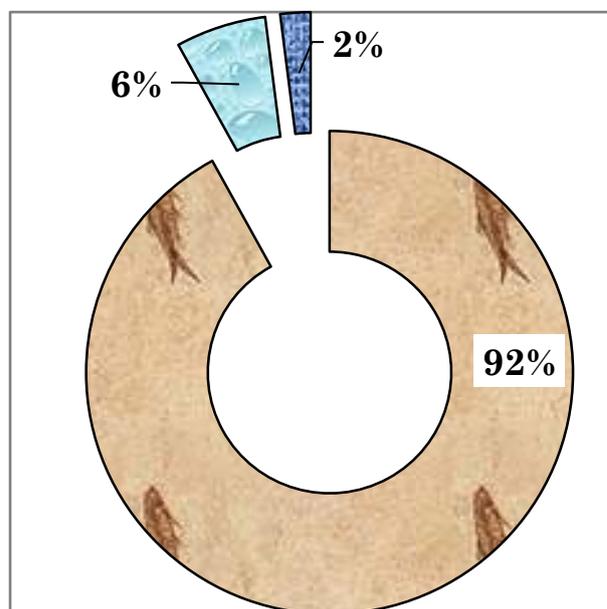
Tabla N° 3

Numeración sucesiva al registrar la información inmueble.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	346	92
b) En desacuerdo	23	6
c) Desconoce	9	2
Total	378	100%

Gráfico No. 3

Numeración sucesiva al registrar la información inmueble



■ De acuerdo ■ En desacuerdo ■ Desconoce

Abogados CAL. (Enero – Marzo 2018)

INTERPRETACIÓN

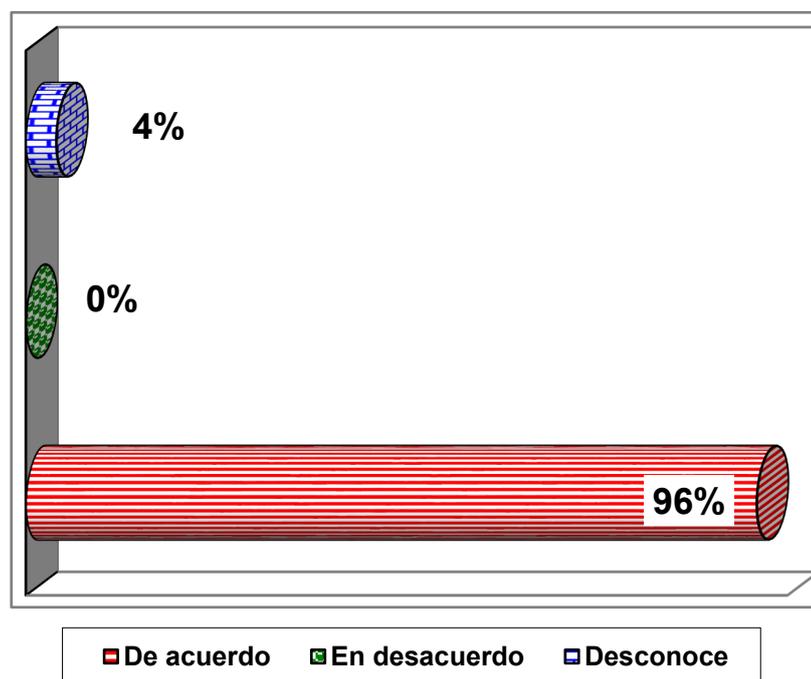
Los operadores en un 92% declararon coherente la asignación de numeración correlativa a los asientos registrales: sin embargo el 6% indicaron estar en desacuerdo y el 2% informaron desconocer, arribando al 100%.

Analizando las respuestas proporcionadas por los operadores del derecho quienes son concedores de esta realidad; aseveran que efectivamente si es coherente, dado que sería de difícil obtención un asiento registral si no se tendría la numeración correspondiente, por eso se les asigna un código o numeración que permita ser debidamente identificados y así de fácil obtención e información para el usuario sobre el bien inmueble.

Tabla N° 4

Garantía en la información que se registra.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	361	96
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	17	4
Total	378	100%

Gráfico No. 4**Garantía en la información que se registra**

Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

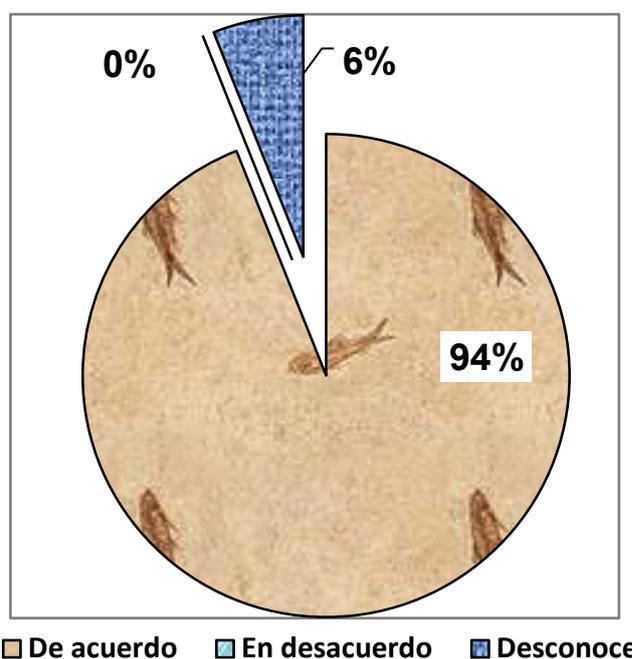
Lo respondido en la pregunta por los abogados, observamos que el 96% que fueron consultados comunicaron estar de acuerdo; es decir, se hace necesario que exista garantía de la información que se registra y el 1% comunicaron desconocer, llegando al 100%.

Lo contestado por los operadores en la interrogante fue que efectivamente la información que se registra se extiende uno enseguida de los otros, consignando la respectiva numeración respectiva y en el cual, se encuentran escritos los diferentes actos o derechos del predio y a mérito de que documentos se hizo la inscripción.

Tabla N° 5

Necesario informar sobre el acto realizado.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	357	94
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	21	6
Total	378	100%

Gráfico No. 5**Necesario informar sobre el acto realizado**

Abogados CAL (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

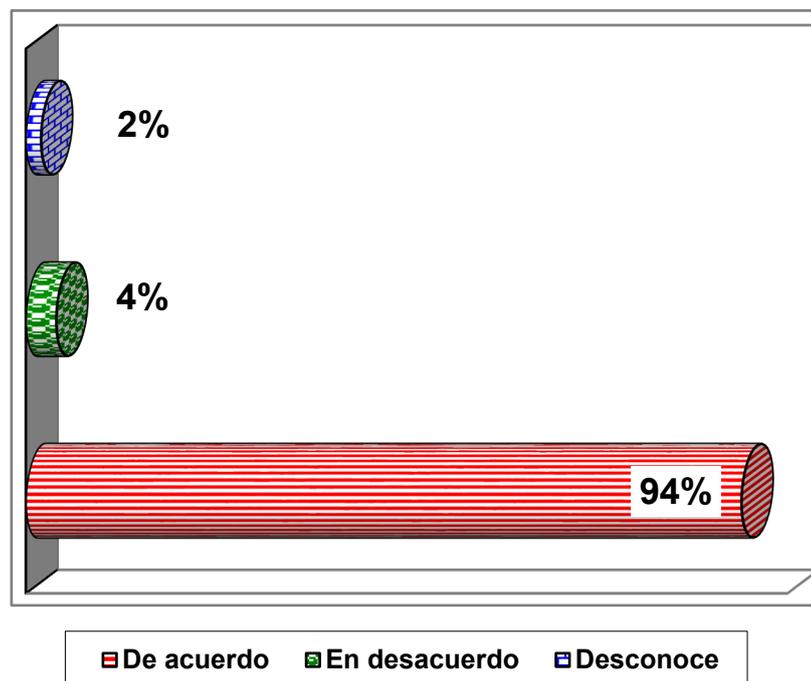
La información proporcionada por los operadores en un 94% y que respondieron de manera coherente, consideran que la publicidad registral garantiza el acto realizado y el 6% expusieron desconocer, alcanzando el 100%.

Las respuestas que brindaron los operadores del derecho en casi su totalidad, fue que dado que existe la publicidad registral, cualquier ciudadano puede solicitar información sobre la inscripción de un inmueble y la SUNARP está en la obligación de informar sobre el acto realizado.

Tabla N° 6

Registro garantiza el acto realizado.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	356	94
b) En desacuerdo	13	4
c) Desconoce	9	2
Total	378	100%

Gráfico No. 6**Registro garantiza el acto realizado**

Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

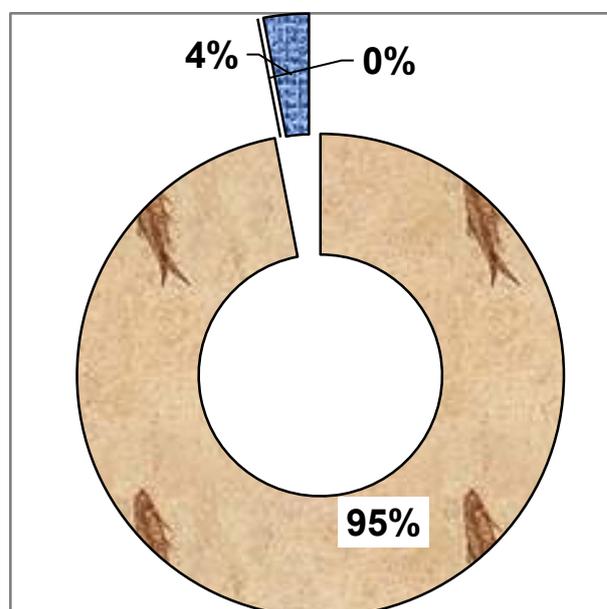
La información indicada por los abogados en un 94%, demuestra que existe fe registral que garantiza la inscripción predial; en lo referente al 4% estuvieron en desacuerdo con sus colegas y el 2% informaron desconocer, consiguiendo de esta forma el 100%.

Las respuestas que brindaron los operadores del derecho, fue que indicaron que conforme lo antes expuesto, al respecto se puede afirmar que este tipo de registro garantiza el acto de inscripción realizado a nombre del recurrente, a fin de demostrar la seguridad jurídica que nos brinda dicha entidad como es la SUNARP.

Tabla N° 7

Importante el registro predial.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	358	95
b) En desacuerdo	14	4
c) Desconoce	6	1
Total	378	100%

Gráfico No. 7**Importante el registro predial**

■ De acuerdo
 ■ En desacuerdo
 ■ Desconoce

Abogados CAL (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

La opinión de los abogados hábiles en un 97% destacó que es importante el registro predial, dado que al estar registrado se obtendrá mayor seguridad y el 3% comunicaron desconocer, alcanzando el 100%.

Las respuestas brindadas por los operadores fue que efectivamente si consideran estar de acuerdo, dado que al adquirir una propiedad inmueble por seguridad se debe cumplir con la formalización, a fin de no poner en riesgo lo que tantos años de ahorro cuesta, y por tanto al registrarla estamos demostrando de cualquier acto inmoral nuestro derecho de propiedad.

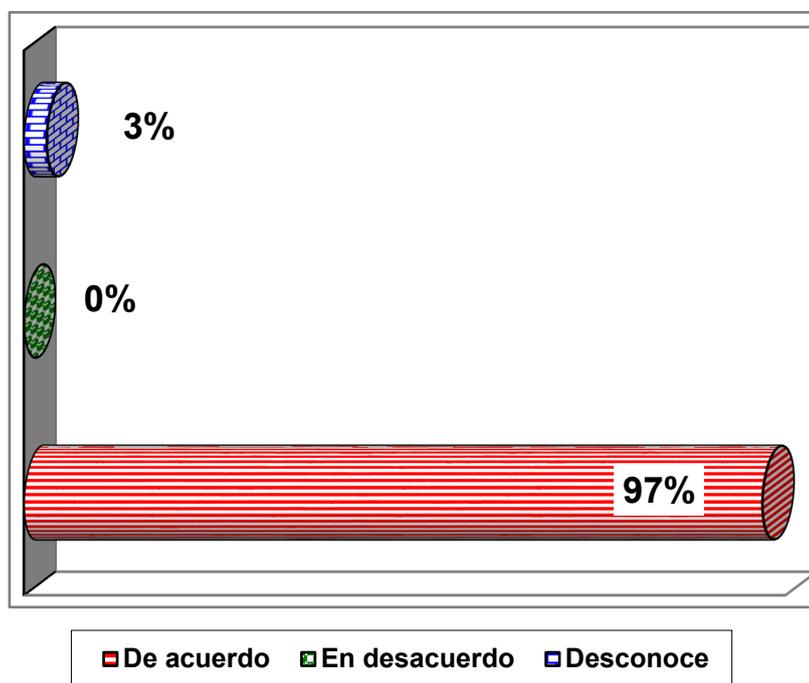
Tabla N° 8

Credibilidad del acto administrativo realizado.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	365	97
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	13	3
Total	378	100%

Gráfico No. 8

**Credibilidad del acto administrativo
realizado**



Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

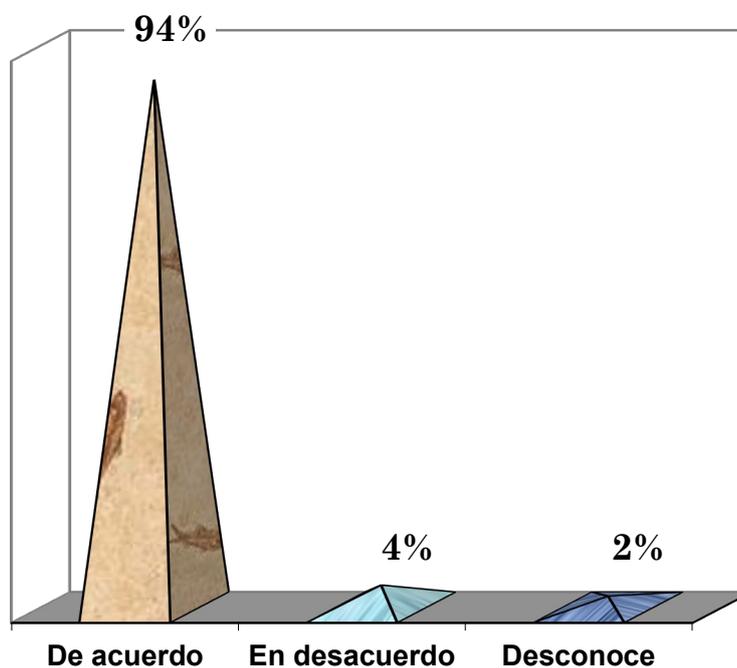
Los datos que se muestra fue que el 97% de los operadores respondió en la opción primera, alegando que existe credibilidad del acto administrativo realizado y el 3% revelaron desconocer, totalizando el 100%.

Como se puede apreciar de lo anteriormente señalado, los operadores del derecho fueron de la opinión que ciertamente existe garantía y credibilidad del acto de inscripción predial realizado ante la SUNARP, a fin de poder solicitar inclusive una alerta registral y también por el hecho de la seguridad jurídica que brinda dicha institución como ya antes lo hemos referido.

Tabla N° 9

Cumplimiento de la normatividad.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	356	94
b) En desacuerdo	14	4
c) Desconoce	8	2
Total	378	100%

Gráfico No. 9**Cumplimiento de la normatividad**

Abogados CAL (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

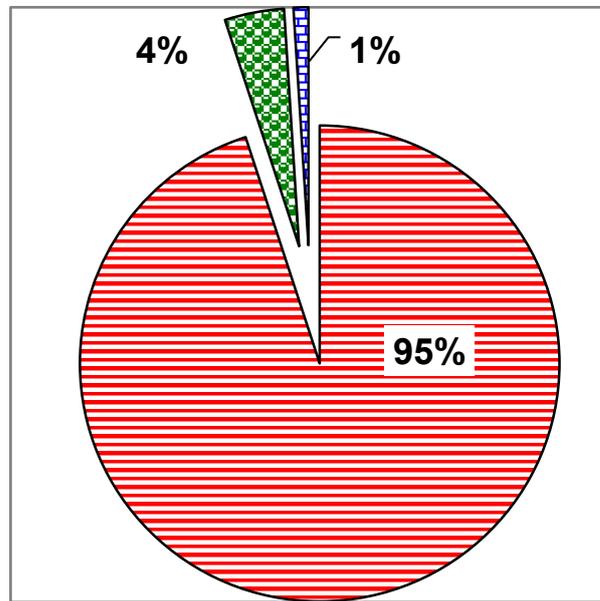
Es preciso señalar que en lo porcentual de la interrogante, indicaron que el 94% de los abogados alegaron estar de acuerdo, en el sentido que existe cumplimiento de la normatividad; sin embargo el 4% refirieron estar en desacuerdo y el 2% demostraron que desconocían, cubriendo con el 100%.

Las respuestas que dieron los operadores líneas antes, y que concordaron con la alternativa mayor, aseveran que en efecto al realizar todo acto se debe dar cumplimiento a todos los requisitos establecidos categóricamente en la normatividad que corresponde para estos casos, con el fin que se brinde la seguridad jurídica que todo ciudadano necesita en cuanto a su propiedad.

Tabla N° 10

Existe garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	358	95
b) En desacuerdo	15	4
c) Desconoce	5	1
Total	378	100%

Gráfico No. 10**Existe garantía sobre la vigencia auténtica de la ley**

■ De acuerdo ■ En desacuerdo ■ Desconoce

Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

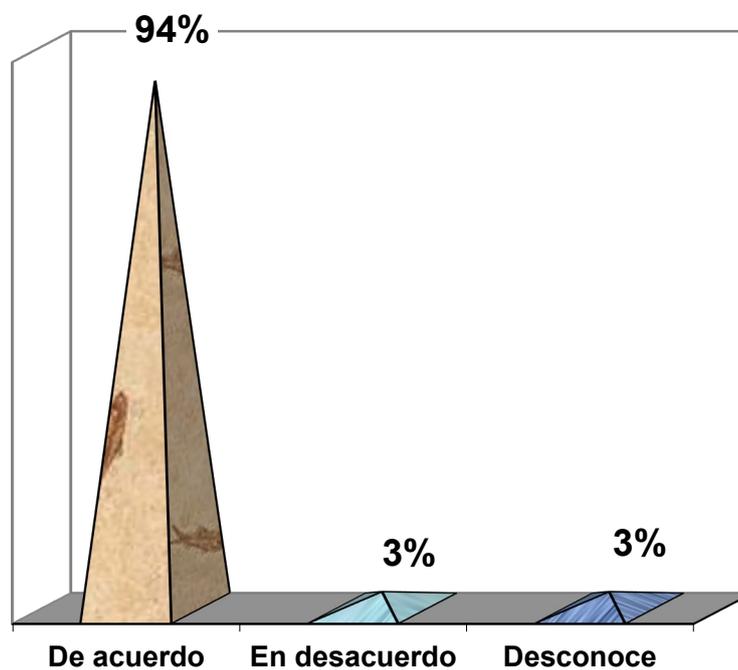
Es preciso mencionar que los resultados que se evidencia, señalan que el 95% está de acuerdo con la respuesta dada por sus demás colegas; sin embargo el 4% indicaron estar en desacuerdo y por tanto no compartían la opinión mayoritaria y el 1% comunicaron desconocer, logrando el 100%.

Las diferentes respuestas brindadas dejaron ver que los operadores del derecho expusieron que en nuestro país, sí existen garantías sobre la validez y aplicación verdadera del ordenamiento jurídico vigente y es el que toda la sociedad peruana debe acatar.

Tabla N° 11

Respeto del acto jurídico realizado

Alternativas	fi	%
a) De acuerdo	356	94
b) En desacuerdo	12	3
c) Desconoce	10	3
Total	378	100%

Gráfico No. 11**Respeto del acto jurídico realizado**

Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

Los datos que acompañan la tabla es que el 94% de los operadores que dieron sus respuestas y que escogieron la alternativa primera, fue que se respeta el acto jurídico realizado; de otro lado el 3% no estuvieron de acuerdo con las opiniones vertidas anteriormente y el 3% declararon desconocer, alcanzando el 100%.

La trascendencia que tienen los datos brindados por los operadores del derecho, fue que efectivamente la entidad como es la SUNARP en la cual se inscribe, debe respetar los acuerdos del acto jurídico realizado y limitarse a la inscripción, salvo que haya alguna observación que se debe hacer saber a la parte interesada.

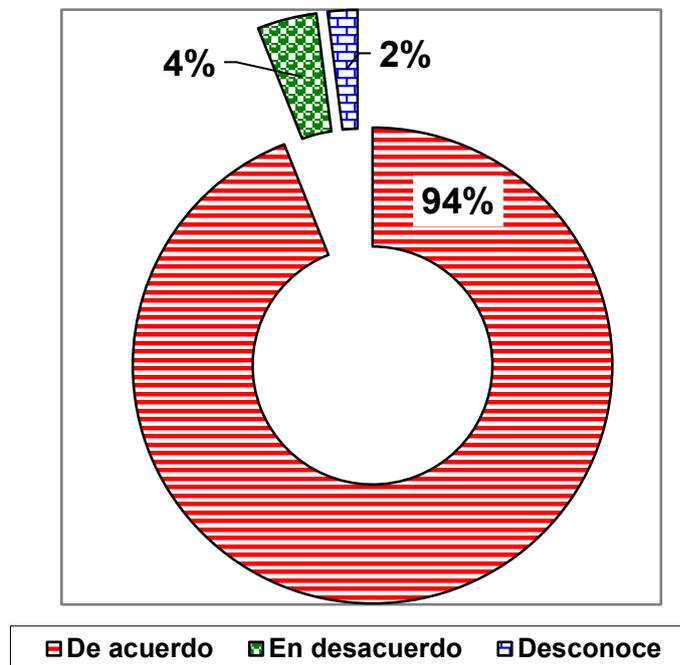
Tabla N° 12

Existencia de garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	356	94
b) En desacuerdo	13	4
c) Desconoce	9	2
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 12

Existencia de garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso



Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

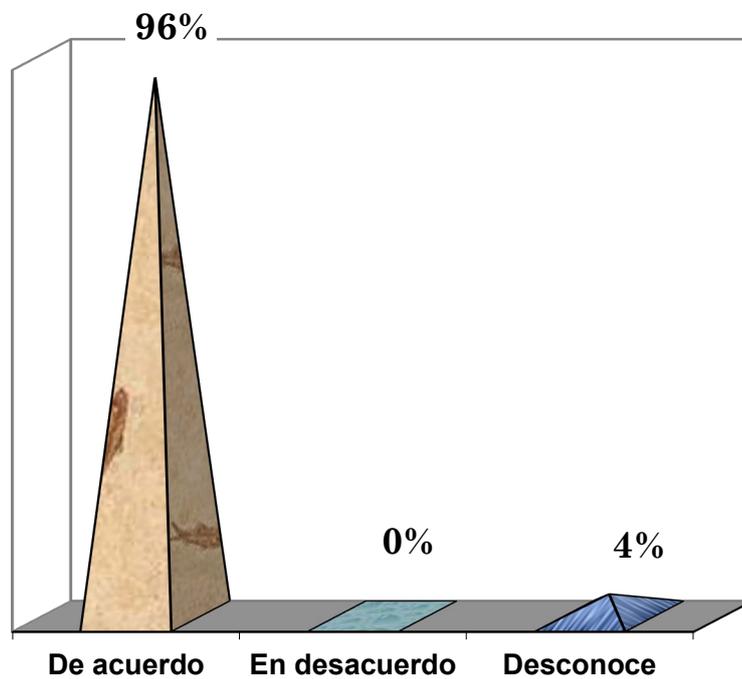
Los datos que se aprecian estadísticamente y gráfica de la pregunta, se halla en un 94% que los abogados opinaron que existe garantía mínima que tiene la persona en el debido proceso; de la misma manera el 4% estuvieron en desacuerdo con el mayor porcentaje y el 2% expusieron desconocer, consiguiendo el 100%.

Las respuestas brindadas por los operadores del derecho, indicaron que efectivamente todas las personas si tienen garantía mínima en el proceso administrativo de inscripción, toda vez que la ley así lo reconoce y debe brindar la seguridad jurídica que corresponden.

Tabla N° 13

Respetar los plazos y términos establecidos en la ley.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	363	96
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	15	4
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 13**Respetar los plazos y términos establecidos en la ley**

Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

Conforme lo formulado en la interrogante se aprecia que el 96% de los abogados estuvieron de acuerdo con las respuestas dadas por sus colegas y destacaron que se respeta los plazos y términos que se establece en la norma y el 4% comentaron desconocer, logrando llegar al 100%.

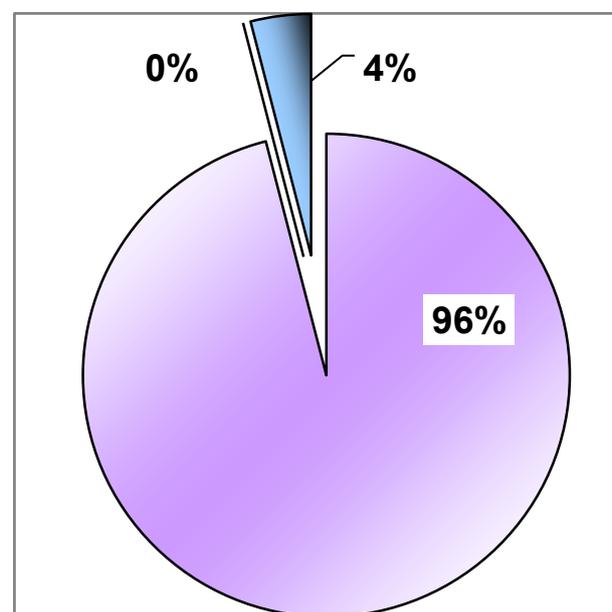
Las respuestas que fueron brindadas por casi la totalidad de los operadores del derecho estuvo en la primera de las alternativas, justificando que todo ciudadano está en la obligación de respetar los plazos y términos determinado en la ley vigente, a fin de que surta efecto como corresponde y no exista ningún inconveniente.

Tabla N° 14
Seguridad jurídica en el país.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	362	96
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	16	4
TOTAL	378	100%

Gráfico No. 14

Seguridad jurídica en el país



■ De acuerdo ■ En desacuerdo ■ Desconoce

Abogados CAL. (Enero – Marzo 2019)

INTERPRETACIÓN

Es preciso señalar que la problemática existente en esta realidad, se aprecia en el porcentaje del 96%, donde los operadores del derecho consideran que existe seguridad jurídica y el 4% informaron desconocer, totalizando el 100%.

Examinando las respuestas que dieron los consultados, quienes además enfatizaron que el Estado brinda las garantías suficientes para la existencia de la seguridad jurídica en nuestro país y como tal debe exigirla cada ciudadano en caso fuera necesario, es por ello que existe inversión y confianza en las empresas transnacionales por la existencia de seguridad.

4.1 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

El esquema de la prueba que se utilizó, con el de tantear las hipótesis formuladas fue el ji cuadrado, siendo subsanada por Yates, dado que más del 20% de los cuadros que tienen las frecuencias esperadas de la tabla son menos a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para que al final se obtenga una tabla de 2x2.

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 partidas con información histórica de bien inmueble, no incide significativamente en la credibilidad del acto administrativo realizado.

H₁ : La existencia de partidas con información histórica de bien inmueble, incide significativamente en la credibilidad del acto administrativo realizado.

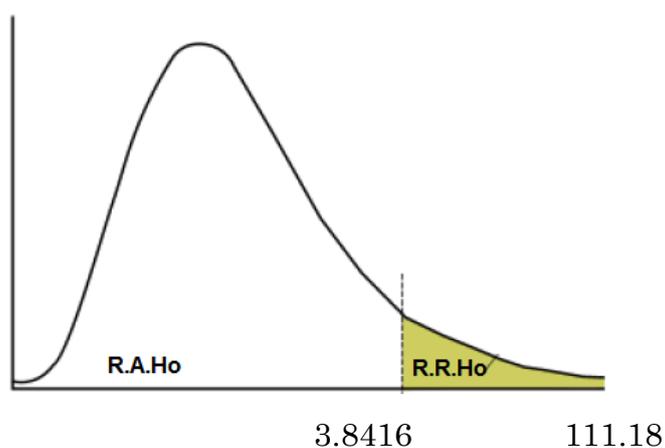
Existen partidas con información histórica de bien inmueble	Existe credibilidad del acto administrativo			Total
	De acuerdo	Es desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	345	0	1	346
En desacuerdo	17	0	5	22
Desconoce	3	0	7	10
Total	365	0	13	378

Para negar la hipótesis nula (H_0), el valor que se calcula de χ^2 tiene que ser mayor o igual a 3.8416, valor que es logrado cuando X^2 sigue un orden aproximada de ji-cuadrada con $(2-1) (2-1) = 1$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Substituyendo la información de la tabla se obtiene:

$$\chi^2 = \frac{((345 * 12 - 1 * 20) - 378 / 2)^2}{(346)(32)(365)(13)} = 111.18$$

De manera gráfica, ubicamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $111.18 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la existencia de partidas con información histórica de bien inmueble, incide significativamente en la credibilidad del acto administrativo realizado.

Hipótesis b:

H₀ : Los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, no inciden significativamente en el cumplimiento de la normatividad correspondiente.

H₁ : Los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, inciden significativamente en el cumplimiento de la normatividad correspondiente.

Existen asientos registrales individuales sobre el bien	Cumplen con la normatividad correspondiente			Total
	De acuerdo	Es desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	342	4	1	347
En desacuerdo	10	8	1	19
Desconoce	4	2	6	12
Total	356	14	8	378

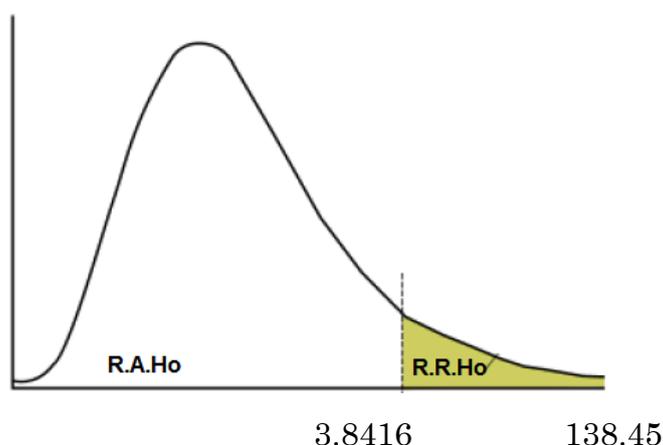
Para negar la hipótesis nula (H₀), el valor que se calcula de χ^2 tiene que ser mayor o igual a 3.8416, valor que es logrado cuando X^2 sigue un reparto aproximado de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Sustituyendo la información de la tabla se tendrá lo siguiente:

$$\chi^2 = \frac{((342 * 17 - 5 * 14) - 378 / 2)^2}{(347)(31)(356)(22)}$$

$$= 138.45$$

De forma gráfica, se ubica el valor ji cuadrado tabular, frente al valor hallado en la fórmula:



Como $138.45 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, inciden significativamente en el cumplimiento de la normatividad correspondiente.

Hipótesis c:

H₀ : La numeración sucesiva al registrar la información inmueble, no incide significativamente como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.

H₁ : La numeración sucesiva al registrar la información inmueble, incide significativamente como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.

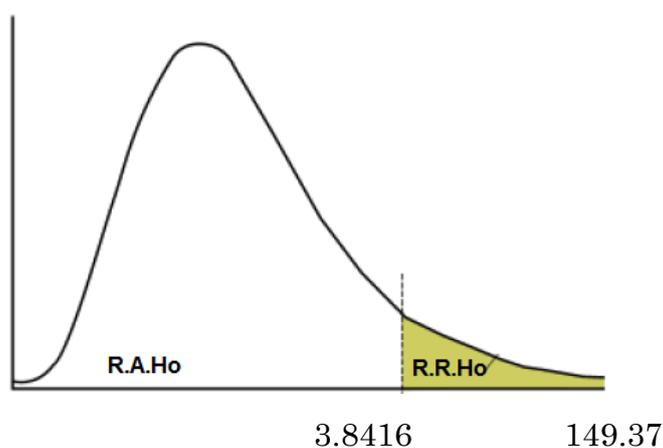
Existen numeración sucesiva al registrar la información inmueble	Existe garantía sobre la vigencia auténtica de la ley			Total
	De acuerdo	Es desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	343	3	0	346
En desacuerdo	11	11	1	23
Desconoce	4	1	4	9
Total	358	15	5	378

Para poder negar la hipótesis nula (H_0), el valor calculado de χ^2 tiene que ser mayor o igual a 3.8416, valor que es obtenido cuando X^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.

Cambiando los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{((343 * 17 - 3 * 15) - 378 / 2)^2}{(346)(32)(358)(20)} = 149.37$$

De la manera gráfica, se ubica el valor ji cuadrado tabular, frente al valor que se obtiene de la fórmula:



Como $149.37 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la numeración sucesiva al registrar la información inmueble, incide significativamente como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.

Hipótesis d:

H₀ : La existencia de garantía en la información que se registra, no incide significativamente respetando los acuerdos del acto jurídico realizado.

H₁ : La existencia de garantía en la información que se registra, no incide significativamente respetando los acuerdos del acto jurídico realizado.

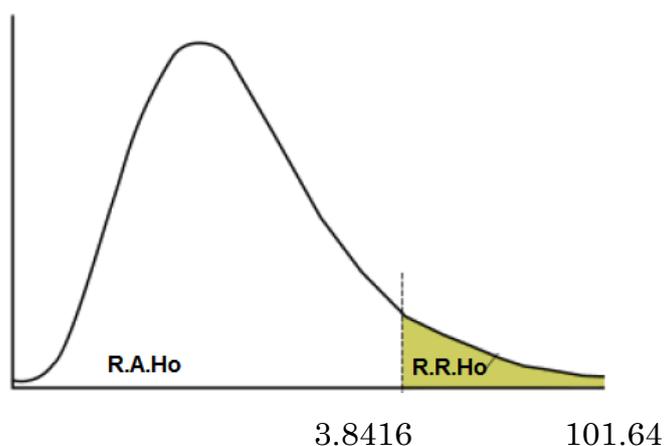
Existen existencia de garantía en la información	Existe respeto de los acuerdos del acto jurídico realizado			Total
	De acuerdo	Es desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	350	10	1	361
En desacuerdo	0	0	0	0
Desconoce	6	2	9	17
Total	356	12	10	378

Con el fin de rechazar la hipótesis nula (H₀), el valor que se calcula de χ^2 tiene que ser mayor o igual a 3.8416, valor que es obtenido cuando X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grados de libertad y un nivel de significación de 0.05.

Al cambiar la información de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{((350 \cdot 11 - 11 \cdot 6) - 378/2)^2}{(361)(17)(356)(22)} = 101.64$$

De manera gráfica, situamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor que se obtiene de la fórmula:



Como $101.64 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la existencia de garantía en la información que se registra, incide significativamente respetando los acuerdos del acto jurídico realizado.

Hipótesis e:

- H₀ : La necesidad de informar sobre el acto realizado, no incide significativamente como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.
- H₁ : La necesidad de informar sobre el acto realizado, incide significativamente como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.

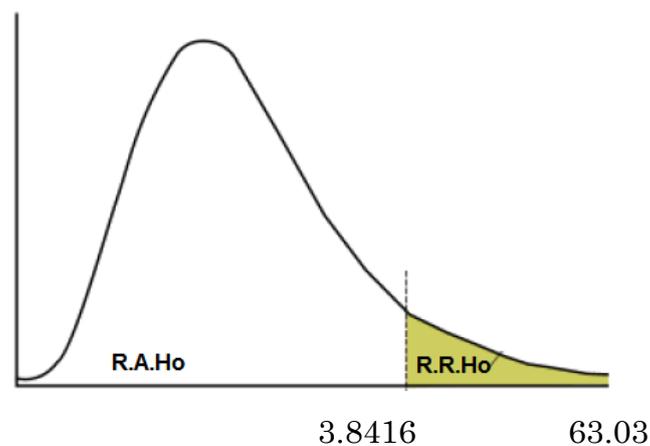
Existen necesidad de informar sobre el acto realizado	Existe garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso			Total
	De acuerdo	Es desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	345	9	3	357
En desacuerdo	0	0	0	0
Desconoce	11	4	6	21
Total	356	13	9	378

Para negar la hipótesis nula (H_0), el valor calculado de χ^2 tiene que ser mayor o igual a 3.8416, valor que es conseguido cuando X^2 sigue un orden aproximado de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Sustituyendo los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{((345 \cdot 10 - 12 \cdot 11) - 378/2)^2}{(357)(21)(356)(22)} = 63.03$$

De forma gráfica, se encuentra el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $63.03 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la necesidad de informar sobre el acto realizado, incide significativamente como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.

Hipótesis f:

H₀ : La existencia de garantía en el acto realizado, no incide significativamente en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley.

H₁ : La existencia de garantía en el acto realizado, incide significativamente en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley.

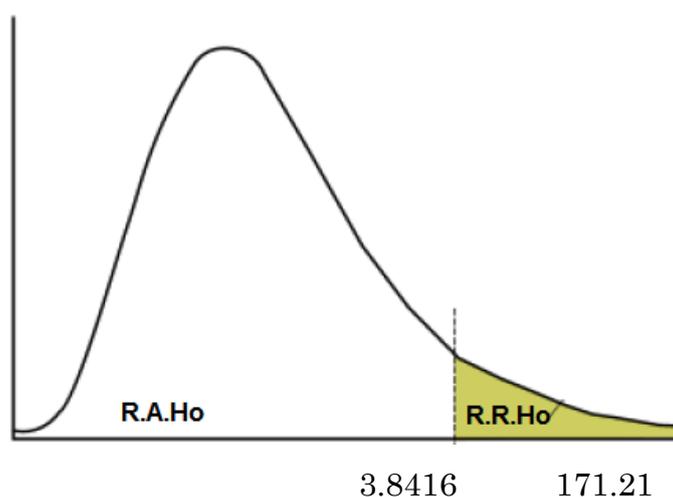
Existen garantía en el acto realizado	Existe respeto de los plazos y términos establecidos en la ley			Total
	De acuerdo	Es desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	354	0	2	356
En desacuerdo	6	0	7	13
Desconoce	3	0	6	9
Total	363	0	15	378

Para negar la hipótesis nula (H₀), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, valor que es obtenido cuando X^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.

Al reemplazar los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|354*13 - 2*9| - 378/2)^2}{(356)(22)(363)(15)} = 171.21$$

De manera gráfica, ubicamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $171.21 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la existencia de garantía en el acto realizado, incide significativamente en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley.

Hipótesis General:

H₀ : Los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), no inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país.

H₁ : Los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país.

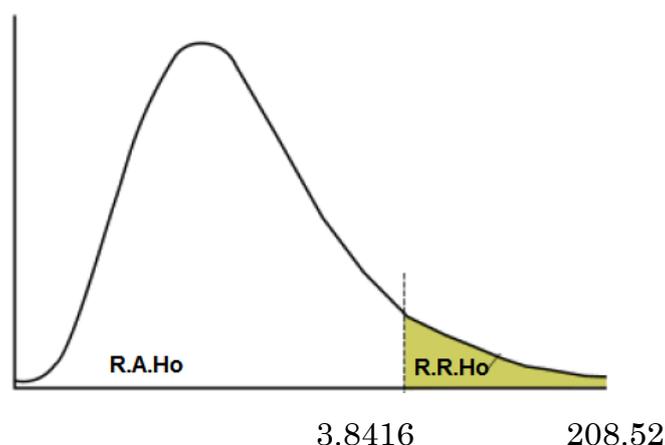
Existen efectos del registro predial a nivel de la SUNARP	Existe estrategia de seguridad jurídica en el país			Total
	De acuerdo	Es desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	356	0	2	358
En desacuerdo	4	0	10	14
Desconoce	2	0	4	6
Total	362	0	16	378

Para poder rechazar la hipótesis nula (H₀), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, valor que es obtenido cuando X^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.

Para suplir la información que se ubican en la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(356 * 14 - 2 * 6 - 378 / 2)^2}{(358)(20)(362)(16)} = 208.52$$

De manera gráfica, se encuentra que el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $208.52 > 3.8416$, se rechaza H_0 . Por lo tanto, se concluye que los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país.

4.2 DISCUSIÓN

En cuanto a esta parte del estudio, encontramos que el registro predial en el Perú tiene como base normativa la Ley N° 26366, en la cual se crea el Sistema Nacional de Registros Públicos y tiene por finalidad mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en el país, teniendo como principios para este caso la especialización, simplificación, integración y modernización en lo concerniente a la parte funcional y desde luego a los procedimientos relacionados con los registros que lo conforman y que es de gran ayuda en la labor que cumple como tal la SUNARP.

Al revisar la parte teórica de la investigación, se puede observar que los diferentes autores que han conceptualizado sobre ambas variables, han dejado en claro la importancia que tiene el registro predial; así como también que está respaldado por la legislación correspondiente a nivel

de la Sunarp, estableciéndose que este registro en una institución, puede constituirse en una estrategia de seguridad jurídica en el país para señalar que en cuanto a los bienes inmuebles, da la seguridad jurídica a los propietarios.

Sin embargo en la revisión del estudio sustentando por **SURICHAQUI DAZA, Jimmy Frank (2014)**, quien al defender dicho trabajo para alcanzar su Maestría en Derecho Notarial y registral en la U.I.G.V., destaco que en lo concerniente a los actos inscribibles , deben efectuarse en los respectivos registros conforme lo establece la ley, sobre todo en cuanto a la propiedad e inmueble y los alcances que ésta tiene en lo referente a la seguridad jurídica; que ofrece el Estado a la ciudadanía que correctamente registra sus bienes en la institución respectiva. (p. 3)

De igual forma, **JAIMES ÁLVAREZ, Herbert Omar (2015)** fundamento su estudio sobre uno de los principios que tiene mucha transcendencia como es el principio de la buena fe pública registral donde se destaca que las inscripciones efectuadas se han realizado ceñido a las exigencias establecidas en la ley y basándose en la seguridad jurídica que ofrece el Estado para estos casos en el ordenamiento jurídico vigente.

Por otra parte, se advierte que en lo referente a estas variables tratadas en el estudio Avendaño Valdés, Jorge, profesor universitario, destacó al respecto que actualmente existen 2 registros en materia de predios rústicos y registros de predios rurales y destacando el registro de la propiedad de inmueble y recalcando que actualmente los predios rústicos no se encuentran escritos, cuyas implicancias están en que carecen de seguridad jurídica y por ende pueden ser enajenados por

terceras personas que no son los propietarios, ante lo cual el espíritu de la ley busca proteger al auténtico propietario. (p. 4)

Asimismo en lo referente a la seguridad jurídica Ávila, Humberto (2012) al comentar en una obra sobre teoría de la seguridad jurídica, alude que es necesario reconstruir la misma con método capaz de reducir progresivamente su indeterminación y así atribuirle mayor importancia posible , dado que el ordenamiento constitucional ya le atribuye carácter fundamental a esta figura jurídica en Brasil, es decir que se advierte un camino seguro tanto para los derechos sociales e individuales como para los valores en lo que se encuentra la seguridad y así mismo se resalta a la libertad, al bienestar , el desarrollo , la igualdad , la justicia como valores supremos de la sociedad ; aunándose en la armonía social a fin de poner coto a los conflictos, entre otros.

Por lo expuesto en esta parte de la investigación se ha clarificado la relación causal entre ambas variables, toda vez que el registro predial al cumplir las formalidades establecidas en la ley y que se han destacado por especialistas, tendrá la seguridad jurídica al estar inscrito a nivel de la Sunarp; además en los aportes brindados en artículos vinculados al tema, han sido coincidentes con los alcances de la investigación; por lo tanto queda demostrado que los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país; por tanto la hipótesis general formulada en la investigación se cumple.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- 5.1.1** Se ha determinado que la existencia de partidas con información histórica de bien inmueble, incide significativamente en la credibilidad del acto administrativo realizado.
- 5.1.2** Se ha establecido que los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, inciden significativamente en el cumplimiento de la normatividad correspondiente.
- 5.1.3** Como producto de la contrastación de hipótesis se llegó a establecer que la numeración sucesiva al registrar la información inmueble, incide significativamente como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.

- 5.1.4** Se ha determinado que la existencia de garantía en la información que se registra, incide significativamente respetando los acuerdos del acto jurídico realizado.
- 5.1.5** Se ha precisado que la necesidad de informar sobre el acto realizado, incide significativamente como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.
- 5.1.6** Los datos puestos a prueba permitieron determinado que la existencia de garantía en el acto realizado, incide significativamente en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley.
- 5.1.7** En conclusión, se ha demostrado que los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país.

5.2 RECOMENDACIONES

- 5.2.1** Que no obstante, que la ley no considera obligatoria la inscripción y dada la protección del derecho de propiedad que está garantizado, y siendo una de las formas de esta garantía la inscripción, debe efectuarse la misma, toda vez que la propiedad inscrita tiene mayor relevancia jurídica.
- 5.2.2** Que siendo responsabilidad del Estado brindar seguridad jurídica para el caso que nos ocupa, se hace necesario ser acuciosos en las anotaciones respectivas, a fin de evitar efectuar

anotaciones con documentos apócrifos que pueden causar perjuicio al titular del bien.

5.2.3 Finalmente que siendo la propiedad un derecho patrimonial muy importante y al cual la ley le reconoce el uso, disfrute, disposición, reivindicar y el goce al titular del bien, consideró que el mismo debe ser debidamente protegido, no solo por la alerta registral sino también, por la municipalidad, cuando se presente una minuta o testimonio de transferencia, por la cual dicha institución debe estar interconectada con la SUNARP, a fin de brindar una mejor protección jurídica.

B I B L I O G R A F Í A

Referencias bibliográficas:

1. ALDANA HERRERA, Neftaly (2010). **La Seguridad Jurídica en la Doctrina y en la Jurisprudencia**, Guatemala: Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
2. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio (2011). **Curso de Derechos Reales**, Madrid-España: Editorial Bosch.
3. ARNÁIZ EGUREN, Rafael (2010). **El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el registro de la propiedad y en el catastro**, Madrid-España: Editorial Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 645.
4. ATALIBA, G (1998). **República e Constitucao**, Sao Paulo-Brasil: Editorial Malheiros, Segunda Edición.
5. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (2003). **Código Civil Comentado por los cien mejores especialistas. La Reivindicación**, Lima-Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
6. ÁVILA, Humberto (2012). **Teoría de la Seguridad Jurídica**, Madrid-España: Editorial Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A., Primera Edición.
7. BRUGGER, W. (2004). **Gewahrleistung Von Freiheit Und Sicherheit Im Lichte Unterschiedlicher Staats-Und Verfassungsverständnisse**, Berlin-Alemania: Editorial VDStRL.
8. CRUZ MORATONES, Carlos; FERNÁNDEZ BLANCO, Carolina y Jordi, FERRER BELTRÁN (2015). **Seguridad Jurídica Y Democracia En Iberoamérica**, Madrid-España: Editorial Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.
9. DEL VALLE, Alfredo (1903). **Manual del Registro de la Propiedad Inmueble**, Lima-Perú: Editorial Librería e Imprenta Gil.
10. GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier (2010). **El Principio de Especialidad Registral**, Madrid-España: Editorial Revista

Crítica de Derechos Inmobiliarios, Número Conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944, CRPME.

11. GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2012). **Derecho Registral y Notarial. Derecho Registral**, Lima-Perú: Editorial Jurista Ediciones E.I.R.L., Tercera Edición, Tomo I.
12. JAIMES ÁLVAREZ, Herbert Omar (2015). **El Principio de la Buena Fe Pública Registral y la Seguridad Jurídica en el País**, Lima-Perú: Tesis de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.
13. MESSINEO, Francesco (2010). **Manual de Derecho Civil y Comercial**, Buenos Aires-Argentina: Editorial Ejea, Tomo III.
14. MUÑOZ CARIÑANOS, Fernando y José Manuel GARCÍA GARCIA (2010). **Identificación de Fincas Rústicas**, Madrid-España: Editorial Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 505.
15. PAU PEDRÓN, Antonio (1995). **Curso de Práctica Registral**, Madrid-España: Editorial Universidad Pontificia de Comilla, Primera Edición.
16. PECES-BARRA, G. (2010). **Curso de Derechos Fundamentales. Teoría General**, Madrid-España: Editorial Universidad Carlos III – Boletín Oficial del Estado.
17. PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique (2011). **La Seguridad Jurídica: Una Garantía del Derecho y la Justicia**, España: Editorial Boletín de la Facultad de Derecho UNED.
18. PUGLIATTI, Salvatore (1957). **La Trascrizione. La Pubblicità in Generale**, Milán-Italia: Editorial Giuffrè, Primera Edición Actualizada, Tomo I.
19. RIVEROS CARPIO, Bladimiro (2016). **La Legislación Catastral en la Inscripción de la Propiedad Predial**, Perú: Tesis de la Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga.
20. SAN MARTÍN CASTRO, César Eugenio (2010). **Derecho Procesal Penal**, Lima-Perú: Editorial Grijley E.I.R.L., Segunda Edición.
21. SURICHAQUI DAZA, Jimmy Frank (2014). **Actos Inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica**, Lima-Perú: Tesis de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

22. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2014). **Diccionario de Jurisprudencia Civil**, Lima-Perú: Editorial Jurídica Grijley S.R.L., Segunda Edición.
23. TRIMARCHI, Pietro (1998). **Istituzioni di Diritto Privato**, Milán-Italia: Editorial Giuffré.
24. WIEDEMANN, H. (1973). **Rechtssicherheit –Ein Absoluter Wert? Gedanken Zum Bestimmtheitser-Fordernis Zivilrechtlicher Tatbestände**, Munches-Italia: Editorial FS fur Karl Larenz.

Referencias electrónicas:

25. CENTENO ABARCA, Carlos (2012). **Inscripción de Predios Urbanos**, extraído de la web: <https://rpp.pe/lima/actualidad/inscripcion-de-predios-urbanos-noticia-520689>, Lima-Perú.
26. DE LA HIGUERA, Javier (2007). **Propiedad y Enajenación en la Filosofía del Derecho de Hegel**, Editorial Revista Electrónica de la Asociación Andaluza de Filosofía, extraído de la web: <http://elbuho.aafi.es/buho6/higuera.pdf>.
27. LÓPEZ, Abel (2016). **Algunos Supuestos Teóricos que sirven de Base**, extraído de la web: <https://prezi.com/4yzfkvkidzqc/algunos-supuestos-teoricos-que-sirven-de-base/>.
28. PÁGINA VIRTUAL MORANTE ASESORES (2014). **¿Cuál es la Diferencia entre Bienes Muebles e Inmuebles?**, extraído de la web: <http://www.moranteasesores.es/cual-es-la-diferencia-entre-bienes-muebles-e-inmuebles/>, Madrid-España.
29. PÁGINA VIRTUAL SIGNIFICADOS (2018). **Seguridad Jurídica**, extraído de la web: <https://www.significados.com/seguridad-juridica/>.
30. PÁGINA VIRTUAL VLEX (2017). **Asientos Registrales**, extraído de la web: <https://practicos-vlex.es/vid/clases-434792786>, España.
31. RAMOS BERNAOLA, Antonio Mirril (2011). **La Inscripción de los Predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) Desarrollo Económico y Social: Departamento de Lima Año 2005- 2009**, Tesis extraído de la web: http://cybertesis.uni.edu.pe/bitstream/uni/2674/1/ramos_ba.pdf, Lima-Perú.

ANEXOS

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA : EFECTOS DEL REGISTRO PREDIAL A NIVEL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP) COMO ESTRATEGIA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PAÍS.

AUTOR : JUANA YSABEL MARCOS APAZA

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA y MUESTREO	TÉCNICAE INSTRUMENTO
Problema principal	Objetivo general	Hipótesis principal					
¿Cuáles son los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos (SUNARP), que inciden como estrategia de seguridad jurídica en el país?	Demostrar si los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos (SUNARP), inciden como estrategia de seguridad jurídica en el país.	Los efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), inciden significativamente como estrategia de seguridad jurídica en el país.	Variable independiente X. Registro predial	x1.- Existencia de partidas con información histórica de bien inmueble. x2.- Asientos registrales individuales sobre el bien inmueble. x3.- Numeración sucesiva al registrar la información inmueble. x4.- Existencia de garantía en la información que se registra. x5.- Necesidad de informar sobre el acto realizado. x6.- Existencia de fe registral garantizando la inscripción predial.	Tipo: Explicativo Nivel: Aplicado Método y Diseño: Ex post facto o retrospectivo	Colegio de Abogados de Lima. 378 Abogados. Aleatorio Simple	La encuesta. El cuestionario
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicos					
a. ¿De qué manera la existencia de partidas con información histórica de bien inmueble, incide en la credibilidad del acto administrativo realizado? b. ¿En qué medida los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, inciden en el cumplimiento de la normatividad correspondiente?	a. Determinar si la existencia de partidas con información histórica de bien inmueble, incide en la credibilidad del acto administrativo realizado. b. Establecer si los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, inciden en el cumplimiento de la normatividad correspondiente.	a. La existencia de partidas con información histórica de bien inmueble, incide significativamente en la credibilidad del acto administrativo realizado. b. Los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble, inciden significativamente en el cumplimiento de la normatividad correspondiente.					

<p>c. ¿De qué manera la numeración sucesiva al registrar la información inmueble, incide como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley?</p> <p>d. ¿De qué manera la existencia de garantía en la información que se registra, incide respetando los acuerdos del acto jurídico realizado?</p> <p>e. ¿En qué medida la necesidad de informar sobre el acto realizado, incide como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso?</p> <p>f. ¿De qué manera la existencia de garantía en el acto realizado, incide en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley?</p>	<p>c. Establecer si la numeración sucesiva al registrar la información inmueble, incide como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.</p> <p>d. Determinar si la existencia de garantía en la información que se registra, incide respetando los acuerdos del acto jurídico realizado.</p> <p>e. Precisar si la necesidad de informar sobre el acto realizado, incide como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.</p> <p>f. Determinar si la existencia de garantía en el acto realizado, incide en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley.</p>	<p>c. La numeración sucesiva al registrar la información inmueble, incide significativamente como garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.</p> <p>d. La existencia de garantía en la información que se registra, incide significativamente respetando los acuerdos del acto jurídico realizado.</p> <p>e. La necesidad de informar sobre el acto realizado, incide significativamente como garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.</p> <p>f. La existencia de garantía en el acto realizado, incide significativamente en el respeto de los plazos y términos establecidos en la ley.</p>	<p>Variable Independiente Y. Seguridad jurídica</p>	<p>y1.- Grado de credibilidad del acto administrativo realizado.</p> <p>y2.- Grado de cumplimiento de la normatividad correspondiente.</p> <p>y3.- Nivel de garantía sobre la vigencia auténtica de la ley.</p> <p>y4.- Grado de respeto sobre los acuerdos del acto jurídico realizado.</p> <p>y5.- Nivel de garantía mínima que tiene la persona humana en el debido proceso.</p> <p>y6.- Nivel de respeto en los plazos y términos establecidos en la ley.</p>			
---	---	---	--	---	--	--	--

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INDICACIONES:

La encuesta tiene como objetivo recoger datos de la tesis titulada: “**Efectos del Registro Predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) como estrategia de Seguridad Jurídica en el País**”, la cual se encuentra compuesta por diferentes preguntas, debiendo marcar con una **X** la opción que crea sea la correcta. Esta técnica es anónima y agradezco su colaboración.

Alternativas:

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

Preguntas:

1. ¿En su opinión existen partidas con información histórica de bien inmueble?
2. ¿Considera usted necesarios los asientos registrales individuales sobre el bien inmueble?
3. ¿Es necesaria la numeración sucesiva al registrar la información inmueble?
4. ¿Existe garantía en la información que se registra?
5. ¿Para usted es necesario informar sobre el acto realizado?
6. ¿En su opinión este tipo de registro garantiza el acto realizado?
7. ¿Considera usted importante el registro predial?
8. ¿Existe credibilidad del acto administrativo realizado?
9. ¿Existe cumplimiento de la normatividad correspondiente?

10. ¿Cree usted que en el país existe garantía sobre la vigencia auténtica de la ley?
11. ¿En su opinión se respeta los acuerdos del acto jurídico realizado?
12. ¿En su opinión la persona humana tiene garantía mínima en el debido proceso?
13. ¿Es necesario respetar los plazos y términos establecidos en la ley?
14. ¿Existe seguridad jurídica en el país?

ANEXO N° 3

FICHA DE VALIDACIÓN

I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y Nombres :

1.2 Grado Académico :

1.3 Institución que Labora :

1.4 Título de la Investigación : EFECTOS DEL REGISTRO PREDIAL A NIVEL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP) COMO ESTRATEGIA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PAÍS

1.5 Autor del Instrumento : JUANA YSABEL MARCOS APAZA

1.6 Doctorado :

1.7 Criterio de Aplicabilidad :

a) De 01 a 09: (No válido, reformular) b) De 10 a 12: (No válido, modificar)

b) De 12 a 15: (Válido, mejorar) d) De 15 a 18: Válido, precisar

c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

II. ASPECTOS A EVALUAR:

INDICADORES DE EVALUACIÓN	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						

VAL. CUANTITATIVA (total x 0.4) :

VAL. CUALITATIVA :

OPINIÓN DE APLICABILIDAD :

Lugar y fecha:

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