

**UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
ESCUELA DE POSGRADO**

DOCTOR LUIS CLAUDIO CERVANTES LIÑAN



Tesis:

**EL BLOQUEO REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA
DEL DERECHO A LA PROPIEDAD**

Presentada por:

Eduardo Rojas García

Para optar el Grado Académico de maestro en:

Derecho Notarial y Registral

Asesor:

Dr. Luis Alfredo Cuba Ovalle

Lima – Perú

2019

DEDICATORIA

La presente Tesis los dedico a mis padres Fermín y Ercilia, quienes han sido los pilares fundamentales en mi formación educativa. A mi amada esposa Genoveva Coronado por brindarme la confianza, el amor, su paciencia, comprensión y por esta siempre a mi lado en los momentos difíciles y el tiempo necesario para realizarme profesionalmente. A mis hijos Eduardo y Giancarlo por ser fuentes de motivación permanente e inspiración para poder superarme cada día mas en busca de un futuro mejor. A mis hermanos quienes con sus palabras de aliento y el espíritu de superación que los caracteriza han contribuido incondicionalmente lograr las metas y objetivos hasta hoy propuestos.

AGRADECIMIENTO

A Dios poderoso, por cuidarme en el camino de la vida y poder compartir la felicidad con mi familia y hacer posible lograr mi desarrollo profesional. A mis padres Fermín y Ercilia, por haberme encaminado con buenos valores y principios. A mi esposa Genoveva Coronado por apoyarme en todo momento en mi formación académica. A mis hijos Eduardo y Giancarlo por ser la motivación permanente para lograr mis objetivos y llevado hasta donde estoy ahora. A mis hermanos por haberme dado su fuerza y apoyo incondicional. Por ultimo a mi asesor de tesis Dr. Luis Alfredo Cuba Ovalle por su valiosa colaboración.

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ABSTRACT	8
INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO I:	10
FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN	10
1.1 Marco Histórico	10
1.2 Marco Teórico	12
1.2.1 El Bloqueo Registral	12
1.2.2.1 Sujetos intervinientes en el bloqueo registral	15
1.2.2.2 Caducidad de la anotación del bloqueo registral	15
1.2.2 Seguridad Jurídica	16
1.2.3 Garantías de la Seguridad Jurídica	18
1.2.4 El Principios Jurídicos impositivos y seguridad jurídica	20
1.2.5 Propiedad	21
1.2.6 Derecho a la Propiedad	23
1.2.7 Derechos Reales	26
1.2.8 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)	29
1.3 Investigaciones	30
1.4 Marco Conceptual	32
CAPITULO II:	35
EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES	35
3.1 Planteamiento del Problema	35
3.1.1 Descripción de la Realidad Problemática	35
3.1.2 Antecedentes Teóricos	37
3.1.3 Definición del Problema	41
3.1.3.1 Problema General	41

3.1.3.2	Problemas Secundarios	41
3.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación	42
3.2.1	Finalidad	42
3.2.2	Objetivo General y Específicos	42
3.2.2.1	Objetivo Específicos	42
3.2.2.2	Objetivos Específicos	43
3.2.3	Delimitación de la Investigación	43
3.2.4	Justificación e Importancia	43
3.3	Hipótesis y Variables	44
3.3.1	Supuestos Teóricos	44
3.3.2	Hipótesis General y Específicas	49
3.3.2.1	Hipótesis General	49
3.3.2.2	Hipótesis Específicas	49
3.3.3	Variables e Indicadores	50
3.3.3.1	Identificación de las Variables	50
3.3.3.2	Definición Operacional de las Variables	51
CAPITULO III:		52
MÉTODO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS		52
3.1	Población y Muestra	52
3.1.1	Población	52
3.1.2	Muestra	52
3.2	Método y Diseño de la Investigación	54
3.2.1	Método de Investigación	54
3.2.2	Diseño de Investigación	54
3.3	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	55
3.3.1	Técnicas de Recolección de Datos	55
3.3.2	Instrumentos	55
3.4	Procesamiento de Datos	56
3.5	Prueba de la Hipótesis	56
CAPITULO IV:		57
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS		57

4.1	Presentación de los Resultados	57
4.2	Contrastación de Hipótesis	73
4.3	Discusión de Resultados	79
CAPITULO V:		84
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		84
5.1	Conclusiones	84
5.2	Recomendaciones	85
BIBLIOGRAFÍA		86
Anexos		92

RESUMEN

La investigación tiene como objetivo determinar la influencia de la ejecución del bloqueo registral en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad. Se utilizó para alcanzar dicho objetivo el método ex-post facto y un diseño no experimental, asimismo la población objeto estuvo constituida por 360 abogados y funcionarios que trabajan en Registros Públicos. Al calcular el tamaño de la muestra se trabajó finalmente con 186 personas. En cuanto al instrumento de recolección de datos tenemos al cuestionario que constó de 15 ítems de tipo cerrado, los mismos que se vaciaron en tablas en donde se calcularon las frecuencias y porcentajes, complementándose con el análisis e interpretación de los resultados, lo cual nos permitió contrastar las hipótesis mediante la prueba chi cuadrado.

Finalmente se concluyó que la ejecución del bloqueo registral influye directamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

Palabras clave: Bloqueo Registral, Seguridad Jurídica, Derecho a La Propiedad, Registros Públicos, Derecho notarial.

ABSTRACT

The research entitled THE REGISTRAL LOCK AND THE LEGAL SECURITY OF THE RIGHT TO PROPERTY, aims to determine the influence of the execution of the registration block on the legal security of the right to property. The ex-post fact method and a non-experimental design were used to reach this objective, and the target population was constituted by 360 lawyers and civil servants working in Public Registries. When calculating the sample size, we finally worked with 186 people. As for the data collection instrument, we have a questionnaire that consisted of 15 closed-type items, the same ones that were emptied in tables where the frequencies and percentages were calculated, complemented by the analysis and interpretation of the results, which allowed us test the hypotheses using the chi-square test.

Finally, it was concluded that the execution of the blockade directly affects the legal security of the right to property.

Keywords: Registry Block, Legal Security, Property Rights, Public Records, Notarial Law.

INTRODUCCIÓN

El bloqueo es una figura de gran importancia a nivel registral, pues nos permite reservar la prioridad a un acto o contrato antes de su formalización. El bloqueo tiene la naturaleza jurídica de una anotación preventiva, por lo que los efectos de la inscripción del acto o contrato a que se refiere el bloqueo, se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este. Cabe señalar que los notarios son los encargados de solicitar el bloqueo de las partidas registrales en los Registros Públicos.

Su vigencia es por 60 días hábiles (no se considera sábado, domingo y feriados) contados desde la fecha de su anotación en la partida registral, período durante el cual no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado; y caduca al vencimiento de dicho plazo o en los supuestos previstos en los literales a) b) y c) del artículo 6° del Decreto Ley N° 18278.

En este contexto la presente investigación la hemos desarrollado en cinco capítulos:

En el primer capítulo se describen los fundamentos teóricos que constan del marco histórico, teórico, legal y conceptual.

En el segundo capítulo se esboza el problema de investigación, La descripción de la realidad problemática, con definición del problema, objetivos e hipótesis; en el tercer capítulo se contempló el tipo, nivel, método, diseño y las técnicas utilizadas en la investigación.

En el cuarto capítulo ofrecemos la presentación, análisis e interpretación de los resultados, y quinto capítulo se aprecia las conclusiones y recomendaciones, acompañado con su respectiva bibliografía y anexos correspondientes.

Esperando que este aporte sirva de apoyo para que otros investigadores profundicen más en este tema.

CAPÍTULO I:

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Marco Histórico

La seguridad constituye un deseo arraigado en la vida anímica de hombre, que siente terror ante la inseguridad de su existencia, ante la imprevisibilidad y la incertidumbre a que está sometido la exigencia de seguridad de orientación es, por eso, una de las necesidades humanas básicas que el Derecho trata de satisfacer a través de la dimensión jurídica de la seguridad.

La concepción tradicional del Derecho en China, la promulgación de las leyes no se contempla como un procedimiento normal para asegurar el buen funcionamiento de la sociedad. Si bien, no resulta ocioso advertir que esa infravaloración de la seguridad jurídica corre pareja con la propia infravaloración del Derecho.

En el siglo V y el siglo XV la sociedad presenta unas relaciones caracterizadas por la conformación de diferentes estamentos, “la cual explicaba no la relación hombre gobernante sino la que pudiese existir si la había entre siervo señor, es decir, circunscrita únicamente al mandato, el que otorga a los señores feudales poder absoluto e ilimitado sobre sus súbditos”.

Madriñán (2001). La normatividad existente solo servía a la imposición de este tipo de relación, toda vez que mutaba dependiendo de las circunstancias que se presentaran en cada momento que aquella relación estamental otorgaba un “poder ilimitado al gobernante sobre sus súbditos”. Esto equivale a limitar la función de invocar la justicia por parte del siervo.

Propiedad

Roma: En esta época es donde se forja la idea básica de la propiedad; se desarrolló por etapas:

- **Periodo Arcaico:** la Gens la que tenía la titularidad sobre un primitivo derecho sobre el suelo, teniendo al frente de ella al pater familias, quien era el que tenía la potestad, la plenitud de sus derechos civiles (SUI IURIS). Por lo tanto, hubo una propiedad colectiva, pero privada y no pública, en el primer caso una propiedad individual en el segundo.
- **Periodo Clásico:** En primer lugar, podemos señalar la denominada "Propiedad Quiritaria" o plena propiedad romana, donde los únicos que la ejercían eran los ciudadanos romanos. El pretor considera que existían propiedades que nos e hallaban bajo la propiedad quiritaria y debían ser protegidas; las condiciones de su protección son fijadas por el magistrado, gracias a éste las relaciones de hecho producen consecuencias jurídicas cada vez más importantes.
- **Bajo Imperio:** En esta época la posesión adquiere su mayor evolución, al señalarse que la posesión por excelencia es el posesio civiles o posesión del propietario o del que cree serlo, en virtud, de un justo título de adquisición, para lo cual debía demostrar buena fe, justo título y duración.

Época Incaica: Respecto a la naturaleza de la propiedad del suelo, se considera al Incario como un sistema colectivista socialista, donde se llega a advertir determinadas huellas de propiedad individual que fue detenida por la aplicación del sistema incaico, y la cuasi propiedad", consistente en donaciones, era una excepción.

Época de la Independencia: El campesinado indígena, a pesar de ser la gran mayoría, no tuvo una presencia directa, activa, pues, agrega el Amauta "Si la revolución hubiese sido un movimiento de las masas indígenas o hubiese representado sus aspiraciones, habría tenido necesariamente una fisonomía agrarista.

1.2 Marco Teórico

1.2.1 El Bloqueo Registral

El bloqueo registral, permite asegurar la eficacia de un derecho que se adquiere, sin necesidad de que éste se haya consumado.

El bloqueo registral sirve

- Asegura la inscripción definitiva de un acto o contrato.
- Impide la entrada de cualquier acto, que se quiera ejecutar de manera subsiguiente al bloqueo.
- Da a conocer a los implicados, debido a la publicidad que se exige, porque existe un derecho que se reconoce.

Falcón (2013). Sostiene que, es un registro preventivo que se ejecuta en el origen de la inscripción de un bien con la finalidad de asegurar y garantizar la efectividad de un derecho, es decir, es una expresión de prevención que protege el poder de una legitimidad auténtica, que, en el momento de la anotación, no puede ser inscrito en forma definitiva.

Aliaga (2005). Manifiesta que, "es esa observación que previene dilatada a pedido de notario, basada en la copia del documento privado que abarca el negocio jurídico

relacionado a la legitimidad reales concretado por persona natural o jurídica”.

Moisset de Espanes (2003). Las normas de inscripción consideran a los documentos el seguro de la inalterabilidad de la etapa de inscripción al tiempo que, el término de tiempo que la ley les señala, efecto al que él denomina bloqueo registral.

Soria (1999) Sostiene que, el bloqueo registral es la inspección que defiende la prevención que consolida la potencia de un derecho real principal o de garantía.

I. Características

Término del Bloqueo.

- Será de 60 días contados desde que ingresa a la inscripción del aviso que del notario, éste puede erguirse antes de dicho plazo.
- Actualmente el término del bloqueo en forma indeterminado, contraviniendo la naturaleza jurídica de una anotación preventiva, cuya característica esencial es su temporalidad y que, además, en el derecho no puede haber nada indeterminado, por razones obvias.

II. Requisitos para su Anotación en los Registros:

- Solicitud del Notario que debe ser en el término perentorio de 24 horas de ingresado el instrumento a su oficio.
- Copia del instrumento pertinente (minuta generalmente) firmada por los contratantes.

- El notario está obligado a comunicar a los Registros, previa verificación de la limpieza de la partida.

III. Método para el bloqueo registral

Método del bloqueo registral:

- a) Manifestación por escrito de la minuta ante el Notario: Los interesados que hubieren solemnizado un acto o contrato tienen que mostrar el documento que lo contiene, es decir la minuta ante Notario;
- b) Requerimiento del notario a la inscripción requerimiento del bloqueo registral. En la inscripción el requerimiento del Notario, anterior al pago de la tasa de inscripción será inscrita por el Libro Diario, prolongando la respectiva inscripción de presentación.
- c) Valoración de la inscripción, el requerimiento del bloqueo registral será materia de la previa evaluación registral, acto a través del el cual el registrador tendrá que obligarse consagrar los fundamentos registrales que sustentan “el procedimiento registral, además de las normas legales pertinentes como si se tratara de un requerimiento de inscripción del acto o contrato propiamente dicho” (Resolución No. 006-98-ORLC/TR y Resolución No. 091-2009-SUNARP-TR-L).

1.2.2.1 Sujetos intervinientes en el bloqueo registral

De lo establecido en el art. 1 de la nueva Ley 26481 que cambia el art. A del D.L. 18278 y que aparta a la Ley 23534, el bloqueo registral deja de ser una preferencia especial de las instituciones bancarias y financieras, entre otras, a la que se refería la legislación cancelada sin que nuevamente tal instrumento de certeza de inscripción tiene un radio de carácter general. En consecuencia, el mencionado mecanismo acondiciona: Decreta el bloqueo de las partidas inscribibles de los Registros públicos al servicio de personas naturales o jurídicas que lo requieran, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíe o modifiquen derechos reales en favor de los mismos.

1.2.2.2 Extinción de la anotación del bloqueo registral

Huaripata (2005). Señala que, existen dos modos de producir la extinción del bloqueo registral:

- La extinción por el vencimiento del plazo
- La extinción antes del vencimiento del plazo

En tanto que, el vencimiento de vigencia de la reserva de favoritismo, no puede incorporarla algún acto o contrato a que se refiere el bloqueo registral, pero si antes del plazo de el término de tal plazo se hubiera inscrito el acto o contrato a que se refiere el bloqueo, habiendo obtenido su proposito, algun hecho o convenio diferente podrá ingresar en la misma partida registral, en este caso siempre que la evaluación registral correspondiente sea favorable. Y si requiere el firmante en cuyo favor se ordenó el bloqueo además cerca de la posibilidad que las personas en cuyo favor se estableció el bloqueo, antes del término del tiempo requieran la extinción

de este. Esto precedencia. Y cuando sea ordenado judicialmente.

Como exclusión se organiza el bloqueo extinto antes de vencido el tiempo señalado, en los siguientes casos: si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo; si solicita el contratante en cuyo favor se estableció el bloqueo; y si es ordenado judicialmente.

1.2.2 Seguridad Jurídica

López (1961). Señala que, la seguridad jurídica es un provecho fuertemente unido a los Estado de Derecho que se precisa en obligaciones objetivas de: modificación estructural y corrección funcional. Junto a ese volumen imparcial la seguridad jurídica se presenta, en su significación subjetiva personificar por la certeza del Derecho, como el impulso en las situaciones personales de las garantías estructurales y funcionales de la seguridad objetiva.

La seguridad jurídica es la certidumbre que debe tener el dirigir de su persona, su familia, adjudicar sus derechos serán respetados por la autoridad, pero si ésta debe elaborar una afectación en ellos, deberá ajustarse a los procedimientos previamente establecidos en la Constitución Política (Suprema Corte de Justicia de la Nación 2003).

La seguridad jurídica se muestra como una realidad objetiva, esto es, se manifiesta como una exigencia objetiva de regularidad estructural y funcional del sistema jurídico, a través de sus normas e instituciones

Pérez (1994). Dice que, su faceta subjetiva se presenta como certidumbre del Derecho, es decir como el impulso en las disposiciones personales de la seguridad objetiva.

Peces-Barba (2003) “en su dimensión de justicia formal, la función de seguridad jurídica:

“Ayuda a limitar el voluntarismo del poder y a crear sensación de libertad en los ciudadanos. Es, por consiguiente, una dimensión esencial para la cohesión social y para la adhesión y el acuerdo de la ciudadanía con su sistema político y jurídico”.

Para **Escudero, (2000)** la Seguridad Jurídica

“Es la exigencia de que los sistemas jurídicos contengan los instrumentos y mecanismos necesarios para que los sujetos obtengan una cierta garantía sobre cómo van a ser las normas jurídicas que rigen sus conductas, y cuáles serán las que se apliquen cada una de las mismas”.

Para **Magaloni, (1990)**

“Es uno de los bienes más preciados que el Estado garantiza; una de las principales justificaciones de la existencia del Estado ha sido precisamente que, mediante el monopolio de la violencia, asegura la existencia de la sociedad y la paz interior. La observancia general de las normas jurídicas y mandatos de autoridad, permiten que los individuos se muevan dentro de un marco legal con igual libertad y autonomía y que realicen sus planes de vida”.

Características

- La seguridad jurídica compromete la precisión, control y desdeñar el contratiempo concurrente y la cautela de las contingencias futuras de un acto jurídico determinado.
- La seguridad jurídica es el respaldo otorgado al sujeto a través del Estado de medio que la persona, sus bienes y sus derechos no podrán ser vulnerados.
- En la formación de los registros en la inscripción de la Propiedad, debe estar apreciada la seguridad jurídica que genere al usuario toda certidumbre y la adecuada confianza.

1.2.3 Garantías de la Seguridad Jurídica

Surgen debido a que el Estado, al hacer uso del poder de imperio con el que cuenta, cuando realiza cualquier acto de autoridad a través de sus diferentes órganos, de alguna manera u otra afecta la esfera jurídica del gobernado, es decir, afecta su vida, sus propiedades, su libertad, sus posesiones, su familia, etc.

Burgo Ignacio (2005) manifiesta que:

“Las garantías de seguridad jurídica son derechos públicos subjetivos en favor de los gobernados, que pueden oponerse a los órganos estatales para exigirles que se sujeten a un conjunto de requisitos previos a la emisión de actos que pudieran afectar la esfera jurídica de los individuos, para que éstos no caigan en la indefensión o la incertidumbre jurídica, lo que hace posible la pervivencia de condiciones de igualdad y libertad para todos los sujetos de derechos

y obligaciones”. Los elementos integrantes de la definición propuesta:

1. Derechos públicos subjetivos a favor de los gobernados.
2. Oponibles a los órganos estatales.
3. Requisitos previos a la comisión de actos que pudieran afectar la esfera jurídica de los individuos.
4. No caer en estado de indefensión o incertidumbre jurídica.
5. Pervivencia de condiciones de igualdad y libertad para todos los sujetos de derechos y obligaciones.

Para **Fernández Vásquez (2007)** seguridad jurídica como el conjunto de:

“La seguridad delimita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en el Estado de Derecho, porque en el régimen autocrático y totalitario las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder”.

Radbruch, (1999) Ha sostenido que la

“Exigencia de la llamada seguridad jurídica sólo puede ser cumplida en base a la positividad del derecho. Surge así, como tercer elemento de la idea de éste, como nuevo factor, el de seguridad jurídica, junto a la pauta axiológica del Derecho positivo y meta

del legislador que es la justicia y la finalidad o adecuación a un fin, complemento del factor justicia para poder derivar de ella las normas jurídicas. Esta seguridad, según dicho autor, requiere básicamente de cuatro condiciones”:

- a) Que el derecho sea positivo, es decir, que se halle estatuido en Leyes.
- b) Que este derecho estatuido sea, por su parte, un derecho seguro, basado en hechos.
- c) Que estos hechos en que se basa el Derecho puedan establecerse con el menor margen posible de error, que sean practicables.
- d) Finalmente, el Derecho positivo, si se quiere garantizar la seguridad jurídica, no debe hallarse a merced de una legislación incidental, que dé todo género de facilidades para troquelar cada caso concreto en forma de ley.

1.2.4 El Principios Jurídicos impositivos y seguridad jurídica

La imposición como hecho jurídico recogido en una norma, debe contemplar para considerarse válida, una serie de principios y criterios que la identifiquen y la conviertan en un *“hecho conforme a derecho”*. “Sólo en la medida en que la tributación cumpla con ciertos requisitos exigidos por el derecho, nos encontraremos ante un acto de imposición jurídicamente válido, y en consecuencia podrá afirmarse que se respeta el principio de seguridad jurídica”. (Casas 2002: 1111)

Los principios jurídicos de la seguridad jurídica están divididos en:

- a. **Principio de legalidad.** Obedece a la idea de la auto imposición, vale decir que la ley es el instrumento normativo realizado por los depositarios de la voluntad pública.
- b. **Principio de obligatoriedad.** Recoge la idea de seguridad jurídica procurando al sujeto activo de la obligación tributaria la certeza del cobro de su acreencia, y el funcionamiento del sistema tributario establecido.
- c. **Principio de publicidad y principio de certeza.** Supone un requisito de existencia de una norma, puesto que una norma jurídica para ser tal, y existir para el derecho, debe reunir una serie de requisitos dentro de los cuales se encuentra la publicación, y con ella su publicidad". (Ataliba 1984)
- d. **Principio de economía en la recaudación.** El principio recoge un mandato de racionalización y eficacia en la tributación.
- e. **Principios de uniformidad, justicia, no privilegio personal y equidad:** En los principios de uniformidad, justicia que más que un principio, es propiamente un valor, no privilegio personal, y equidad subyace la idea de la capacidad contributiva.

1.2.5 Propiedad

Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

Villegas (2008) nos dice que la propiedad se:

“Manifiesta en el poder “jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”.

Cabanellas Guillermo (2006) no, es más

"Que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que dese su voluntad”.

Valencia (1982) formula que:

“La propiedad privada es, pues, el dominio libre y total de la voluntad de una persona sobre cualquier medio o instrumento de producción, sobre todos los bienes que se produzcan, sobre las mismas producciones de la inteligencia y sobre la fuerza de trabajo de los trabajadores que se compra por un salario”.

➤ **Clasificación de la Propiedad**

Por el sujeto

- Pública, si corresponde a la colectividad en general.
- Privada, cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades del derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos
- Individual, si el derecho lo ejerce un solo individuo

- Colectiva privada, cuando el derecho es ejercido por varias personas
- Colectiva publica, si la propiedad corresponde a la colectividad y es ejercida por un ente u organismo público.

Por la naturaleza

- Propiedad mueble, si puede transportarse de un lugar a otro.
- Propiedad inmueble, o bienes raíces o fincas son las que no pueden transportarse de un lugar a otro
- Propiedad corporal, la que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro, entre otros
- Propiedad incorporeal, si está constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre, entre otros.

Por el objeto

- Propiedad de bienes destinados al consumo
- Propiedad de bienes de producción
- Formas de Propiedad
- Propiedad estatal socialista
- Propiedad de las organizaciones políticas, de masas y sociales

1.2.6 Derecho a la Propiedad

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres

condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Romero (2007). Manifiesta que, el derecho de Propiedad es el derecho real por Excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. Los demás derechos reales son derivados del mismo. Es una de las instituciones jurídicas más importantes de la humanidad la propiedad y la familia son las instituciones fundamentales de la sociedad actual

Cabanellas (2006) Sostiene que, la “propiedad no es más que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que dese su voluntad”.

Ramírez (2005) nos dice que:

“La propiedad privada no ha encontrado siempre, como nada lo han sido la condición social, el Estado, la fragmentación de la ocupación laboral, etc. La llegada de la propiedad privada está muy cercana a la de estas anormalidades.

Castañeda (1980) “la propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan”.

Características del Derecho de Propiedad

González (2008)

- a) **La propiedad es un derecho real;** La propiedad es lo primordial y fundamental de los Derechos Reales, ya que los demás parten de ella.
- b) **La propiedad es un derecho autónomo;** ya que es oponible los demás están obligado a respetar el dominio del propietario.
- c) **El derecho de propiedad es perpetuo;** la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, es un derecho perpetuo.
- d) **Es un derecho exclusivo;** es exclusiva porque solo le concede al propietario la facultad de usar, gozar.
- e) **Es un derecho inviolable;** la legitimidad de la propiedad es inalienable, el estado asegura, se produce en equilibrio del interés general y entre los límites de la ley permite.
- f) **Es un derecho elástico;** La propiedad es pura y se encuentra al margen de toda carga o gravamen, sin alterarse su unidad esencial.
- g) **Es un derecho autónomo;** No depende de ningún otro derecho, es un derecho principal e independiente.

1.2.7 Derechos Reales

Vásquez (2005). Sostiene que, el Derecho Real es un derecho definitivo, de materia patrimonial, de quien las leyes fundamentalmente de organización pública, determinar entre un individuo (sujeto activo) y una cosa (objeto) una vinculación cercana, que antecede anuncio, exige a la colectividad (sujeto pasivo) a privarse de efectuar algún hecho desfavorable al usufructo y gusto del derecho real

Clasificación de Los Derechos Reales El Código Civil clasifica a los derechos reales de la siguiente manera:

- **Derechos Reales Principales:** son autónomos, es decir, no requieren de otro elemento para existir, tales como:
 - La Posesión
 - La Propiedad
 - La Copropiedad
 - El Usufructo
 - El Uso
 - La Habitación
 - La Superficie
 - La Servidumbre

- **Derechos Reales de Garantía:** son derechos que dependen de un crédito u obligación, tales como:
 - La Hipoteca
 - La Prenda

- La Anticresis
- Derecho de Retención

Antes de desarrollar la propiedad y la posesión, es importante explicar el concepto de bienes.

I. Caracteres de los Derechos Reales

El derecho real implica una abstención de carácter negativo por un sujeto indeterminado que se obliga a no desconocer el derecho del titular.

Los caracteres de los derechos reales son: Aguilar (2008).

- a) **Inmediatez.** El dominio es directo y la utilidad lo recibe el titular prescindiendo de los demás.
- b) **Absoluto e inoponible.** El beneficio es para el titular y los demás deben respetar esta situación.
- c) **Indeterminación pasiva.** El sujeto pasivo es la comunidad y se individualiza solo cuando vulnera el derecho del titular.
- d) **Determinación de la cosa.** Los derechos reales recaen sobre una cosa determinada corpórea o incorpórea, NO sobre cosas genéricas en razón a la inmediatez, que solo puede darse sobre la cosa individualizada.
- e) **Facultad de abandono.** Los derechos reales confieren la facultad de abandono por razón de obligaciones.

II. Clasificación de los Derechos Reales

(<http://derechocivilericka>)

- a. Propiedad: Poder directo o inmediato sobre un objeto o bien en si titularidad.
- b. Posesión: Determinada situación de hecho. Significa el control físico o material de una cosa.
- c. Uso: Son aquellos bienes, pertenecientes al activo que se utilizan durante la actividad cotidiana.
- d. Usufructo: Es el derecho real a disfrutar completamente una cosa ajena, sin alterar su modo de ser, sobre bienes inmuebles.
- e. Habitación: Derecho real consiste en la facultad de ocupar en casa ajena las piezas necesarias para si y las personas de su familia.
- f. Servidumbres: Es la denominación de un tipo de derecho real que limita el dominio de un predio fundo sirviente en favor de las necesidades de otro llamado fundo denominaste perteneciente a otra persona.
- g. Prenda: Concepto de prenda como garantía real de un crédito.
- h. Hipoteca: Resguardo y de ejecución de valor que se constituye para aseverar la realización de una responsabilidad (pago de préstamo y crédito), sobre un bien o inmueble, el cual, aunque gravado pertenece a su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario promover a la venta en caso de que la deuda no sea satisfecha en el plazo pactado, (si se inscribe, cantidades menores).

1.2.8 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Organismo descentralizado autónomo de Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos (<http://www.sunarp.gob.pe>), y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.

➤ Objeto de los Registros Públicos.

El Registro tiene por objeto publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general. Es, así, de suma importancia para todos, toda vez que: “Es la institución jurídica creada por el estado, en el cual se inscriben o anotan todos aquellos actos o contratos, que habiendo cumplido con la formalidad establecida por la ley o la naturaleza del acto o contrato, o instrumento privado, buscan garantizar sus derechos frente a terceros”.

- Permite conocer haciendo uso de la publicidad registral ya sea mediante las búsquedas o certificaciones que emiten los registradores de quién es el propietario de una propiedad inmobiliaria determinada, así como si ésta se halla o no libre de cargas, lo que constituye una información fundamental si se tiene interés en comprarla o realizar cualquier operación con la misma.
- Facilita el crédito tanto al propietario del inmueble, que obtendrá sin grandes dificultades, como al que presta, quien tendrá con la hipoteca la plena

seguridad de recobrar lo que prestó. Colabora, en definitiva, de forma decisiva en la circulación de la riqueza del país, dotando de seguridad a las transmisiones de propiedades y demás operaciones inmobiliarias en general.

Álvarez (2006) El registro es un:

“Instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad”.

1.3 Antecedentes teóricos

Guillen Danissa (2016) en su tesis que lleva como título “Las garantías de la seguridad jurídica y la formalización de la propiedad rural en Puno” concluye que:

- a) Las garantías que se ofrezcan en beneficio de la seguridad jurídica influirán plenamente en la formalización de la propiedad rural en Puno.
- b) Las garantías y la seguridad jurídica son elementos que buscan, que los pobladores tengan mayor confianza en el saneamiento físico de la propiedad rural en Puno.

- c) Las garantías otorgadas por la seguridad jurídica, tienen por finalidad, dar confianza a los pobladores, para que éstos se convenzan y apuesten por el saneamiento legal de la propiedad rural en Puno.
- d) Las garantías y la seguridad jurídica en el saneamiento rural, son elementos que de alguna forma u otra, buscan implementar medidas que permitan la actualización del catastro rural en Puno.

Gualpa (2014) en su investigación titulada “El Bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad. Universidad Regional Autónoma de los Andes “UNIANDES” concluye:

- a) La autenticación de la sugerencia conduce en dirección adecuada al cambio de la norma de la inscripción, en probidad de que acata las probabilidades exigidas en el interior de los negocios contemplados por el derecho.
- b) La norma ecuatoriana, no incluye una ley que disponga un plazo de autenticidad de los documentos difundidos por el Registro de la Propiedad, causa que ha retornado inducir severos y desfavorable en las transacciones inmobiliarias.
- c) La norma de inscripción calcula un lapso de validez de los documentos de inscripción de la Propiedad, que prevenga efectos perjudiciales a terceras personas, y se trate de conseguir una armonía dentro del tráfico inmobiliario.
- d) La escasez de precisión del tiempo de validez de los documentos del Registro de la Propiedad, no asegura los fundamentos de preferencia, legitimidad, seguridad jurídica, fundando en los beneficiarios incredulidad e desequilibrio que les interrumpe ejecutar un hecho o convenio para lo cual fue .

1.4 Marco Conceptual

Acumulación de predios: Unión de dos o más predios, constituyendo una nueva unidad predial (COFOPRI).

Acumulación registral: Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados mediante anotación en que se indique la partida donde quedan acumulados (Artículo 64 del Registro de Predios).

Acto notarial: Es una declaración escrita hecha voluntariamente, validada mediante el juramento o afirmación de la persona o partícipes que la hacen, siendo afirmada antes por un notario autorizado para administrar tales juramentos.

Bloqueado: Anotación colocada en el sistema de titulación de COFOPRI para evitar una duplicidad de inscripción, al detectar que el predio materia de calificación se encontraba inscrito en los Registros Públicos o cuando no se podía determinar su situación por ser ilegible la partida de inscripción (<http://www.cofopri.gob.pe/m>).

Bloqueo Registral: Permite reservar la prioridad a un acto o contrato antes de su formalización. El bloqueo tiene la naturaleza jurídica de una anotación preventiva, por lo que los efectos de la inscripción del acto o contrato a que se refiere el bloqueo se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este. Cabe señalar que los notarios son los encargados de solicitar la obstrucción de las inscripciones registrales en los Registros Públicos (<http://rpp.pe/economia/estilo-de-vida>).

Buena Fe: La buena fe continua siempre y cuando la coyuntura lo acepte al detentador suponer que detentar legalmente o, en todo caso, incluso que sea llamado al juzgado, si el requerimiento deviene en admitida. excepto prueba en contrario.

COFOPRI: Efectúa el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización de la propiedad urbana y rural. Transfiere capacidades a los Gobiernos Locales y Regionales. (<http://www.minem.gob.pe>)

Legislación: Grupo de normas pertenecientes a un Estado y además conglomerado de leyes referente a una determinada especialidad. Estos conjuntos no solo las normas que coinciden de manera exacta, sino también las normas emanadas de la costumbre y las normas de carácter ejecutivo. (Diccionario 22 hecho, y no un derecho).

Predio: Es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada; y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales. (SUNARP 2007: 46)

Principios: tiempo. Cambiar los fundamentos, en gran medida, es como modificar su seguridad, como ser inconsecuente en la vida. “Cuando se está hablando de estos fundamentos, se entiende como tales, entre otras cosas, la honorabilidad de la persona, el recato a la palabra dada, la integridad, la honestidad, la lealtad, el respeto la vida, tratar de hacer el bien, amar la patria, etc.,”. (Yarce 2005: 101)

Propietario: Titular del bien dueño, que pruebe ser titular de dicha dominio de predio con inscripción legítima, que se encuentre el entorno de aplicación de la presente Ley. (LEY N° 29415)

Saneamiento legal: Regularización o formalización de la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley.

Saneamiento físico: Modificación de las condiciones de tugurización, hacinamiento e inhabitabilidad de las áreas de tratamiento que busca reservar el ornato, la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad (Ley N° 29415).

Seguridad jurídica: Coherencia en la estabilidad de las instituciones y la legalidad fiable de la norma, con la consideración de los derechos declarados y su protección seguro ante incompreensión o vulneración, por la acción restablecedora de la equidad en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho". (Cabanellas 1979: 67)

CAPITULO II:

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

3.1 Planteamiento del Problema

3.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Durante estas épocas actuales, las novedosas técnicas de la afirmación y explicación están elaborando una serie de variaciones propicias en todas las etapas de la vida. Los Registros Públicos no deberían mantenerse al borde, por lo que la predisposición general es su cambio a un Registro Público Digital que comprometa la mejora de cualidades y cantidades en las prestaciones que otorga, ayudándose en las tecnologías mencionadas.

La alerta registral es un mecanismo gratuito por el cual se informa sobre los títulos ingresados al Registro de Predios que ofrece la oficina de Registros Públicos a cualquier persona.

El bloqueo Registral se encuentra vigente en nuestra legislación mediante Decreto Ley N° 18278 y Ley N° 26481, art. 01 y 06, que tiene como objetivo confirmar la anotación final de un hecho o convenio que abarca un derecho reconocido pero aún no terminado; evitar la inscripción de cualquier acto que se pretenda efectuar con posterioridad al bloqueo o mientras el mismo se encuentra actual y conocer el separar la prioridad respecto de los hechos o convenios que sean presentados para su inscripción con posterioridad; poner en

conocimiento de todos en virtud del principio de publicidad, sobre la existencia de un derecho reconocido pero aun no consumado, es decir que se encuentra en proceso de inscripción.

La tacha por posible falsificación es una herramienta que ha surgido de la práctica registral, cuando el propietario se informa del ingreso de un título falso, puede dirigirse a la Gerencia de la Propiedad Inmueble de la oficina correspondiente, o al propio registrador que está calificando el documento fraudulento, proporcionando los elementos que evidencien la falsificación. Si el gerente se persuade hará suya la información y la pondrá en conocimiento del registrador a cargo, quien enterado y convencido de que hay suplantación tachará el título, es decir, rechazará la inscripción del acto ilegal.

El bloqueo por supuesta falsificación funciona cuando el acto fraudulento ya está inscrito y si no se logró la tacha en la calificación o ésta no pudo ser promovida porque el dueño ignoraba el ingreso del documento, o simplemente se le pasó, aún le queda el bloqueo. El propietario debe actuar rápidamente, solicitando a la jefatura de la oficina registral correspondiente el bloqueo de la partida del predio, sobre la base de elementos que muestren la falsedad.

Se tendrá en cuenta que no todos los documentos pueden producir el bloqueo registral, debido a que se permitiría ayudarse para fraudes e interrupciones en el negocio jurídico inmobiliario, por lo que debe constituirse el tipo de los documentos a los que puede dedicarse un bloqueo registral.

Por esta razón es imperativo que la seguridad jurídica otorgada al sujeto por el Estado de manera que su persona, su patrimonio y sus derechos no se verán vulnerados.

3.1.2 Antecedentes Teóricos

Bloqueo Registral

La naturaleza de este acto jurídico es de carácter registral, es una anotación preventiva con calidad de medida preventiva. Esta naturaleza permite al bloqueo registral hacer efectiva una reserva de prioridad durante determinado tiempo para salvaguardar la inscripción definitiva de un acto o contrato con efectos reales. El Bloqueo registral se encuentra en vigencia en la República del Perú, según Decreto Ley No. 1827 de 19 de mayo de 1970, en el que establecen el bloqueo de las partidas registrales de los Registro Públicos en favor de personas naturales o jurídicas que lo soliciten.

Mediante D.L. 20198 de 30 de octubre de 1973 se otorgó también esta facultad registral en favor de otras entidades del Estado, como fue el caso de COFIDE, e igualmente en favor de las Instituciones Bancarias y financieras. De la misma forma la Ley 23534 del 24 de diciembre de 1982, establecido que podría acogerse al referido beneficio y respecto de los actos y contratos que celebren con sus asociados, la empresa administradora de Fondos Colectivos autorizados por la CONASEV. Otra disposición legal en relación al tema era el D.L. 22550 de 22 de mayo de 1979, que autoriza el bloqueo de partidas para contratos de venta de terrenos en habilitación.

Ley 26481 (15/06/95) que modifica los Art. 1,3 y 6 del D.L. 18278 en referencia a los temas de las personas que pueden acogerse al bloqueo registral, al procedimiento para la anotación del bloqueo y a la caducidad del bloqueo respectivamente. Actualmente está regulado el bloqueo registral solamente el D.L. 18278 con las modificaciones de la Ley 26481.

Seguridad Jurídica

El principio de seguridad jurídica subyace en el artículo 77 de la constitución política, el cual dispone que todos tengan el deber de pagar los tributos que les corresponden y de soportar equitativamente las cargas establecidas por la ley para el sostenimiento de los servicios públicos. Del mismo modo se encuentra recogido en el artículo 139 del mismo cuerpo normativo el cual recoge los principios jurídicos que rigen la tributación. De igual forma lo hace el artículo 187 el cual señala que pueden expedirse leyes especiales porque lo exige la naturaleza de las cosas pero no por la diferencia de las de las personas.

La seguridad jurídica encuentra su punto de apoyo en principios generales de derecho de validez absoluto en cuanto a tiempo y lugar, subyace detrás de ella la idea de justicia, libertad, igualdad, y demás derechos inherentes a la persona humana.

La seguridad jurídica “consiste en la estabilidad de las instituciones y la vigencia autentica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz ante desconocimientos o transgresiones, por la acción establecedora de la justicia en los supuestos negativos,

dentro de un cuadro que tiene por engarce el estado de derecho". (De pomar (1992)

El artículo 139 de la constitución peruana agrupa de manera directa protegiendo de manera concreta y positiva la seguridad jurídica para a cohibir el poder de las entidades territoriales. Haciendo una comparación con Colombia, la carta política protege principios generales similares tendientes a proteger las actuaciones de las autoridades con el fin de garantizarle a la comunidad un respaldo para la protección de sus derechos fundamentales.

Alejalde (2014). Señala que, la seguridad jurídica es un principio del derecho aceptado por todos los estados del mundo. Exige reglas claras de juego y actuaciones estatales conforme a normas jurídicas preexistentes y dictadas por las autoridades legítimamente constituidas. "El principio de seguridad está relacionado con otros principios como el orden, la justicia, la legalidad, la publicidad de las leyes, la obligatoriedad de las leyes aunque sean ignoradas, la jerarquía normativa, la cosa juzgada, la irretroactividad de la ley, y el respeto por los derechos adquiridos [sic]".

El principio del derecho es la valoración de todos los sistemas jurídicos existentes, que tiene su origen en los valores de una comunidad políticamente establecida que están plasmados en la constitución y la ley, son garantías individuales y sociales.

La seguridad jurídica es "suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, pero que, si se agotara en la adición de estos principios, no hubiera precisado de ser formulada expresamente.

Propiedad

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

El interés público limita la propiedad en el sentido de que cuando resultan en conflicto los intereses de los particulares con el interés de la colectividad, el interés privado del propietario debe ceder ante el interés público. Valencia Zea resume así las limitaciones de esta clase:

- 1- Los reglamentos relativos a la construcción de edificios.
- 2- Los reglamentos expedidos por razones de tranquilidad pública. Por ejemplo, prohibición del establecimiento de fábricas en zonas de vivienda.
- 3- Los reglamentos que prohíben industrias peligrosas y que regulan las condiciones mínimas de salubridad
- 4- Otras restricciones modernas, como:
 - la conservación de los monumentos históricos; la regulación de los procesos de zonificación, urbanización, uso de la tierra y fraccionamiento de predios

- la conservación de bosques, ríos y otros bienes por razones ecológicas
 - las obras de defensa nacional, como por ejemplo no construir a determinada distancia de los cuarteles
 - la ocupación de predios para servicios públicos.
- 5- La expropiación por razones de utilidad pública o interés social, que constituye la limitación más importante de la propiedad.

El tratamiento constitucional de la propiedad ha sido generalmente protagónico. Cada sistema constitucional ha tomado siempre una postura sobre la propiedad, ya sea para afirmarla y garantizarla o para suprimirla, lo cual evidencia que ella es una institución que afecta los fundamentos del orden social.

La Constitución peruana de 1933 dijo expresamente que la propiedad debía usarse en armonía con el interés social, fórmula repetida casi textualmente por la Carta del 1979.

3.1.3 Definición del Problema

3.1.3.1 Problema General

¿De qué manera el bloqueo registral influye en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad?

3.1.3.2 Problemas Secundarios

a) ¿De qué manera la anotación preventiva influye en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad?

- b) ¿De qué manera la protección registral influye en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad?
- c) ¿De qué manera la reserva de prioridad influye en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad?

3.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación

3.2.1 Finalidad

El desarrollo de la presente investigación tiene por finalidad determinar los efectos del bloqueo registral en la seguridad jurídica del derecho de propiedad, el cual actualmente se encuentra vigente en nuestra legislación y tiene como objetivo fundamental garantizar la inscripción definitiva de un acto o contrato que contiene un derecho reconocido pero que sin embargo, aún no ha sido consumado. Pero también, se orienta a impedir la inscripción o anotación de cualquier acto que se pretenda efectuar con posterioridad al bloqueo; y no obstante no solo esos sino también mientras el mismo se encuentra vigente y para ello es necesario conocer la reserva de prioridad respecto de los actos o contratos que sean presentados para su inscripción con posterioridad. Y todo debe darse dentro de un marco de seguridad jurídica que brinda el sistema legal en el Perú.

3.2.2 Objetivo General y Específicos

3.2.2.1 Objetivo Específicos

Determinar la influencia del bloqueo registral en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

3.2.2.2 **Objetivos Específicos**

- a) Establecer la influencia de la anotación preventiva en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.
- b) Establecer la influencia de la protección registral en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.
- c) Establecer la influencia de la reserva de prioridad en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

3.2.3 **Delimitación de la Investigación**

- a) **Delimitación Temporal:** La investigación estuvo delimitada de marzo 2016 a marzo 2017.
- b) **Delimitación Espacial:** Estuvo delimitado en la ciudad de Lima metropolitana
- c) **Delimitación Conceptual:** Bloqueo registral y seguridad jurídica de la propiedad.

3.2.4 **Justificación e Importancia**

La presente investigación se justifica en el sentido que la seguridad jurídica es un aspecto fundamental que establece la constitución política, así como otras normas legales de particular importancia que señalan que pueden expedirse leyes especiales porque lo exige la naturaleza de las cosas pero no por la diferencia de las de las personas. En ese sentido la seguridad jurídica encuentra su punto de equilibrio

en los principios generales de derecho donde subyace la idea de justicia, libertad, igualdad, y demás derechos inherentes a la persona humana. En ese sentido al trabajar las dos variables bloqueo registral con seguridad jurídica estamos tratando de entender que son mecanismos apropiadamente desarrollados para brindar seguridad y tranquilidad a los ciudadanos en general especialmente en lo relacionado a la propiedad.

De allí la importancia del Bloqueo Registral, que es considerado un acto jurídico de carácter registral, que permite una anotación preventiva. En efecto la ejecución del bloqueo registral permite hacer efectiva una reserva de prioridad durante cierto tiempo para salvaguardar la inscripción definitiva de un acto o contrato con efectos reales. De allí que al interactuar con estas dos variables de estudio estamos tocando un tema de candente actualidad.

3.3 Hipótesis y Variables

3.3.1 Supuestos Teóricos

Bloque registral

La naturaleza del Bloqueo Registral este acto jurídico es de carácter registral, es una anotación preventiva con calidad de medida preventiva. Esta naturaleza permite al bloqueo registral hacer efectiva una reserva de prioridad durante determinado tiempo para salvaguardar la inscripción definitiva de un acto o contrato con efectos reales.

En nuestro país el plazo de vigencia es de sesenta días, computados a partir del ingreso al Registro del aviso que dé el notario o fedatario (art. 2 del D.L. 18278). El mencionado plazo concuerda con el establecido en el art 92 del

Reglamento de las Inscripciones en relaciona a las anotaciones preventivas. El plazo de vigencia del bloqueo es el lapso de tiempo que tiene la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad Público, en el que no se podrá inscribir ningún acto o contrato de transferencias de dominio o gravámenes sobre el inmueble motivo del certificado registral.

Seguridad jurídica

La seguridad jurídica no surge mágicamente o de modo espontáneo a partir de que se ha expedido oficialmente por el órgano legislativo una declaración escrita (por más que ésta, al igual que el Estado, sea una precondition); su existencia real emana de la conjugación de diversos elementos que se traducen objetivamente en una situación o circunstancia concreta. La seguridad jurídica, grosso modo, es básicamente producto de la existencia e interrelación de tres factores:

- a) Una norma sustantiva, compuesta por disposiciones vigentes que reconozcan derechos o establezcan obligaciones;
- b) Una norma adjetiva, representada por procedimientos y reglas que hacen posible la instrumentación y aplicación de la norma sustantiva, y
- c) Órganos estatales encargados de la aplicación de las mismas en lo que se conoce como el proceso de impartición de justicia.

La Seguridad Jurídica se clasifica entre los presupuestos objetivos y aquellos que considera de carácter subjetivo. “Como presupuesto objetivo de la seguridad jurídica menciona solamente uno que denomina escuetamente “la ley aplicable y que debe reunir los siguientes requisitos” (Bolas 1993: 103):

1. Que exista una ley aplicable
2. Que la ley se publique de forma que sea conocida por todos
3. Que la ley sea clara
4. Que la ley esté vigente y no sea alterada por normas de inferior rango y se aplique a los hechos acaecidos con posterioridad a dicha vigencia
5. Que la aplicación de la ley esté garantizada por una Administración de Justicia eficaz (Arrazola 2014: 43).

La existencia de una ley aplicable al caso es una norma preestablecida hace relación a su introducción al ordenamiento jurídico y su validez de conformidad con los aspectos formales y sustanciales.

La seguridad jurídica puede manifestarse de diferentes formas pero la más notoria es cuando una situación hace tránsito a cosa juzgada, significa que La autoridad que profirió la decisión no podrá pronunciarse en el futuro sobre lo que decidió es la regla general, y la excepción cuando las circunstancias especiales del ordenamiento jurídico lo permiten como cuando se da paso a la revisión, y la nulidad de las actuaciones, se pone en duda la certeza de los procedimientos establecidos en un determinado ordenamiento jurídico, vulnerando principios y derechos fundamentales.

La seguridad jurídica en la decisión judicial. ¿Utopía o realidad? Existe una pretensión muy extendida en nuestra sociedad, amplificadas a través de los medios, grupos de opinión, diversos sectores sociales, sobre la necesidad imperiosa de garantizar tanto a la sociedad como a los individuos la seguridad jurídica.

La articulación de varios principios como la legalidad, la certeza, la publicidad, libertad, igualdad es lo que produce la “seguridad jurídica en un sistema judicial porque se debe tener en cuenta que el derecho se inspira en postulados de justicia para regular las conductas humanas teniendo en cuenta que la base del derecho son las relaciones sociales las cuales determinan su contenido ya que son normas que permiten resolver los conflictos y litigios de las comunidades”. (Lourido 2003)

La seguridad jurídica en la decisión judicial. ¿Utopía o realidad? Existe una pretensión muy extendida en nuestra sociedad, amplificadas a través de los medios, grupos de opinión, diversos sectores sociales, sobre la necesidad imperiosa de garantizar tanto a la sociedad como a los individuos la seguridad jurídica. Esta noción de seguridad jurídica se confunde con otra noción que es la de la protección de intereses vinculados a determinados sectores.

La justicia y la seguridad jurídica constituyen fines fundamentales del derecho positivo, la seguridad se trata de un principio general, informador del ordenamiento jurídico que desempeña una función normativa supliendo la influencia de otras normas y sería la consecuencia de todos los valores, la justicia sería un valor.

Derecho a la propiedad

Moran (2002.) Sostiene que, en el derecho, el dominio o propiedad, “es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que aplican el ordenamiento jurídico concede sobre un bien”.

El principio de la función social de la propiedad puede admitir en sus múltiples concreciones configuraciones muy diversas. La función social es, como lo ha destacado la doctrina italiana, la causa principal de ese pluralismo porque opera con variedad de técnicas y sobre una pluralidad de bienes. De allí que pueda hablarse de una variedad de “estatutos propietarios”. Esto, a su vez, presupone una pluralidad de “contenidos esenciales”. Hay que atender a la naturaleza del bien objeto del derecho para precisar el contenido esencial del derecho mismo.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación.

➤ **Limitaciones al Derecho de Propiedad:**

Limitaciones de Derecho Público.

- a. Prohibición de enterrar cadáveres en fincas urbanas.
- b. Pasaje forzoso en beneficio de la comunidad: provisionalmente mientras dure la intransitabilidad de un camino público, hacia lugares.
- c. Las fincas colindantes con ríos navegables deben soportar el uso de sus riberas para maniobras de navegación.
- d. En la época de Justiniano aparece la expropiación por causa de utilidad pública, sin embargo a partir de Teodosio II se facultaba a demoler edificios previa indemnización.
- e. En la época clásica se reglamentaba ya la altura, estética y distancia de las construcciones.

Limitaciones de Derecho Privado.

- a. Se puede exigir al vecino el corte de las ramas de un árbol que se extiende sobre una propiedad.
- b. Derecho a recoger frutos de plantas propias desprendidos sobre suelo ajeno.
- c. La servidumbre de paso impuesta por un magistrado en casos de fundos incomunicados.
- d. Prohibición de alterar con obras el fluir de aguas en detrimento de los demás fundos.
- e. Diferentes acciones acordadas por la ley a los propietarios por causa de vecindad.

3.3.2 Hipótesis General y Específicas

3.3.2.1 Hipótesis General

El bloqueo registral influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

3.3.2.2 Hipótesis Específicas

- a) La anotación preventiva influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.
- b) La protección registral influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.
- c) La reserva de prioridad influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

3.3.3 Variables e Indicadores

3.3.3.1 Identificación de las Variables

Variable Independiente (VI)

La Ejecución del Bloqueo Registral

Variable Dependiente (VD)

La seguridad jurídica del derecho a la propiedad

3.3.3.2 Definición Operacional de las Variables

Variables	Indicadores
V.I. La Ejecución del Bloqueo Registral	<ul style="list-style-type: none">• ANOTACIÓN PREVENTIVA• PROTECCIÓN REGISTRAL• RESERVA DE PRIORIDAD
VD: La seguridad jurídica del derecho a la propiedad	<ul style="list-style-type: none">• LEGALIDAD• TRÁFICO INMOBILIARIO• ÓRDEN JURÍDICO

CAPITULO III:

MÉTODO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

3.1 Población y Muestra

3.1.1 Población

Considerando los lineamientos la población estuvo constituida por abogados y funcionarios que trabajan en Registros Públicos y que en total suman 360 personas.

3.1.2 Muestra

Para el cálculo del tamaño de la muestra se utilizó el muestreo aleatorio simple a través de la siguiente fórmula:

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

Donde:

n = Tamaño de la muestra

N = Población (360)

Z = Nivel de confianza (1.96)

p = Tasa de prevalencia de objeto de estudio
(0.50)

q = (1-p) = 0.50

E = Error de precisión 0.05

Entonces:

$$n = \frac{(1.96)^2 (360) (0.50) (0.50)}{(0.05)^2 (360 - 1) + (1.96)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$n = \frac{345.744}{0.8975 + 0.9604}$$

$$n = \frac{345.744}{1.8579}$$

$$n = 186$$

3.2 Método y Diseño de la Investigación

3.2.1 Método de Investigación

La investigación aplicó básicamente el método expost-facto de las variables.

3.2.2 Diseño de Investigación

El diseño corresponde a la investigación no experimental, es decir no se manipula ninguna variable.

Diseño específico es el siguiente:

M1:Oy (f)Ox

Donde:

M	=	Muestra
O	=	Observación
x	=	La ejecución del bloqueo registral
y	=	La seguridad jurídica del derecho a la propiedad
f	=	La función de

3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.3.1 Técnicas de Recolección de Datos

Las principales técnicas a utilizar son las siguientes:

- a) Técnicas de Recolección de Información Indirecta. - Se realizó mediante la recopilación de información existente en fuentes bibliográficas, hemerográficas y estadísticas; recurriendo a las fuentes originales como libros, revistas, periódicos escritos, trabajos de investigaciones anteriores y otros.
- b) Técnicas de Recolección de Información Directa. - Este tipo de información se obtuvo mediante la aplicación de encuestas en muestras representativas de la población citada, al mismo tiempo también se aplicó técnicas de entrevistas y de observación directa con ayuda de una guía debidamente diseñada.
- c) Técnicas de Muestreo
 - Muestreo aleatorio simple
 - Determinación del tamaño de la muestra.

3.3.2 Instrumentos

El principal instrumento que se utilizó es el cuestionario que aplicara a 186 funcionarios que trabajan en Registros Públicos.

3.4 Procesamiento de Datos

Para el procesamiento de datos se siguió el siguiente procedimiento:

- Cálculo de las frecuencias
- Cálculo de los puntajes obtenidos
- Gráficos respectivos.

3.5 Prueba de la Hipótesis

La prueba de la hipótesis se ha realizado con la prueba chi cuadrado que consiste en determinar la existencia de relación o no entre las variables de investigación.

CAPITULO IV:

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de los Resultados

En este capítulo se plasman los resultados de la encuesta aplicada a los Registradores de la Oficina de Registros Públicos. Los resultados encontrados se han presentado en tablas y gráficos y su respectiva interpretación y comentario, luego se procedió a contrastar las hipótesis y finalmente realizar la discusión de los resultados, lo cual se complementó con las conclusiones y recomendaciones.

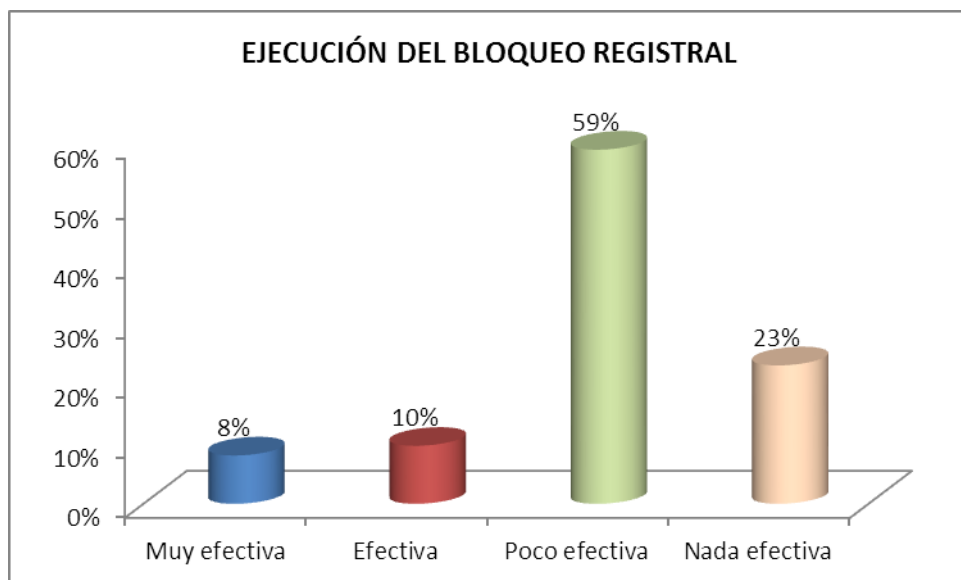
Resultados de la Encuesta aplicada

Tabla N° 01

EJECUCIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL

Respuestas	Nº	%
Muy efectiva	15	8%
Efectiva	18	10%
Poco efectiva	110	59%
Nada efectiva	43	23%
Total	186	100%

Gráfico N° 01

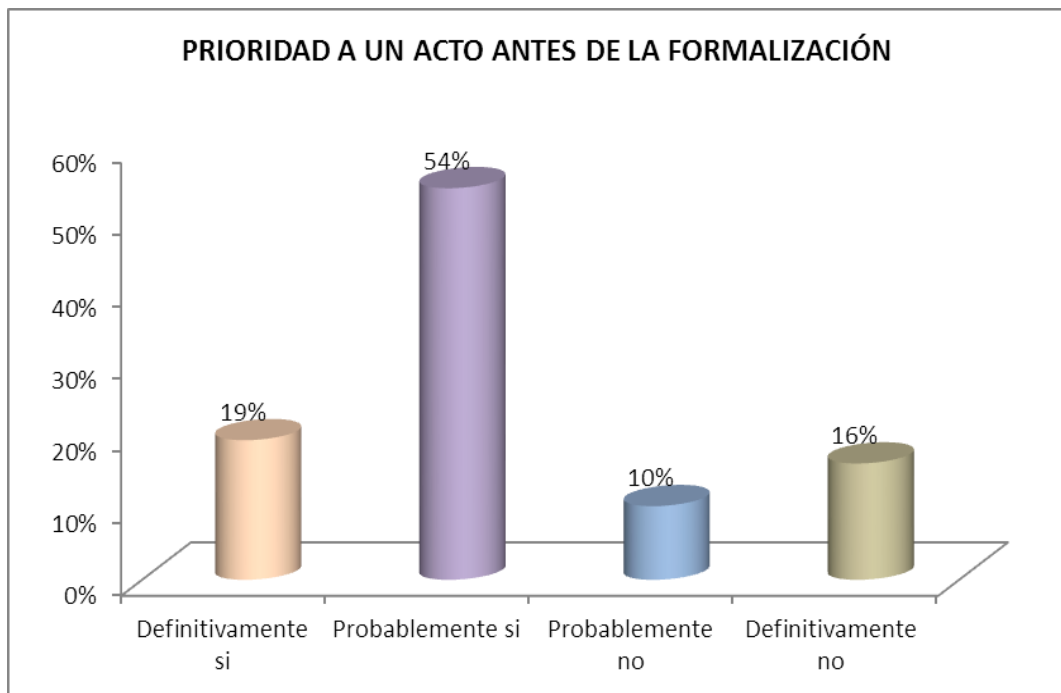


A la pregunta de qué tan efectiva es la Ejecución del Bloqueo Registral en nuestro país, el 59% respondió que es poco efectiva, el 23% respondió que nada efectiva, el 10% respondió que es efectiva y el 8% respondió que es muy efectiva.

Tabla N° 02

PRIORIDAD A UN ACTO ANTES DE LA FORMALIZACIÓN		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	36	19%
probablemente si	101	54%
probablemente no	19	10%
Definitivamente no	30	16%
Total	186	100%

Gráfico N° 02

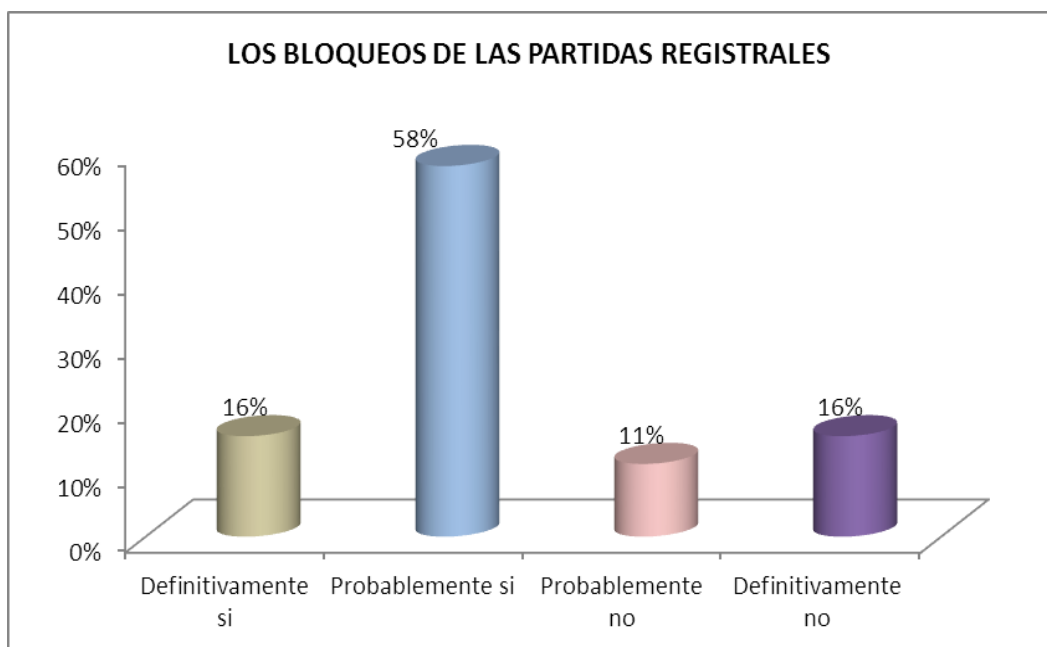


A la pregunta si es que la figura del bloqueo registral permite reservar la prioridad a un acto antes de su formalización, el 19% respondió que definitivamente sí, el 54% respondió que probablemente sí, el 10% respondió que probablemente no y el 16% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 03

LOS BLOQUEOS DE LAS PARTIDAS REGISTRALES		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	29	16%
probablemente si	107	58%
probablemente no	21	11%
Definitivamente no	29	16%
Total	186	100%

Gráfico N° 03

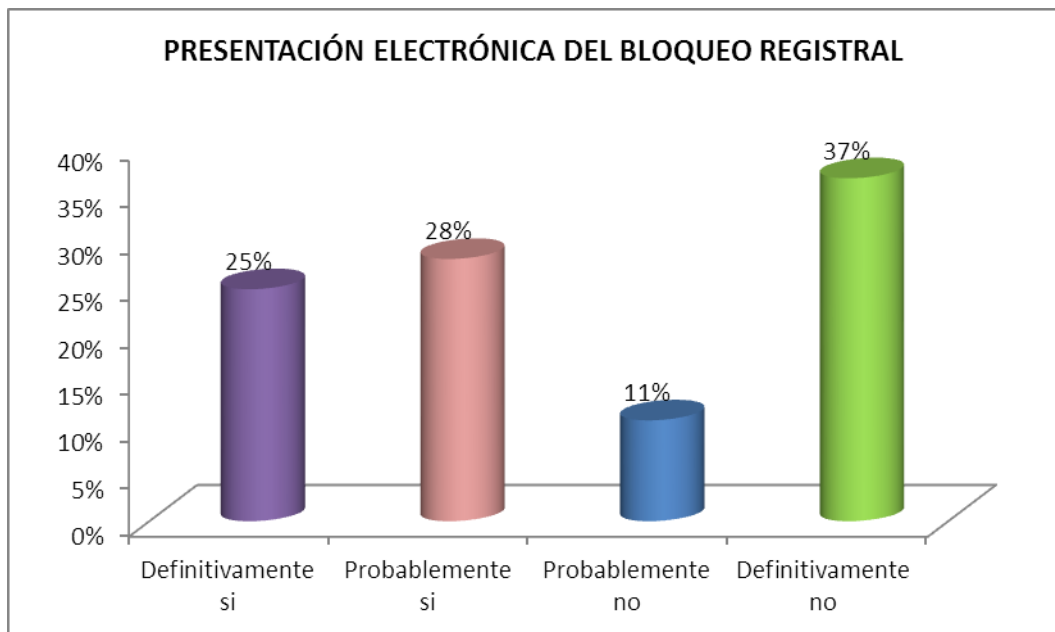


A la interrogante si es que los notarios como requisito indispensable solicitan el bloqueo de las partidas registrales en los Registros Públicos, el 16% respondió que definitivamente si, el 58% respondió que probablemente sí, el 11% respondió que probablemente no y el 16% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 04

PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA DEL BLOQUEO REGISTRAL		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	46	25%
probablemente si	52	28%
probablemente no	20	11%
Definitivamente no	68	37%
Total	186	100%

Gráfico N° 04



A la interrogante si es que en los registros públicos se brindan las facilidades necesarias a los usuarios para la presentación electrónica del bloqueo registral, el 25% respondió que definitivamente si, el 28% respondió que probablemente sí, el 11% respondió que probablemente no y el 37% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 05

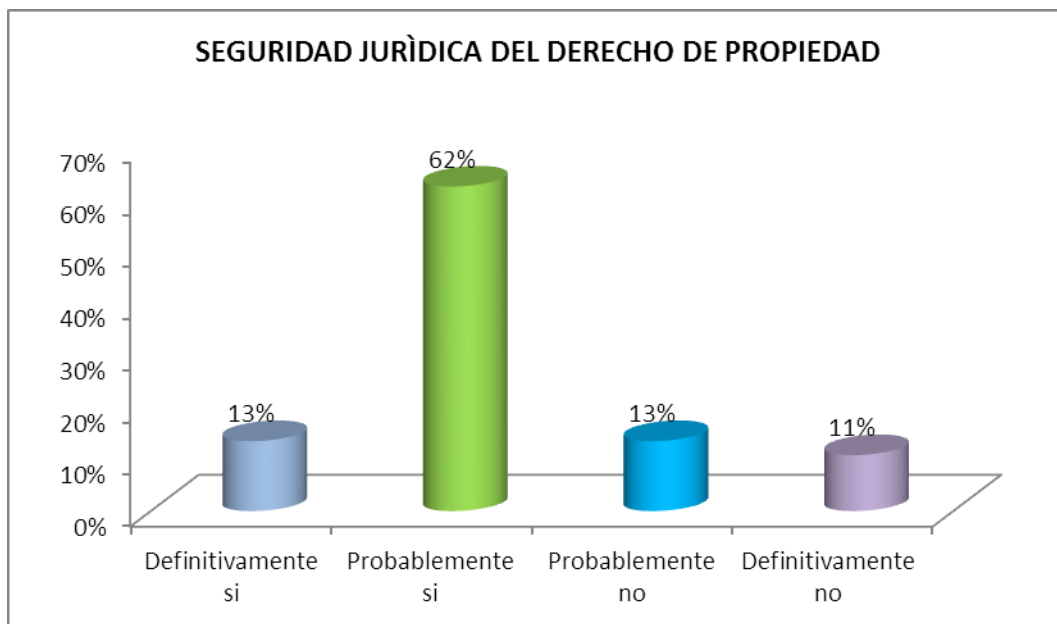
FACILIDADES QUE OFRECE EL BLOQUEO REGISTRAL Y LO QUE PROTEGE		
Respuestas	Nº	%
Permite reservar la prioridad a un contrato antes de su formalización	21	11%
El bloqueo tiene la naturaleza jurídica de una anotación preventiva	75	40%
La inscripción del acto o contrato a que se refiere el bloqueo, se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este.	30	16%
Su vigencia es por 60 días hábiles contados desde la fecha de su anotación en la partida registral	24	13%
Durante la vigencia no se inscribe ningún acto con aquél cuya prioridad se ha reservado	21	11%
Durante la vigencia no se inscribe ningún derecho incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado	15	8%
Total	186	100%

A la pregunta de qué facilidades ofrece el bloqueo registral y que es lo que permite proteger, el 11% respondió que permite reservar la prioridad a un contrato antes de su formalización, el 40% respondió que el bloqueo tiene la naturaleza jurídica de una anotación preventiva, el 16% respondió que la inscripción del acto o contrato a que se refiere el bloqueo, se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este., el 13% respondió que su vigencia es por 60 días hábiles contados desde la fecha de su anotación en la partida registral, el 11% respondió que durante la vigencia no se inscribe ningún acto con aquél cuya prioridad se ha reservado y el 13% respondió que durante la vigencia no se inscribe ningún derecho incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.

Tabla N° 06

SEGURIDAD JURÌDICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	25	13%
probablemente si	116	62%
probablemente no	25	13%
Definitivamente no	20	11%
Total	186	100%

Gráfico N° 05

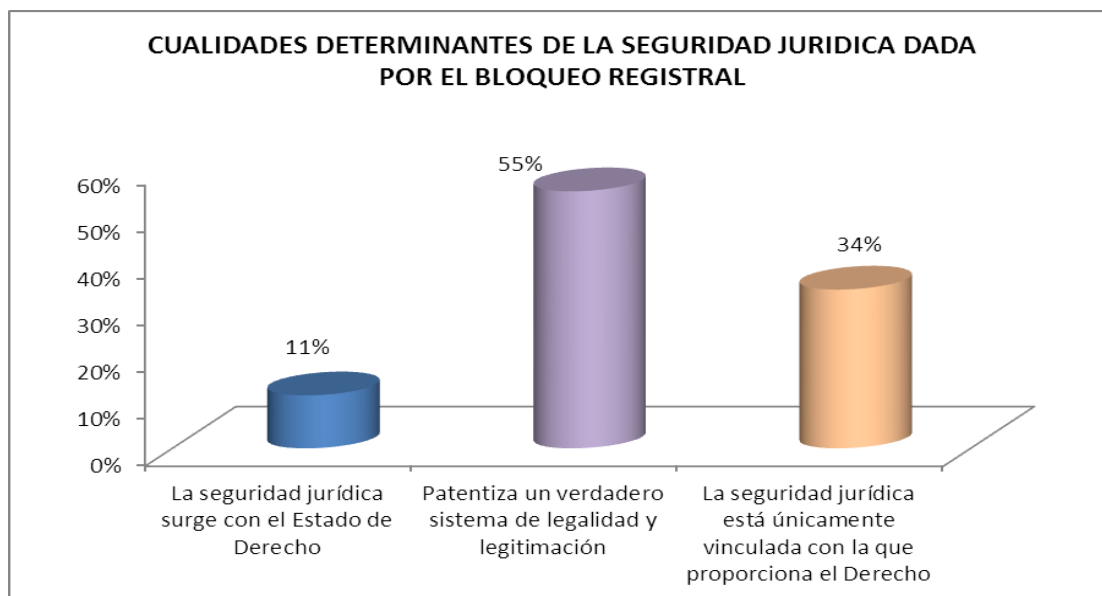


A la pregunta si es que el bloqueo registral garantiza de manera efectiva la seguridad jurídica del derecho a la propiedad, el 13% respondió que definitivamente si, el 62% respondió que probablemente sí, el 13% respondió que probablemente no y el 11% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 07

CUALIDADES DETERMINANTES DE LA SEGURIDAD JURIDICA DADA POR EL BLOQUEO REGISTRAL		
Respuestas	Nº	%
La seguridad jurídica surge con el Estado de Derecho	21	11%
Patentiza un verdadero sistema de legalidad y legitimación	102	55%
La seguridad jurídica está únicamente vinculada con la que proporciona el Derecho	63	34%
Total	186	100%

Gráfico N° 06

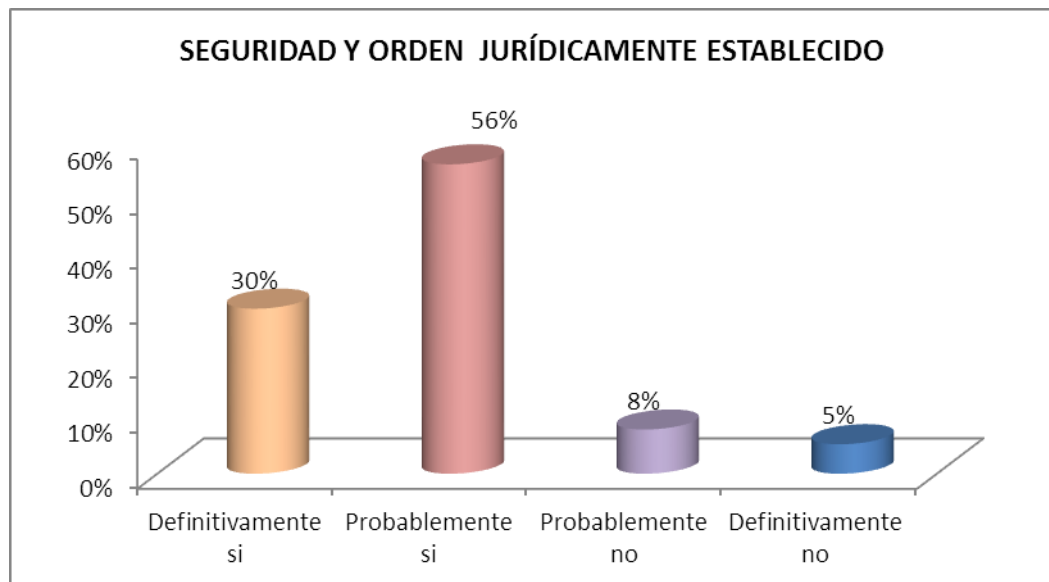


A la interrogante de cuáles considera usted que son las cualidades más determinantes de la seguridad jurídica ofrecida por el bloqueo registral, el 11% respondió que la seguridad jurídica surge con el Estado de Derecho, el 55% respondió que patentiza un verdadero sistema de legalidad y legitimación y el 34% respondió que la seguridad jurídica está únicamente vinculada con la que proporciona el Derecho.

Tabla N° 08

SEGURIDAD Y ORDEN JURÍDICAMENTE ESTABLECIDO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	56	30%
probablemente si	105	56%
Probablemente no	15	8%
Definitivamente no	10	5%
Total	186	100%

Gráfico N° 07

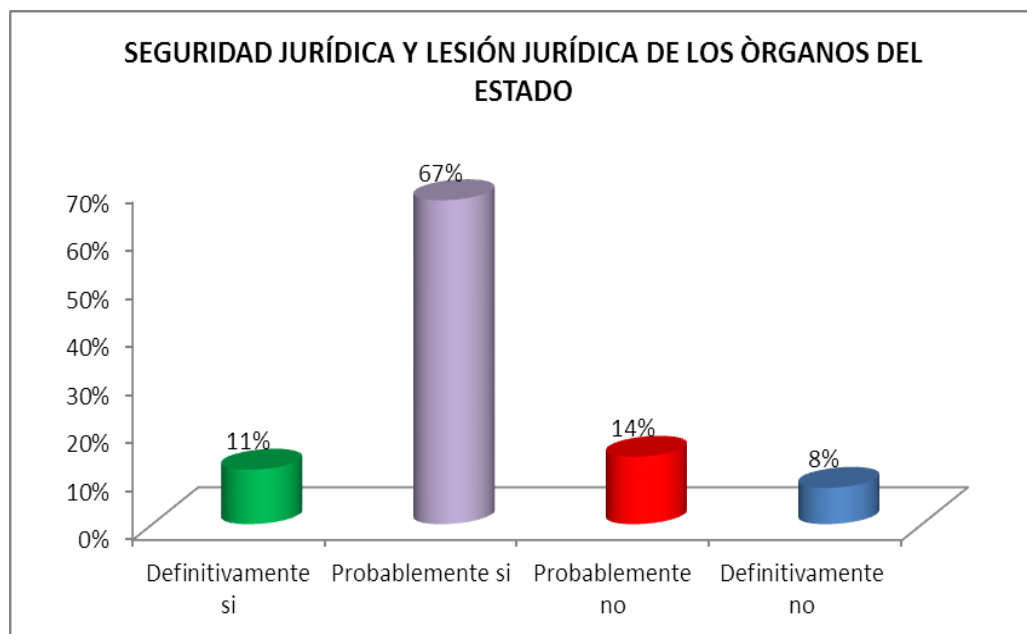


A la pregunta si es que la Seguridad se encuentra establecido a partir de un orden jurídicamente establecido, el 30% respondió que definitivamente si, el 56% respondió que probablemente sí, el 8% respondió que probablemente no y el 5% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 09

SEGURIDAD JURÍDICA Y LESIÓN JURÍDICA DE LOS ÒRGANOS DEL ESTADO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	21	11%
Probablemente si	125	67%
Probablemente no	26	14%
Definitivamente no	14	8%
Total	186	100%

Gráfico N° 08

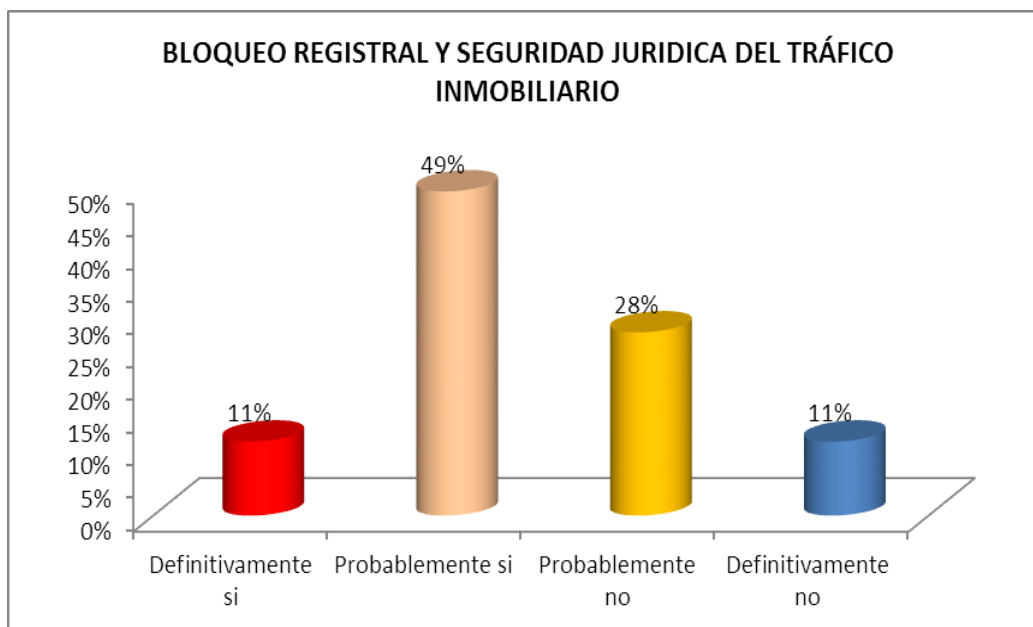


A la interrogante si es que el bloqueo registral garantiza la seguridad frente a la lesión jurídica que imparten los órganos del Estado, el 11% respondió que definitivamente si, el 67% respondió que probablemente sí, el 14% respondió que probablemente no y el 8% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 10

BLOQUEO REGISTRAL Y SEGURIDAD JURIDICA DEL TRÁFICO INMOBILIARIO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	21	11%
probablemente si	92	49%
probablemente no	52	28%
Definitivamente no	21	11%
Total	186	100%

Gráfico N° 09

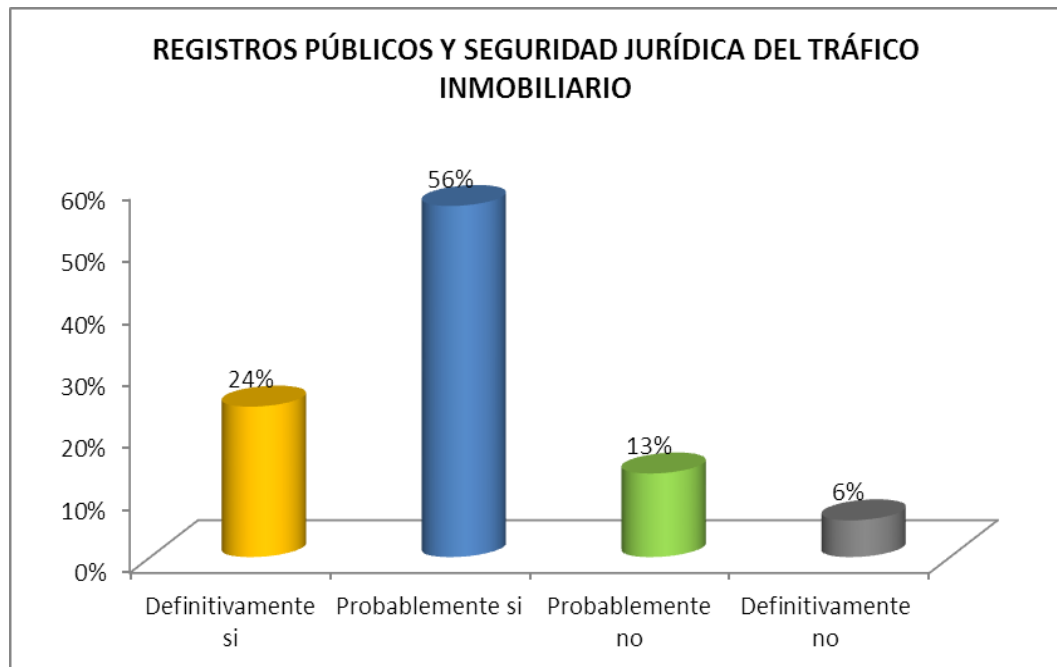


A la pregunta si es que el bloqueo registral permite la Seguridad Jurídica en el tráfico inmobiliario, el 11% respondió que definitivamente si, el 49% respondió que probablemente sí, el 28% respondió que probablemente no y el 11% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 11

REGISTROS PÚBLICOS Y SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO INMOBILIARIO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	45	24%
probablemente si	105	56%
Probablemente no	25	13%
Definitivamente no	11	6%
Total	186	100%

Gráfico N° 10

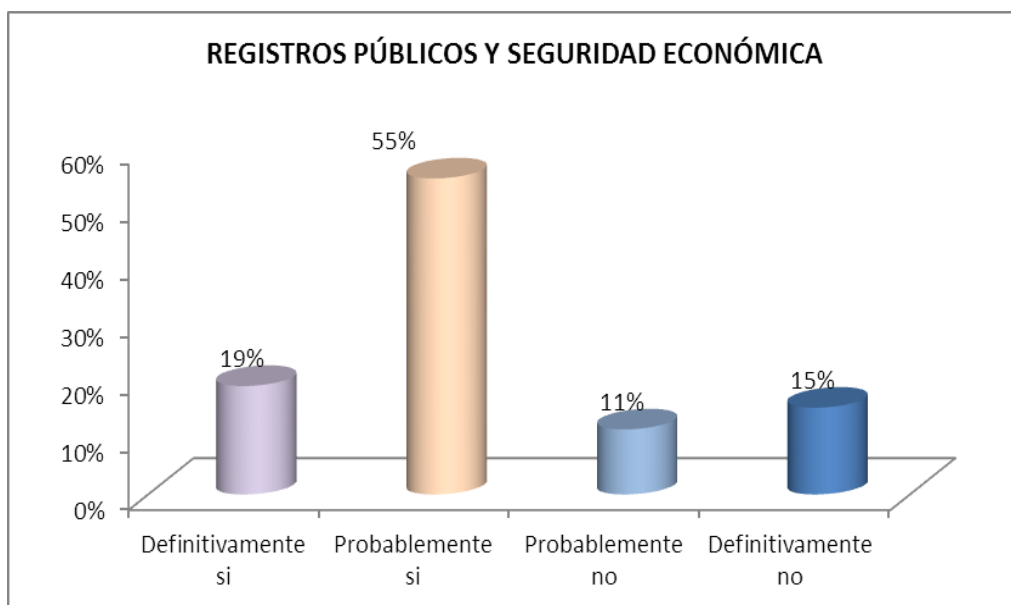


A la interrogante si es que los Registros Públicos ofrecen las herramientas necesarias para garantizar la Seguridad jurídica plena en el tráfico inmobiliario, el 24% respondió que definitivamente si, el 56% respondió que probablemente sí, el 13% respondió que probablemente no y el 6% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 12

REGISTROS PÚBLICOS Y SEGURIDAD ECONÓMICA		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	35	19%
probablemente si	102	55%
Probablemente no	21	11%
Definitivamente no	28	15%
Total	186	100%

Gráfico N° 11

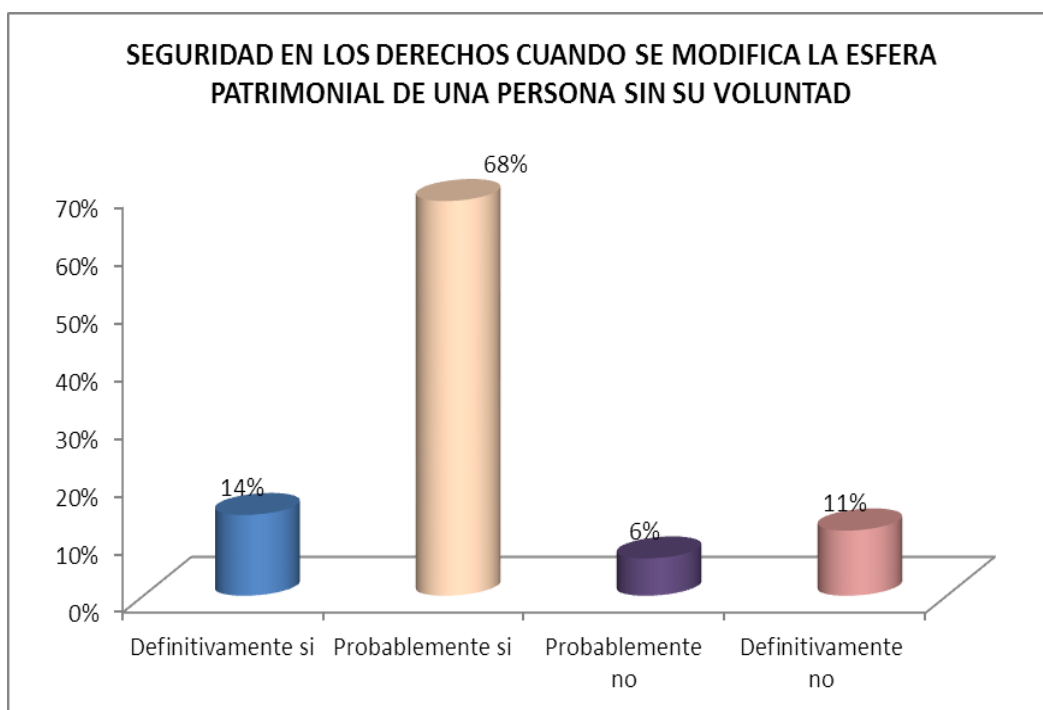


A la interrogante si es que los Registros Públicos garantiza eficientemente la Seguridad económica, así como la indemnización por los daños ocasionados, el 19% respondió que definitivamente si, el 55% respondió que probablemente sí, el 11% respondió que probablemente no y el 15% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 13

SEGURIDAD EN LOS DERECHOS CUANDO SE MODIFICA LA ESFERA PATRIMONIAL DE UNA PERSONA SIN SU VOLUNTAD		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	26	14%
probablemente si	127	68%
Probablemente no	12	6%
Definitivamente no	21	11%
Total	186	100%

Gráfico N° 12

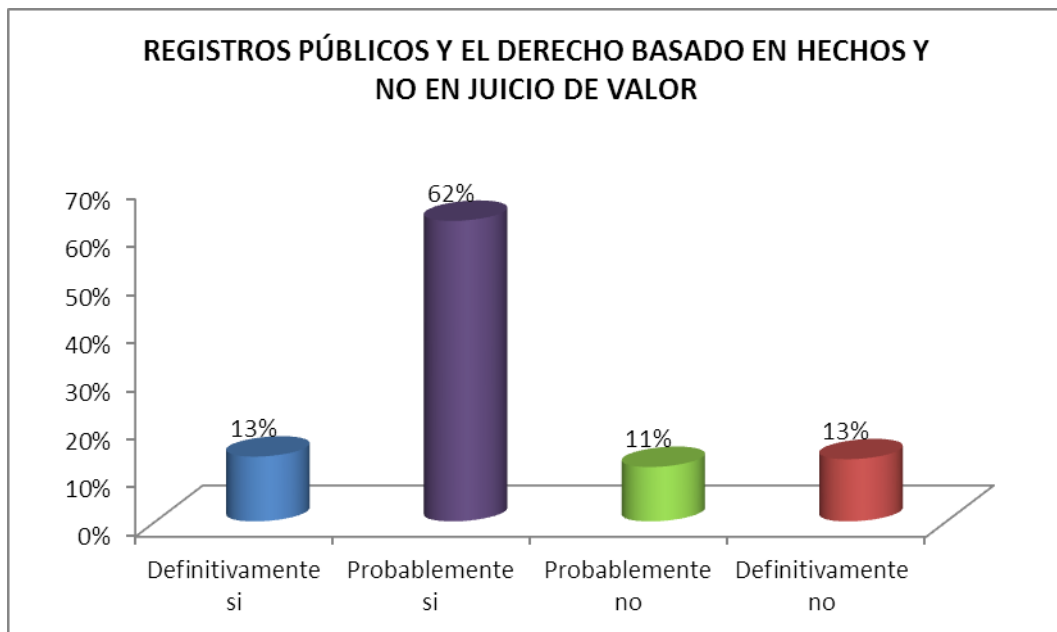


A la pregunta si es que se cuentan con las herramientas necesarias para ofrecer la Seguridad en los derechos, cuando se modifica la esfera patrimonial de una persona sin su voluntad, el 14% respondió que definitivamente si, el 68% respondió que probablemente sí, el 6% respondió que probablemente no y el 11% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 14

REGISTROS PÚBLICOS Y EL DERECHO BASADO EN HECHOS Y NO EN JUICIO DE VALOR		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	25	13%
probablemente si	116	62%
Probablemente no	21	11%
Definitivamente no	24	13%
Total	186	100%

Gráfico N°13

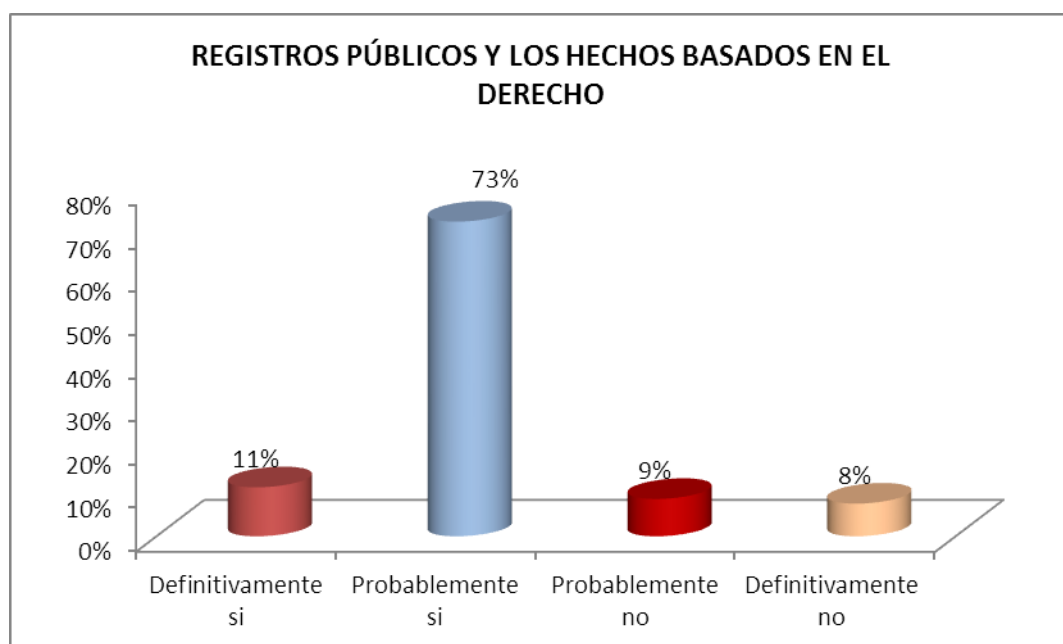


A la interrogante si es que los Registros Públicos garantiza el Derecho basado en hechos y no en juicios de valor del juez en torno al caso concreto, el 13% respondió que definitivamente si, el 62% respondió que probablemente sí, el 11% respondió que probablemente no y el 13% respondió que definitivamente no.

Tabla N° 15

REGISTROS PÚBLICOS Y LOS HECHOS BASADOS EN EL DERECHO		
Respuestas	Nº	%
Definitivamente si	21	11%
Probablemente si	135	73%
Probablemente no	16	9%
Definitivamente no	14	8%
Total	186	100%

Gráfico N° 14



A la pregunta si es que los Registros Públicos cuentan con elementos que le permiten identificar los hechos basados en el Derecho y con el menor margen posible de error, el 11% respondió que definitivamente si, el 73% respondió que probablemente sí, el 9% respondió que probablemente no y el 8% respondió que definitivamente no.

4.2 Contrastación de Hipótesis

La contrastación de la hipótesis se realizó con la prueba chi cuadrada tal como se muestra a continuación:

Formulación de la hipótesis 1

H1: La anotación preventiva influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

H0: La anotación preventiva no influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

Frecuencias observadas

Anotación preventiva	Seguridad Jurídica				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	5	22	5	4	36
Probablemente si	1	72	16	12	101
Probablemente no	3	12	3	1	19
Definitivamente no	16	10	1	3	30
Total	25	116	25	20	186

Frecuencias esperadas

Anotación preventiva	Seguridad Jurídica				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	4.84	22.45	4.84	3.87	36.00
Probablemente si	13.58	62.99	13.58	10.86	101.00
Probablemente no	2.55	11.85	2.55	2.04	19.00
Definitivamente no	4.03	18.71	4.03	3.23	30.00
Total	25.00	116.00	25.00	20.00	186.00

- 1) Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
- 2) Estadística de Prueba.- La estadística de prueba es:

$$x^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ = Sumatoria

“O” = Frecuencia observada en cada celda

“E” = Frecuencia esperada en cada celda

3) Distribución de la Estadística de Prueba

En este cuadro observamos que, cuando H_0 es verdadero, X^2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1)(4 - 1) = 09$ grados de libertad.

4) Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5) Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado X^2 es mayor o igual a 16.919

6) Cálculo de la Estadística de Prueba

Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$x^2 = \frac{(O - E)^2}{E} = 56.08$$

7) Decisión Estadística

En estos cuadros observamos que $56.08 > 16.919$, entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis formulada.

8) Conclusión

La anotación preventiva influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

Formulación de la hipótesis 2

H2: La protección registral influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

H0: La protección registral no influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

Frecuencias observadas

Protección registral	Seguridad Jurídica				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	4	18	4	3	29
Probablemente si	17	77	1	12	107
Probablemente no	3	13	3	2	21
Definitivamente no	1	8	17	3	29
Total	25	116	25	20	186

Frecuencias esperadas

Protección registral	Seguridad Jurídica				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	3.90	18.09	3.90	3.12	29.00
Probablemente si	14.38	66.73	14.38	11.51	107.00
Probablemente no	2.82	13.10	2.82	2.26	21.00
Definitivamente no	3.90	18.09	3.90	3.12	29.00
Total	25.00	116.00	25.00	20.00	186.00

1) Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.

2) Estadística de Prueba. - La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ = Sumatoria

“O” = Frecuencia observada en cada celda

“E” = Frecuencia esperada en cada celda

3) Distribución de la Estadística de Prueba

En los cuadros observamos, cuando H_0 es verdadero, X^2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1) (4-1) = 09$ grados

4) Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5) Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado X^2 es mayor o igual a 16.919

6) Cálculo de la Estadística de Prueba

Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$x^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E} = 66.42$$

7) Decisión Estadística

Dado que $66.42 > 16.919$

Se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis formulada.

8) Conclusión

La protección registral influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

Formulación de la hipótesis 3

H3: La reserva de prioridad influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

H0: La reserva de prioridad no influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

Frecuencias observadas

Reserva de prioridad	Seguridad Jurídica				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	14	8	14	10	46
Probablemente si	7	32	7	6	52
Probablemente no	3	12	3	2	20
Definitivamente no	1	64	1	2	68
Total	25	116	25	20	186

Frecuencias esperadas

Reserva de prioridad	Seguridad Jurídica				Total
	Def. si	Prob. Si	Prob. No	Def. no	
Definitivamente si	6.18	28.69	6.18	4.95	46.00
Probablemente si	6.99	32.43	6.99	5.59	52.00
Probablemente no	2.69	12.47	2.69	2.15	20.00
Definitivamente no	9.14	42.41	9.14	7.31	68.00
Total	25.00	116.00	25.00	20.00	186.00

1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de Prueba.- La estadística de prueba es:

$$x^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ	=	Sumatoria
"O"	=	Frecuencia observada en cada celda
"E"	=	Frecuencia esperada en cada celda

3. Distribución de la Estadística de Prueba

En los cuadros observamos, cuando H_0 es verdadero, X^2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1) (4-1) = 9$ grados

4. Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5. Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado X^2 es mayor o igual a 16.919

6. Cálculo de la Estadística de Prueba

Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$x^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E} = 69.34$$

7. Decisión Estadística

Dado que $69.34 > 16.919$

Se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis formulada.

8. Conclusión

La reserva de prioridad influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

4.3 Discusión de Resultados

El bloqueo registral es una anotación preventiva inscribible en el Registro de Predios al amparo del Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias; y, tiene por finalidad preservar la prioridad de un acto o contrato referido a un derecho real antes de su formalización en un instrumento público. En ese sentido, durante la vigencia del bloqueo anotado no se podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado al inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros y por los que se constituyan, amplíen y modifiquen derechos reales. Por ejemplo, si una empresa desea comprar un inmueble con la seguridad de que se inscribirá su dominio, puede solicitar al notario que tramita el bloqueo de la partida registral del predio antes de la firma de la escritura pública y cancelación del precio. Así tendrá seguridad de su derecho y no aparecerá en el intervalo otro “comprador”. Al ser una anotación preventiva tiene un carácter temporal, porque tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente. Durante el plazo acotado solo tendrá acceso al Registro el título correspondiente al acto o contrato objeto del bloqueo registral.

Lino (2015) nos dice que dentro de la legislación peruana encontramos que nuestro Sistema registral es declarativo, donde establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Sin embargo, la sociedad al no tener seguridad y certeza en el momento de celebrar actos o negocios jurídicos sobre bienes inmuebles es donde se genera el gran dilema. Es por ello que se planteó como problema “¿De qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014?”. Así mismo haciendo uso de la interpretación de la legislación vigente y entrevistas a expertos se llegó a aceptar la hipótesis de investigación, llegando a la siguiente

conclusión: El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014.

Gualpa (2014) en su investigación nos dice El certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, es muy utilizado en el tráfico jurídico inmobiliario, refleja la situación jurídica del bien inmueble que va a ser objeto de constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales; al no existir normativa jurídica referente al plazo de vigencia para dar seguridad a los interesados en un negocio jurídico respecto a sus bienes inmuebles se da paso a que personas inescrupulosas realicen actos perjudiciales a terceras personas, situación problemática que es de actualidad, y requiere una solución inmediata; por ello la importancia del desarrollo de este trabajo investigativo que consiste en elaborar un anteproyecto de la Ley reformativa a la Ley Registral respecto al Bloqueo Registral de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad, que garantice los principios de prioridad registral, seguridad jurídica y legalidad; investigación que se enmarca en lo que respecta la “Protección de los Derechos y Garantías Constitucionales”.

Trabajo fundamentado jurídicamente y doctrinariamente en lo que es el sistema registral, el certificado, el bloqueo registral, los principios de prioridad registral, seguridad jurídica y legalidad; más la aplicación de los métodos investigativos como son: inductivo, deductivo, analítico, sintético, histórico y comparado, que han permitido obtener conceptos, hechos y resultados sobre el problema estudiado, reafirmando que con el “bloqueo de los certificados” se garantizarán los principios de prioridad registral, seguridad jurídica y legalidad, confiriendo confianza en los certificados cuya información será clara: segura y precisa; y evitar que se continúe vulnerando los derechos de los ciudadanos

Jijena (2013) Con la expresión ‘Gobierno Electrónico’ nos referimos al uso de las tecnologías de la información y de las telecomunicaciones para hacer más eficiente la labor del Gobierno, y entregar una mejor y rápida información a los ciudadanos y, en definitiva, mejores servicios (...). De esa manera, las TIC han incrementado significativamente las capacidades de los gobiernos para mejorar la calidad de los servicios públicos y acercar el Estado al ciudadano. Las potencialidades que ofrecen las nuevas tecnologías constituyen un desafío para reemplazar el modelo tradicional de administración que atiende en un lugar fijo durante un horario preestablecido, por el gobierno electrónico con un Estado accesible para cualquier ciudadano las 24 horas del día, los 7 días de la semana, los 365 días del año, transformando los servicios orientados a la ciudadanía, ofreciendo más calidad, eficacia y eficiencia.

Registro Público Digital Los Registros Públicos, como parte del Estado, tienen el deber de transformarse para brindar mejores servicios registrales. Cuando hablamos de Registro Público Digital nos referimos al nuevo rol del Registro Público en la sociedad de la información dentro del marco del gobierno electrónico. El uso de las nuevas tecnologías de información y comunicación aplicados al ámbito registral que permiten reducir tiempos, ahorrar costos y aumentar la accesibilidad a servicios, implica el empleo de partidas registrales electrónicas, un archivo digital, la presentación de expedientes electrónicos por vía telemática y, en general, la prestación de todos sus servicios de manera virtual las veinticuatro horas del día; logrando de esa manera que sea una entidad eficiente y eficaz en el cumplimiento de la función que tienen asignada: ofrecer seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos frente a terceros. Analizaremos algunos aspectos de este Registro Público moderno, vinculados a la presentación electrónica.

Tellez (2004: 6) nos dice que la sociedad de la información comprende el uso masivo de la Tecnología de la Información y Comunicación (TIC) para difundir el conocimiento y los intercambios en una sociedad⁵. Por su parte, el Estado no puede estar ajeno a las nuevas exigencias de la sociedad de la información. Le corresponde usar intensivamente las nuevas tecnologías de la información y comunicación para hacer más eficiente la prestación de servicios. Así se habla de un gobierno electrónico o de la administración electrónica.

El caso de la Ley N° 27269 en la presentación de títulos en el Registro Público Digital La presentación del título (expediente) que va a dar mérito a la inscripción del acto registral solicitado podrá realizarse en línea, a través de Internet, desde cualquier lugar del mundo y las veinticuatro horas del día, los siete días de la semana y los trescientos sesenta y cinco días del año. En tal sentido, el procedimiento registral se va a iniciar cuando un usuario solicite la inscripción de un acto jurídico o derecho mediante el portal del Registro Público y adjuntando el archivo electrónico del parte notarial o instrumento a que contenga el acto causal que se va registrar. Para garantizar la autenticidad, la integridad y el no repudio del título presentado se debe hacer uso de la firma digital, de conformidad con la Ley N° 2726. Por otro lado, simultáneamente, el pago de los derechos registrales se realizará en línea. Una vez que se ha presentado el título el mismo debe ingresarse al Diario de manera automática y en estricto orden de llegada, generándose así el asiento de presentación que contendrá, entre otros datos, la fecha, hora, minuto y segundo de su recepción, y número de título o expediente; a fin de determinar la preferencia o prioridad de los derechos a inscribirse. De esta manera se configura en elemento importante del principio de prioridad registral. En el presente artículo no desarrollaremos el tema del título o expediente electrónico, en el sentido de establecer las características y requisitos tecnológicos y legales del mismo; sin perjuicio del cual se deberá tener en cuenta que la admisión de un expediente electrónico importa mantener dicho

soporte en todas las etapas del procedimiento registral: presentación, calificación, inscripción y archivo.

Para ello, deberá regularse: la presentación del título, el acceso a registros, la generación del asiento de presentación, el domicilio o dirección virtual, las notificaciones del resultado de la calificación del Registrador y de las resoluciones del Tribunal Registral, la intermediación digital o intervención de un tercero neutral o de confianza a fin de grabar, almacenar y conservar los contenidos de mensajes de datos y documentos en micro archivos; y certificar respecto de ellos los datos sobre envío, fecha y hora de recepción por el destinatario; identificación del emisor; y el contenido, autenticidad y no alteración de los textos.

CAPITULO V:

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

- a. El bloqueo registral influye directamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad. los resultados de los estadísticos de las hipótesis estadísticas siempre son mayores al valor referencial del criterio de distribución de chi cuadrado que es 16.919; en ese sentido la hipótesis general nula es rechazado.
- b. La anotación preventiva influye plenamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad. debido a que el resultado del estadístico tiene un valor de 56.08, lo que indica que es mayor al valor de 16.919 que es el criterio de distribución de chi cuadrado por lo que la hipótesis nula es rechazada.
- c. La protección registral ofrece las garantías e influye directamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad. debido a que el resultado del estadístico tiene un valor de 66.42, lo que indica que es mayor al valor de 16.919 que es el criterio de distribución de chi cuadrado por lo que la hipótesis nula es rechazada.
- d. La reserva de prioridad es una herramienta de los Registros públicos que influye plenamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad. debido a que el resultado del estadístico tiene un valor de 69.34, lo que indica que es mayor

al valor de 16.919 que es el criterio de distribución de chi cuadrado por lo que la hipótesis nula es rechazada.

5.2 Recomendaciones

- a. Es necesario brindar mayor información sobre las bondades del bloqueo registral, sobre todos en los lugares en donde las personas aún realizan contratos privados en la compraventa de bienes inmuebles. Se debe entonces, informar a la población sobre la importancia de la publicidad de nuestras transacciones comerciales.
- b. Creemos que los trámites a realizar en los Registros Públicos se deben cada día flexibilizar. A tal punto, que los usuarios no renuncien a realizar los trámites que exige la normatividad en lo que respecta a la compraventa de bienes inmuebles.
- c. Se debe buscar que los costos en materia registral sean accesibles y acordes a la realidad de cada región. Caso contrario, no se incentivará el uso de las herramientas que ofrece la Oficina de los Registros Públicos.
- d. Los registradores deben contar con mayores herramientas que le permitan detectar los posibles fraudes en la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles. Esto en razón, de que dichos servidores pueden ser sorprendidos y afectar a los propietarios.

BIBLIOGRAFÍA

1. Aguilar Basurto, Luis Arturo. (2008) Derechos de los Bienes: Patrimonio, Derechos Reales, Posesión y Registro Público. México: Porrúa
2. Alejalde, R. (2014). La Seguridad Jurídica. Recuperado de internet. <http://www.elmundo.com/portal>
3. Álvarez Caperochipi, José Antonio (2006) Derechos Reales. Revista jurídica de Navarra, pp.6.
4. Albadalejo, Manuel (2001) Derecho de Bienes. Derecho Civil I, Tomo III, Barcelona.
5. Aragón Manuel (2000) Constitución, Democracia y Control. México, IIJ-UNAM, 2002, y por Valdés, Diego, El control del poder, 2a. ed., México, UNAM, Porrúa.
6. Arrazola, F. (2014) El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. Universidad de los Andes Facultad de Derecho Revista de Derecho Público No. 32 Enero – Junio. pp. 43.
7. Ataliba, Geraldo (1984) Mejoramiento y Simplificación del Sistema Jurídico Tributario, en Revista del Instituto Peruano de Derecho Tributario. Volumen VI. Pág. 7.
8. Baudin Luis (s/f) por Ciro Álvarez. Sec. General Manpe-Argentina.
9. Basadre Grohmann, Jorge (2005) Historia de la República del Perú (1822 - 1933), Tomo 14, p. 244, tomo 17, p. 24. Editada por la Empresa Editora El Comercio S. A. Lima. pp. 56.
10. Bolás Alfonso Juan (1993) La Seguridad Jurídica y El Tráfico Mercantil. Editorial: S.L. Civitas Ediciones. pp. 103.

11. Borda A. Guillermo (2000) Manual de Derecho Civil, Parte General. Ed. Abelardo Perrot, Bs. Aires, pp. 359-363.
12. Burgoa Orihuela, Ignacio (2005) Derecho Constitucional. México: Porrúa. El Juicio de Amparo. México: Porrúa.
13. Cabanellas de las Cuevas Guillermo (2006) Diccionario Jurídico Elemental. Libros de Derecho Perú. Editorial Heliasta
14. Cabanellas, Guillermo (1979) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo VI. Pág. 67.
15. Cabanellas de las Cuevas Guillermo (1997) Derecho Societario IV (Parte General). Libros de Derecho Perú. Editorial Heliasta – Argentina.
16. Casás, José Osvaldo (2002) Derechos y Garantías Constitucionales del Contribuyente (A partir del principio de reserva de ley”, ps. 1111, Ad Hoc, Buenos Aires.
17. Castañeda, Jorge Eugenio. (1980) Los Derechos Reales. Tomo I. Lima, Perú.
18. De pomar, J. (1992) Seguridad Jurídica y Régimen Constitucional. Ponencia individual tema I Recuperado de <http://www.ipdt.org/editor>
19. Decreto Ley N° 18287
20. Decreto Ley N° 20198
21. Diario El Peruano, 15 de junio de 2002.
22. Escudero Alday, Rafael (2000) Positivismo y Moral Interna del Derecho. Editorial Centro de estudios políticos y constitucionales. Madrid. pp. 502.

23. Falcón Ugarte Juan Alberto (2013) El Bloqueo Registral. <http://ecoshuacho.pe>
24. Fernández Vásquez, Emilio (2007) Diccionario de Derecho Público. Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, p. 767.
25. Gonzáles Barrón, Gunther (2008) Introducción al Derecho Registral y Notarial. Lima. Pág. 515.
26. Guillen Danissa (2016) Las garantías de la seguridad jurídica y la formalización de la propiedad rural en Puno. Tesis maestría. UIGV. pp. 125.
27. Gualpa Vásquez Blanca Elisa (2014) El Bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad. Universidad Regional Autónoma de los Andes "UNIANDES" Ambato - Ecuador. Tesis maestría. pp. 89-90.
28. Huairipata, Aliaga (1981) Bloqueo Registral. La Reserva de Prioridad Registral de los Derechos Reales en el Perú. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, pp. 1981-1982.
29. Huaripata, Aliaga (2005) Bloqueo Registral. La Reserva de Prioridad Registral de los Derechos Reales en el Perú: alcances y perspectivas. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, , No. 692, pp, 1981-2002.
30. Jijena Leiva, Renato Javier (2013) "Procedimientos Administrativos y Gobierno Electrónico: El impacto de las tecnologías en el Derecho Público Chile",[en línea]. Portal de egobierno, inclusión digital y sociedad del conocimiento. Dirección URL:
31. LEY N° 29415: Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana.

32. LEY N° 29415: Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana
33. Lino Rodríguez Lizeth Beatriz (2015) “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la Seguridad Jurídica. Universidad Privada Antenor Orrego.
34. López Medel, J. (1961) La Seguridad Jurídica como tema de la Filosofía del Derecho. en Estudios de Deusto, vol. IX, n.º 18, pp. 604
35. Madriñán Rivera, Ramón Eduardo (2001) El Estado Social de Derecho. Bogotá. Ediciones jurídicas Gustavo Ibáñez. pp. 24.
36. Magaloni, Beatriz (1990) Seguridad jurídica o legitimidad. ITAM; Estudios Filosofía – Historia – Letras. <http://biblioteca.itam.mx>.
37. Moisset de Espanes Luis (2003) Publicidad Registral. 3era Edición. Editorial Zavala.
38. Peces-Barba, Gregorio (2003) La Constitución y la Seguridad Jurídica. Claves de Razón Práctica, Madrid, núm. 138. pp. 8.
39. Pérez Luño Enrique (1994) La Seguridad Jurídica. Ariel, Barcelona, pp. 24.
40. Ramírez Cruz Eugenio María (2005) Tratado de Derechos Reales. Tomo II” Segunda Edición. Editorial Rodhas. Pág. 17.
41. Radbruch, Gustavo (1999) Filosofía del Derecho. Trad. J. Medina Echevarría. Cuarta Edición. Estudio Preliminar de José Luis Monereo Pérez. Editorial Comares S.L. Granada. Págs. 271.
42. Resolución No. 006-98-ORLC/TR y Resolución No. 091-2009-SUNARP-TR-L.

43. Romero Romaña, Eleodoro (2007) Derecho Civil. Los Derechos Reales. Lima.
44. Sainz De Bujanda, Fernando (1983) Nuevo Derecho Constitucional Mexicano. Porrúa, México
45. Soria Alarcón, Manuel F. (1999) Los Registros Públicos: Breve comentario del Libro IX del Código Civil y los 14 años de aplicación, Lima, Gráfica Horizonte. pp. 74
46. SUNARP (2007) Manual de Actualización Catastral. Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP Secretaría Técnica del SNCP. pp. 46
47. Suprema Corte de Justicia de la Nación (2003) Las Garantías de Seguridad Jurídica. Colección Garantías Individuales. SCJN; México, p. 9.
48. Tellez Valdes, Julio (2004). Derecho Informático. México D.F. McGrawHill/Interamericana Editores, S.A. De C.V., 3a . Edición. P. 6
49. Valencia Zea, Arturo (1982) Origen, Desarrollo y Crítica de la Propiedad Privada. Bogotá, Colombia.
50. Vásquez Ríos, Alberto (2005) Derechos Reales Lima Ed. San Marcos, Tomo I
51. Vásquez Ríos, Alberto (1996) Los Derechos Reales – La Propiedad. Lima – Perú.
52. Villegas R. Rafael (2008) Compendio de Derecho Civil. Editorial Porrúa. Argentina
53. . <http://derehocivilericka>
54. <http://www.sunarp.gob.pe/>

55. <http://www.cofopri.gob.pe/m>
56. <http://rpp.pe/economia/estilo-de-vida>
57. <http://www.minem.gob.pe/>
58. <http://www.inoponible.cl/2011/08/concepto-de-dominio>.
59. http://www.ecured.cu/Derecho_de_Propiedad
60. <http://conceptodefinicion.de/derecho-real/>
61. <http://www.diccionariojuridico.mx/>
62. Diccionario Enciclopédico (2009) Vox 1. Larousse Editorial S.L

Anexos

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES
<p>General</p> <p>¿De qué manera el bloqueo registral influye en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad?</p>	<p>General</p> <p>Determinar la influencia del bloqueo registral en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.</p>	<p>General</p> <p>La bloqueo registral influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.</p>	<p>V.I.</p> <p>La Ejecución del Bloqueo Registral</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ANOTACIÓN PREVENTIVA • PROTECCIÓN REGISTRAL • RESERVA DE PRIORIDAD
<p>Específicos</p> <p>a) ¿De qué manera la anotación preventiva influye en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad?</p> <p>b) ¿De qué manera la protección registral influye en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad?</p> <p>c) ¿De qué manera la reserva de prioridad influye en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad?</p>	<p>Específicos</p> <p>a) Establecer la influencia de la anotación preventiva con la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.</p> <p>b) Establecer la influencia de la protección registral en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.</p> <p>c) Establecer la influencia de la reserva de prioridad seguridad jurídica del derecho a la propiedad</p>	<p>Específicos</p> <p>a) La anotación preventiva influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.</p> <p>b) La protección registral influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.</p> <p>c) La reserva de prioridad mediante influye positivamente en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad</p>	<p>VD:</p> <p>La seguridad jurídica del derecho a la propiedad</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LEGALIDAD • TRÁFICO INMOBILIARIO • ÓRDEN JURÍDICO

ENCUESTA

1. ¿Qué tan efectiva considera usted es la Ejecución del Bloqueo Registral en nuestro país?
 - a. Muy efectiva
 - b. Efectiva
 - c. Poco efectiva
 - d. Nada efectiva

2. ¿Considera usted que la figura del bloqueo registral permite reservar la prioridad a un acto antes de su formalización?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

3. ¿Considera usted que los notarios como requisito indispensable solicitan el bloqueo de las partidas registrales en los Registros Públicos?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

4. ¿Considera usted que en los registros públicos se brindan las facilidades necesarias a los usuarios para la presentación electrónica del bloqueo registral?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

5. ¿Qué facilidades ofrece el bloqueo registral y que es lo que permite proteger?
- a. Permite reservar la prioridad a un contrato antes de su formalización
 - b. El bloqueo tiene la naturaleza jurídica de una anotación preventiva
 - c. La inscripción del acto o contrato a que se refiere el bloqueo, se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este.
 - d. Su vigencia es por 60 días hábiles contados desde la fecha de su anotación en la partida registral
 - e. Durante la vigencia no se inscribe ningún acto con aquél cuya prioridad se ha reservado
 - f. Durante la vigencia no se inscribe ningún derecho incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado
6. ¿Considera usted que el bloqueo registral garantiza de manera efectiva la seguridad jurídica del derecho a la propiedad?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no
7. ¿Cuáles considera usted que son las cualidades más determinantes de la seguridad jurídica ofrecida por el bloqueo registral?
- a. La seguridad jurídica surge con el Estado de Derecho
 - b. Patentiza un verdadero sistema de legalidad y legitimación
 - c. La seguridad jurídica está únicamente vinculada con la que proporciona el Derecho

8. ¿Considera usted que la Seguridad se encuentra establecido a partir de un orden jurídicamente establecido?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no
9. ¿Considera usted que el bloqueo registral garantiza la seguridad frente a la lesión jurídica que imparten los órganos del Estado?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no
10. ¿Considera usted que el bloqueo registral permite la Seguridad Jurídica en el tráfico inmobiliario?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no
11. ¿Considera usted que los Registros Públicos ofrecen las herramientas necesarias para garantizar la Seguridad jurídica plena en el tráfico inmobiliario?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

12. ¿Considera usted que los Registros Públicos garantiza eficientemente la Seguridad económica, así como la indemnización por los daños ocasionados?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no
13. ¿Considera usted que se cuentan con las herramientas necesarias para ofrecer la Seguridad en los derechos, cuando se modifica la esfera patrimonial de una persona sin su voluntad?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no
14. ¿Considera usted que los Registros Públicos garantiza el Derecho basado en hechos y no en juicios de valor del juez en torno al caso concreto?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no
15. ¿Considera usted que los Registros Públicos cuentan con elementos que le permiten identificar los hechos basados en el Derecho y con el menor margen posible de error?
- a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

