

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

ESCUELA DE POSGRADO



MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TESIS

**APLICACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL NACIONAL Y LA AFECTACIÓN AL
PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA**

PRESENTADO POR:

JUANA ROSA PIÑARRETA ALEMAN

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE

MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

ASESOR:

Dr. HUGO LUIS SEDANO NUÑEZ

Lima – Perú

2019

INDICE

Resumen	4
ABSTRACT	5
INTRODUCCIÓN	6
CAPITULO I: Fundamentos Teóricos de la Investigación	8
1.1. Marco Histórico	8
1.2. Marco Teórico	15
1.3 Marco Jurídico	53
1.4 Investigaciones	57
1.5 Marco Conceptual	61
CAPITULO II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables	63
2.1. Planteamiento del problema	63
2.1.1. Descripción de la Realidad Problemática	63
2.1.2. Antecedentes Teóricos	65
2.1.3. Definición del Problema	68
2.2. Finalidad y Objetivos de la Investigación	68
2.2.1. Finalidad	68
2.2.2. Objetivo General y Específicos	69
2.2.3. Delimitación del Estudio	69
2.2.4. Justificación e Importancia del Estudio	70
2.3. Hipótesis y Variables	71
2.3.1. Supuestos Teóricos	71

2.3.2. Hipótesis Principal y Específicas	72
2.3.3. Variables e Indicadores	73
CAPITULO III: Método, Técnica e Instrumentos	74
3.1. Población y Muestra	74
3.2. Diseño Utilizado en el Estudio	76
3.3. Técnica e Instrumentos de Recolección de Datos.....	79
3.4. Procesamiento de datos	80
CAPITULO IV: Presentación y Análisis de los Resultados	81
4.1. Presentación de Resultados.....	81
4.2. Contrastación de hipótesis.....	93
Hipótesis General	93
4.3. Discusión de Resultados.....	97
CAPITULO V: Conclusiones y Recomendaciones.....	103
5.1. Conclusiones.....	103
5.2. Recomendaciones.....	105
BIBLIOGRAFÍA	106
ANEXOS.....	111
ANEXO 1 - MATRIZ DE CONSISTENCIA	112
ANEXO 2: Ficha de Encuestas	119

Resumen

La presente tesis, nos reúne a fin de tratar un tema que siempre será objeto de estudio, dada la complejidad que muestra este problema en el Derecho Registral.

El objetivo del estudio es Determinar si la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos. Para la metodología utilizada, se basa en El tipo de investigación que se aplicará será el cuantitativo; la población y muestra; es entre vocales del Tribunal Registral y Registradores Públicos; asimismo los instrumentos utilizados se sustentan en encuestas de preguntas cerradas, fichaje y recolección de datos, análisis documental. Entre los resultados se destaca que los encuestados han confirmado que en la actualidad la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos, tal como se indica en la primera interrogante, cuando el 76% de los encuestados, refiere que nuestro sistema registral, viene afectando claramente el principio de seguridad jurídica. También es correcto establecer la aplicación del sistema registral declarativo, afectaría el principio de seguridad jurídica registral. Se concluye que existe una afectación al principio de seguridad jurídica, producto de un sistema registral declarativo.

Palabras Clave: Sistema Registral, declarativo, constitutivo, seguridad jurídica, publicidad.

ABSTRACT

This thesis brings us together to discuss a subject that will always be the subject of study, given the complexity that this problem shows in the Registry Law.

The objective of the study is to determine whether the application of the Peruvian registry system affects the principle of legal certainty, with respect to real estate registered with the Public Registries. For the methodology used, it is based on the type of research that will be applied will be the quantitative one; the population and sample; it is between members of the Registry Court and Public Registrars; also, the instruments used are based on closed question surveys, signing and data collection, documentary analysis. Among the results it is highlighted that the respondents have confirmed that at present the application of the Peruvian registry system affects the principle of legal security, with respect to the real estate registered before the Public Registries, as indicated in the first question, when the 76% of respondents, said that our registration system, is clearly affecting the principle of legal certainty. It is also correct to establish the application of the declarative registry system, it would affect the principle of legal registry security. It is concluded that there is an affectation to the principle of legal certainty, product of a declarative registry system.

Keywords: Registration System, declarative, constitutive, legal security, advertising.

INTRODUCCIÓN

La presente tesis, ha sido dividida en cinco capítulos, a fin de poder darle mayor formalidad y orden, para una mejor comprensión de lo que se trata de exponer. El primer capítulo, trata sobre los fundamentos teóricos de la investigación, el cual fue dividido en marco histórico, marco teórico, antecedentes o investigaciones que se realizaron sobre el estudio, y marco conceptual, donde se incluyen definiciones de términos básicos del estudio.

El segundo capítulo, versa sobre el problema, objetivos, hipótesis y variables; en donde el planteamiento del problema, consta de la descripción de la realidad problemática, antecedentes teóricos y la definición del problema, que no es otra cosa que la formulación del problema general y de los problemas específicos. Posterior a ello tenemos la finalidad y objetivos de la investigación; así como la delimitación del estudio, y la justificación e importancia del presente trabajo. Punto muy importante dentro de este capítulo es las hipótesis que son acompañadas de las variables, las hipótesis son las posibles respuestas a los problemas de investigación planteados.

El tercer capítulo, consta sobre el método, técnicas e instrumentos que han sido utilizados para el desarrollo de la investigación, que sirven como principios guías, que nos pueden llevar a una conclusión adecuada. Dentro de este punto encontramos subtemas como población y muestra, el diseño y las técnicas de recolección de datos utilizados, así de cómo se procesarán dichos datos.

En el cuarto capítulo se desarrolla la presentación y el análisis de los resultados, en donde se presentan los resultados, por medio de cuadros con datos y gráficos con estadísticas en porcentajes, obtenidos de las encuestas realizadas; posteriores a

ello se realiza una contrastación con la hipótesis, y concluye el capítulo con la discusión de resultados.

CAPÍTULO I: Fundamentos Teóricos de la Investigación

1.1. Marco Histórico

SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO

El Sistema Consensual tiene su origen en el Código Civil francés de 1804, éste trajo consigo una modificación notable y revolucionaria en cuanto al Derecho Romano, ya que infirió que, la “voluntad” sobresalga del formalismo jurídico. Por lo tanto, en razón a los predios, este salvaguardó esencialmente a los adquirentes de forma inmediata a propietarios, mientras el transmitente sólo podía desplegar las acciones personales o de impugnación del contrato, siendo así que, el Código francés fue el que consagró que el consentimiento entre las partes contratantes siendo el único requerimiento importante para el desplazamiento de la propiedad a favor del interesado.

El autor Gerónimo G., manifiesta lo siguiente, “la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles a un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro y las inscripciones que en este se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo”. (Geronimo, 1994)

Un Sistema Registral es Declarativo cuando el acto o el derecho real se establece extrínsecamente del registro y su inscripción brinda una publicidad registral, protegiendo su derecho y sobre todo seguridad, donde la inscripción es facultativa y la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros.

García indica que,

“son declarativos los registros que reconocen la preexistencia del derecho, o sea que este nace de sus estratos, a los que llega en forma de título (consumado como tal). Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (expost facto) como consecuencia del acto inscriptivo, entonces estaremos ante un registro constitutivo, por cuando crea el título que hasta su admisión era solo un derecho obligacional”. (García Coni R. , 1967, pág. 154)

En síntesis, manifiesto que, el sistema consensual o de la voluntad de las partes, viene a ser aquel medio a través del cual dos o más sujetos llegan a un acuerdo manifestando su voluntad de crear, modificar o extinguir un concreto acto jurídico, de modo que, con la manifestación de voluntad que viene a ser el consentimiento de las partes se perfeccionará dicho sistema registral.

SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO

El sistema constitutivo registral está concerniente a la inscripción del título de propiedad de un determinado bien, en este caso de los predios; según este sistema el acto jurídico solo se perfecciona con la inscripción del título del adquirente en Registros Públicos, dicho sistema es utilizado en diversos sistemas jurídicos países como Alemania, Australia, y otros, ya que en tales ordenamientos jurídicos la compraventa de un predio solo se circunscribe y se perfecciona con la inscripción de la compraventa caso contrario el predio seguirá perteneciendo a la persona que posee el título suscrito.

Según Guevara indica que,

“Son constitutivos aquellos sistemas que no admiten la existencia de un acto si este no está inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico. También tenemos la opinión de Sanz F. que menciona lo siguiente, “la inscripción señala dos aspectos: 1. La intensidad con que esta forma registral sea establecida por las legislaciones (inscripción voluntaria y necesaria), y 2. La eficacia que se otorgue en relación con el nacimiento de derechos reales (inscripción convalidante)”. (Guevara, 1999, pág. 54)

Por otro lado, el profesor Corrado manifiesta lo siguiente,

“[...] se distingue entre la publicidad necesaria y no necesaria. La publicidad necesaria poder ser, a su vez declarativa y constitutiva. La publicidad constitutiva se da cuando el acto formal de la inscripción se cuenta entre los elementos fundamentales que constituyen la causa inmediata de la mutación jurídica. La declarativa se da cuando el acto formal es solo un elemento accesorio que sirve para eliminar un obstáculo que impide la efectividad plena de los elementos principales”. (Corrado, 2004, pág. 153)

Es prudente rescatar, la llamada publicidad necesaria en su peculiaridad de inscripción constitutiva, señalando que, esta origina la alteración del derecho real como punto del trayecto que se instruye con la solemnidad del negocio. Según lo citado anteriormente por parte de los autores, manifiesto que, existe una idea fundamental acerca de un sistema constitutivo, el cual consiste en la perfección del acto de cesión de un explícito bien sometido a la inscripción en la entidad

competente, pues así de esta forma se está otorgando un extra al predio, ya que el hecho que este publicitado acrecienta el valor del predio, pues de esta forma es oponible a terceros, y se presume y sobreentiende que es de discernimiento público el estado del predio.

El Sistema Constitutivo Como Resultado De La Evolución Jurídica

El autor Pau señala que,

“la instauración de un sistema constitutivo registral referente a los predios sería un gran avance en el ámbito jurídico, [ya sea] la eficacia y publicidad de los derechos reales inmobiliarios deben coincidir con la absoluta exactitud. Si la eficacia de los derechos reales se produce frente a todos, es un corolario de estricta lógica que todos deban conocerlo al menos puedan conocer”. (Pau Pedrón, 2001, pág. 22)

De acuerdo a lo manifestado por el autor, puedo destacar que, puede haber un anhelo, pero también un rechazo acerca del sistema actual de transferencia es por ello que deduzco que, si se alcanzara establecer el sistema constitutivo en nuestro país, las transferencias de bienes inmuebles vendrían a ser públicas y, por lo tanto, inteligibles hacia terceros y esto impediría la existencia de estafas como suele pasar actualmente.

Así mismo, según lo mencionado por el autor también irradia dos conceptos importante que viene a ser la inmediatividad y la absolutividad, es por ello que, infiero en cuanto al primer concepto, donde el titular del derecho real goza de un poder directo e inmediato sobre la cosa sin necesidad de terceros que le administren el goce; en cuanto al segundo concepto, se puede entender que, el titular del

derecho real puede oponerse frente a cualquier tercero, con lo cual esto se refiere al vínculo con el efecto de oponibilidad que ocasiona el registro.

Antecedentes

Babilonia y Grecia

Para indagar acerca de los antecedentes, es necesario denotar la publicidad en antiguos regímenes los cuales en algunos tratadistas suelen remontarse al Código de Manu, en la India, o al Derecho Hebreo, afirmando que dichos pueblos hubo la existencia de un sistema orgánico de publicidad; considerándose como una manifestación de “anuncio” de titularidades o adquisición de derechos.

Ursicino Álvarez señala que,

“en la región Mesopotámica los hallazgos de los arqueólogos permiten contar con numerosas tabletas en escrituras cuneiformes y algunas estelas o piedras militares que han sido objeto de cuidadosos estudios por historiadores del derecho alemán y francés, de los que se hace eco un destacado romanista español, en un interesante estudio sobre Los orígenes de la contratación escrita”. (Alvarez, 1948, pág. 49)

Así mismo, es rescatable el de señalar que, en las estelas de piedra, habría una manera de publicidad en la tradición de los inmuebles, pero ello es insuficiente para considerar que en Babilonia se había organizado un sistema de publicidad registral.

En cuanto al Derecho Griego, el autor Folques señala que,

“en Atenas, sin embargo no existieron estos archivos de documentos y al parecer la única publicidad que se daba de las hipotecas (oro) que gravaban a una finca, era una forma de publicidad anuncio, mediante la colocación en el terreno de una lápida con los datos de esa obligación, aspecto que ha sido estudiado en detalle por los “archivos” destinados a la publicidad aparecen en varias ciudades griegas y este sistema ejercerá fuerte influencias en el Derecho Egipcio, en especial en la época ptolemaica”. (Alejandro, 1949, pág. 49)

Roma

Durante más de tres siglos, se conservó un sistema de publicidad registral inmobiliaria, en el cual un funcionario del Estado tenía en su poder el archivo de adquisiciones, dicho registro se acarrea por orden alfabético de propietarios o titulares inscritos; contando también con un repertorio de tipo personal que manifestaba todos los derechos inmobiliarios concernientes a un sujeto, solo el titular registral estaba legitimado para realizar actos de disposición.

Como es de notar, la evolución del Derecho Romano se halla en distintos periodos y en algunas épocas concurrieron incuestionables exigencias el de instituir medios enfáticos que puedan entrelazarse con la publicidad, ya que nunca existió un sistema especial de publicidad registral.

Su derecho se hallaba limitado para la cesión de la propiedad de algunos bienes que se efectuasen ciertas formas, como la Mancipatio, la cual está concerniente a

actos privados y, la in iure cesio, y la adjudicatio; referentes a la de una sentencia judicial.

Edad Media

Hernández Gil señala que, “la registración en el mundo Occidental se acentuó en la Edad Media, porque en esa etapa Historia, en Europa, el instrumento de valor económico y político es la tierra, entonces el propietario de la tierra quiere proteger su titularidad; el señor feudal no solamente es dueño de lo que la tierra produce, si no que quienes la habitan, siervos y vasallos, le deben asistencia e integran sus huestes, lo que concede al propietario de la tierra un gran poderío político”.

(Hernande Gil, 1963, pág. 72)

Dicha realidad social favorecerá a que Europa, que por su tradición romanista la cual necesitaba de registros, acoja de esta forma a la publicidad.

La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida afirman que, “el primer libro de registro que se ha encontrado es de la ciudad de Colonia, y data de 1135; allí aparecen las inscripciones registrales como antecedentes de la publicidad con carácter constitutivo del derecho”.

Actualmente

Los Registros Públicos en el Perú, como toda institución registral, están consignados a la inscripción de los actos y contratos y derechos que manifiesta la ley y a la publicidad de éstos. Surgiendo como registros de la propiedad inmueble por la ley dictaminada el 2 de enero de 1888 bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, integrando en 1902 al Registro Mercantil y de Buques instituidos en el

Código de Comercio, y en 1916 al Registro de la Prenda Agrícola establecida por la Ley 2402.

En 1936 a la cesión del Código Civil constituía como parte del Libro IV de los Derechos Reales y estaba compuesto por los registros de propiedad, mercantil, personas jurídicas, personal, buques, prenda agrícola, testamentos, mandatos; ya en el año 1965 se suplió el Registro de Declaratoria de Herederos denominado sucesión intestada. En la dación del Código Civil de 1984, en una mejor sistematización se situó en el Libro Especial Libro IX – Registros Públicos; en el cual su Art. 2008 señalaba que, los registros que lo integran incluyendo el de bienes muebles y el Art. 2009 agrega los omitidos: Registro de Naves, Aeronaves, Prenda Agrícola, Mercantil y demás regulados por ley.

También, se indicaba que actos son inscribibles por cada registro. Y sobre todo los principios registrales que lo rigen, como la Legalidad y Rogación, Publicidad, De Legitimación, Buena Fe Registral, Tracto Sucesivo, Prioridad, Impenetrabilidad.

1.2. Marco Teórico

DERECHO REGISTRAL

Nociones Previas

La autora Kelly señala que, “ante la ausencia de autoridad o institución designada para dar a conocer la existencia de un pretendido derecho frente a terceros; surgen en diferentes regiones, formas por las cuales se instituyeron actos de dominio, y de transmisión de este, actos que se hizo necesario controlar debido a la inseguridad

provocada por la discrecionalidad con la que eran gravados por sus titulares los bienes inmuebles”. (Grissel, 2008)

De modo que, el Registro nace ante la obligación que tiene el Estado de brindar certeza, seguridad y protección jurídica, de distintos derechos que muestran los habitantes de un país, los mismos que son inscritos en distintos registros de carácter estatal.

Definición

Según mi criterio, es aquel conjunto de principios y normas que poseen por esencia frecuente los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así también la forma cómo han de ejercerse dichos registros y los efectos o consecuencias jurídicas procedentes de aquellos.

El autor Jiménez señala que, “también se le define como aquel conjunto de normas, principios, procedimientos que regulan la organización de los registros públicos de naturaleza jurídica, la inscripción y la publicidad registral”. (Jiménez Saavedra, 2010)

También es denominado como derecho hipotecario, derecho inmobiliario registral o derecho inmobiliario. Así mismo, es considerado en nuestro país como Derecho Registral, puesto que nuestro sistema no solo intuye el registro de predios, sino otros registros como el de personas jurídicas y naturales o el registro de bienes muebles.

Según José Carneiro, es el conjunto de sistemas, principios y normas que tienen por objeto regular la estructura orgánica de los entes estatales encargadas de

registrar personas, hechos, actos, contratos derechos y obligaciones, así como la forma y modo de practicarse tales inscripciones, sus efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de estas, orientado a darles fe y publicidad, otorgando seguridad jurídica al acto inscrito. (Carneiro, 1988)

Molinario lo define de la siguiente forma, “como el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”. (Molinario, 1971, pág. 15)

es indudable la confusión que se genera al manifestar una definición clara acerca del “Derecho Registral”, según mi criterio, es necesario adoptar la definición señalada por Molinario ya que. esta rama del derecho debe estar concertada por los principios y normas que sistematizan los registro públicos tanto de personas, hechos, actos, documentos o derechos, en cuanto al uso del término Derecho Registral, se indica para otorgar al conjunto de normas y principios que reglamentan la creación, modificación, y extinción de los derechos reales en cuanto a los bienes muebles e inmuebles, así como la organización y funcionamiento de los registros públicos que conllevan la recepción del instrumento público en que se halla comprendido el derecho real, la evaluación e inscripción del mismo.

Naturaleza jurídica del Derecho Registral

Al manifestar su naturaleza jurídica puedo señalar tres posiciones en las cuales se ubica el Derecho Registral, ya sea en el ámbito del Derecho Privado o Público enunciando los siguientes:

- Algunos lo consideran como una disciplina independiente del Derecho, efectuándose ya sea en el Derecho Público como Privado.
- Otros que el Derecho Registral forma parte del Derecho Privado, teniendo como fuente al Derecho Civil
- Y seguidamente, quienes consideran al Derecho Registral como parte del Derecho Público y se halla ubicado en el Derecho Administrativo, y es aquí que no se toma en cuenta la naturaleza de los negocios inscribibles, los cuales son de origen privado ni tampoco sus efectos de los actos los cuales son de naturaleza privada.

De las posiciones mencionadas anteriormente, puedo rescatar la posición principal la cual nos identificamos la que se encuentra ligada con el Derecho Civil, ya que posee como objeto los bienes y en esta rama que viene a ser importante el derecho se plasman los modos de obtener, perder o gravar la propiedad. En síntesis, el derecho Registral viene a ser una rama del Derecho Privado.

El autor Carral señala que, “el Registrador tiene una visión registral de la materia civil. El Derecho Registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc., de los derechos sobre inmuebles”. (Carral y de Teresa, 1983, pág. 298)

Inclusive podemos encontrar conceptos que lo ligan íntimamente al Derecho Civil, como el del autor Gonzales el cual manifiesta que, “es el conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas y garantías de ciertos derechos de Crédito a través del Registro de la Propiedad”. (González Barrón, 2004, pág. 94)

Puedo señalar que otra de las características del Derecho Registral viene a ser su naturaleza adjetiva, ya que organiza el modo de llevarlo y todo el procedimiento en el instante de la inscripción ya sea el repertorio, índices, entre otros; es por ello que, el Derecho Registral al encontrarse muy ligado al Derecho Civil adjetivo es indudablemente parte del Derecho Privado; otros autores manifiestan que la publicidad de la propiedad y de los demás derechos reales acerca de inmuebles es objeto del Derecho Civil.

Caracteres del Derecho Registral

Según el autor Céspedes manifiesta los siguientes:

“• Autónimo: Constituye una rama del derecho civil, que cuenta con principios propios y normas especiales. • Es un Derecho Público: Porque si bien al registro acceden a la inscripción derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del Registro. • Limitativo: Por cuanto los actos inscribibles se determinan en las normas jurídicas. • Formalista: El procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de

cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de la inscripción de los títulos”. (Céspedes, 2014)

Función

La función en que se encamina todo Registro Público es proveer el conocimiento de la titularidad y situaciones que posee todo sujeto de derecho sobre un derecho real o personal, y aún sobre escenarios de su personalidad, teniendo como finalidad manifestar al conocimiento del público en general, los supuestos gravámenes y cargas que pueda tener un derecho real o personal y aún aquellos concernientes a la personalidad acerca de la titularidad y condiciones bajo las que se halla aquellos, así, los que posean un interés particular causado en la finalidad de determinar un acto hallado en los distintos registros públicos como medio idóneo y moderno para proporcionar tales actividades.

Para la autora Kelly señala que,

“Es la certeza que otorga el Estado, pues aquella no resulta satisfecha solo con la contratación de las partes. El núcleo de la publicidad es constituir una información con determinadas garantías que se refieran a situaciones jurídicas relevantes para el tráfico patrimonial. De esta manera se origina una presunción jurídica *Iuris Tantum*, la cual permite contemplar el instrumento que ampara la información que es ingresada a un Registro, situación que en suma constituye una estabilidad jurídica en beneficio del legitimado, quien se encuentra en óptimas condiciones para defender el derecho que le ampara”. (Grissel, 2008)

Contenido del Derecho Registral

Cuando se habla de contenido del Derecho Registral, se habla de los elementos que abarca y, al igual que como sucede con el Derecho en general, suele dividírsele para un estudio más adecuado.

El autor Roca afirma que,

“el contenido del Derecho Registral puede dividirse en dos partes, una substantiva o material y, otra adjetiva u orgánica. En la parte substantiva o material se encuentra: la finca y su inmatriculación, los actos y derechos inscribibles, los principios fundamentales y, la anotación preventiva. Mientras que en la parte adjetiva u orgánica se encuentran: los asientos registrales en su aspecto formal, el proceso de registración, la forma de llevar el Registro y los respectivos procedimientos y, la organización de los Registros”. (Roca Sastre, 1954, pág. 22)

Mientras que Gabriel de Reina Tartiere señala que,

“también divide el contenido del Derecho Registral en dos, pero a diferencia del primero, considera una parte formal y una parte material. Dentro de la parte formal ubica los conceptos y normas sobre el modo de despachar los asientos, el procedimiento para efectuarlos, los medios de impugnación o recursos del solicitante y la organización, procedimiento y gestión del propio Registro. En la parte material sitúa los derechos inscribibles, los presupuestos necesarios para valorar los derechos inscritos frente a los no

inscritos y las demás cuestiones determinantes de los alcances del asiento”.

(Tartieré, 2012, pág. 50)

El Derecho Registral está compuesto por una parte formal, que se refiere a los órganos y procedimientos y una parte material, relativa a los efectos producidos por el accionar de dichos órganos en observancia a determinados procedimientos, es decir, comprende el aspecto de las consecuencias jurídicas, los efectos que produce la registración.

SISTEMA REGISTRAL NACIONAL

La idea del registro nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, de tal suerte que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza a efectos de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual, el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes, a efectos de evitar el riesgo de transferencia o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. (Gonzalez Barrón, 2016, pág. 33)

De acuerdo a lo señalado por el Dr. Gunther González Barrón:

La transcendencia del Derecho Registral se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y por eso debe catalogársele como materia del

Derecho Privado, pues se trata de situaciones de la vida civil, propias de cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros.

El registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del Derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad. Por tanto, se entiende por Derecho Registral al conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada en forma institucional, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de Derecho Privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), con los fines de certeza y protección. (Gonzalez Barrón, 2016, págs. 33-34)

El sistema registral nacional nos permite la seguridad de nuestros bienes inscritos, debido a que existe una presunción de cognoscibilidad otorgada por la publicidad registral.

Nociones Previas

Según Sanz Fernández indica que,

“es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del

Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro". (Sanz Fernandez, 1947, pág. 6)

Atilio Cornejo afirma que "cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros". (Atilio Cornejo, 1994, pág. 17)

Por otro lado, Sanz Fernández manifiesta que, "son el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro". (Sanz Fernández, 1955, pág. 37)

También se define el Sistema Registral como,

"la organización del registro es un medio, un instrumento, una búsqueda de soluciones en el camino de la publicidad. La historia y el derecho comparado nos presentan diversas soluciones para resolver el problema de la seguridad de la propiedad y del crédito mediante la incorporación de los derechos a los

libros registrales. Es lo que se conoce como sistemas registrales”. (Alvarez Caperochipi, 2010, pág. 21)

En síntesis. El Sistema Registral, es aquel conjunto de reglas, principios de derecho registral que constituyen un Estado orgánico, con propósitos u objetivos específicos y con competencia dentro del espacio nacional de un estado, los cuales vienen a ser denominados por el nombre del país que les proveyó origen, pero es de señalar que no existen sistemas puros, ya que algunos han influido sobre otros con semblantes semejantes; los cuales vienen a ser aquel conjunto de normas jurídicas vigentes dentro del territorio nacional, basándose en principios registrales aplicables en dicho Estado, conectados entre sí.

Clasificación de los Sistemas Registrales

Los sistemas registrales han sido clasificados de distintas maneras por los distintos autores del tema de investigación; clasificándose en una clasificación bipartita por excelencia la cual los divide desde un enfoque inmobiliario, por la materia registrable y por un enfoque administrativo, por la manera de su funcionamiento y organización en el territorio del Estado.

- **Sistemas Registrales Inmobiliarios**

El tratadista Roca Sastre manifiesta que, “clasifica los sistemas desde el punto de vista del régimen inmobiliario. En primer término, hace referencia a los sistemas inmobiliarios no registrales, dentro de los cuales contempla al sistema del Derecho romano a partir del periodo clásico y al sistema inmobiliario del Derecho germánico en su primera etapa”. (Roca Sastre, 1954, pág. 97)

Manifestando que, aunque uno y otro se apoyan en la *traditio* de la cosa enajenada, ya sea a través de la entrega real o la entrega simbólica de la propia, en el primero, la entrega establece un acto privado y carente de solemnidad, mientras que, en el segundo, es un acto público que debe consumar con fórmulas y solemnidades explícitas para que la cesión se perfeccione.

- **Según la forma**

En este aspecto, se forja los sistemas registrales de acuerdo la forma en que el registro se hace y según la eficacia concedida a la inscripción. Es por ello que, el autor Carral y de Teresa indica que, contemplan 3 variantes anunciando las siguiente:

“1) “Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro; 2) Sistema de folio personal, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y 3) Sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., etc., relacionados con dicha finca”. (Carral y de Teresa, 1983, pág. 230)

- **Según la eficacia**

En esta clasificación se toma en cuenta la eficacia otorgada a la inscripción, enfocada en los efectos que la inscripción en el registro de un documento o acto provoca y sus efectos erga omnes. Los efectos son:

1) Efectos de hecho: dichos efectos son universales en todos los registros, ya que en estos el asiento existe, “tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir

determinados efectos; 2) Efectos probatorios: afirma que el registro es un medio privilegiado de prueba de lo que consta en el asiento, y ejemplifica dicho sistema trayendo a colación las certificaciones que a solicitud de parte interesada, extiende el Registro de la Propiedad, las cuales se utilizan para probar la titularidad sobre un bien determinado, y otros derechos reales sobre el mismo”. (Carral y de Teresa, 1983, pág. 230)

- **Sistema Registral Declarativo**

Según el autor Ardiles manifiesta que, “Este tipo de sistema se da cuando el acto o derecho real se constituyen fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y otorga seguridad jurídica; es decir, se puede inscribir si se desea, no existe obligación alguna”. (Ardiles López, 2018)

La veracidad de este sistema reside en la idea de declarar su existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho acontecido externamente del Registro y situado en el título o documento que se muestra a tal Registro. De modo que, la inscripción posee efectos declarativos y no constitutivos, pues los derechos proceden del acto jurídico, pero no de la inscripción, cuyo propósito es dar publicidad y no constituir el derecho.

El profesor Mario Castillo Freyre señala que,

“en el Perú el ordenamiento legal da lugar a la convivencia de una propiedad de carácter absoluto y de una propiedad de carácter relativo, al haber adoptado siempre el mismo sistema que el Derecho francés, tanto en lo que respecta a la manera de transferir la propiedad mueble e inmueble, como en cuanto al registro de la propiedad inmueble, creado en Francia en 1855 e

implantado en el Perú en 1888, registro de carácter meramente declarativo y no constitutivo”. (Castillo Freyre, 2015, pág. 18)

- **Sistema Registral Constitutivo**

En este sistema registral el derecho surge con el acto jurídico, en este caso viene a ser el contrato, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público. Es por ello que, el autor Carriazales indica que,

“Podemos equiparar este sistema a la *traditio* por lo que la inscripción no es potestativa sino obligatoria. Los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo siguieron este sistema a principios del siglo pasado (siglo XX). La característica de este sistema estriba en que atiende por una parte al título y a la causa de la adquisición que se plasme en el contrato y por otro lado, atiende a la forma en que se trasmite el dominio, lo cual ocurre a través de la inscripción en el Registro Público”. (Carriazales Dávila, 2017)

Técnicas de Inscripción Registral

La publicidad registral está constituida en una de las instituciones jurídicas más importantes dentro de las sociedades modernas, pues admite otorgar seguridad jurídica a los terceros que pretendieran celebrar negocios teniendo como cimiento la publicidad, así como admite aligerar el tráfico comercial.

Según Amado Ramírez señala que, “Las técnicas de inscripción o para algunos también denominado sistema registral, se divide tradicionalmente en dos: Folio Real y Folio Personal, pero si hablamos del Perú, se reconocen tres: Folio Real, Folio Personal y Folio Causal”. (Amado Ramírez, 2011, pág. 68)

- **Folio Real**

Viene a ser una técnica de organización del registro el cual tiene base esencial el objeto, el cual viene a ser el bien inmueble, partiendo de esta forma con una hoja o folio en donde se reúne todo el historial jurídico de cada propiedad o inmueble. En dicha hoja se registran todos los actos, negocios o decisiones jurídicas que cambien y perturben la situación del bien. En el sistema registral peruano, se ha presentado que por cada bien se partirá con una partida registral independiente, en donde se concebirá la primera inscripción de dominio, así como los actos o derechos concernientes al inmueble. En tal sistema, las modificaciones que se efectúan sobre un explícito bien se efectúan con asientos registrales de forma sucesiva.

El autor Avendaño Valdez indica que,

“De esta manera, el registro cumple su función que le es consustancial, esto es, publicitar las diferentes situaciones jurídicas sobre un determinado bien de manera sencilla y coherente, por cuanto mantiene agrupado todos los asientos registrales sobre un mismo bien. Este sistema toma como principio orientador el tracto sucesivo, pues las transferencias que se quieran realizar, se harán tomando como referencia al titular que aparece en el registro. En ese sentido, con base en el registro los terceros que quisieran adquirir un determinado bien tendrán que buscar a su titular, lo cual se verán facilitados, puesto que esta información será brindada por el folio real. Ello brindará seguridad jurídica, porque este sistema sólo publicitará un único titular registral, y no varios potenciales como lo hacía el sistema de folio personal. Para el que quisiera adquirir un bien de aquel que no aparece en registros,

simplemente su adquisición será rechazada”. (Avendaño Valdez, 2013, pág. 214)

En este sistema resulta ser sumamente práctico, moderno y seguro por cuanto todas las inscripciones se efectúan tomando como base al mismo bien de forma individual, lo cual se puede estimar en su historial jurídico.

- **Folio Personal**

En este caso, la organización del registro no toma como base al inmueble, ya que en realidad viene a ser un archivo de documentos perfeccionados por unos índices alfabéticos; la única manera de analizar el registro es mediante el nombre del titular o de los titulares con derecho inscrito en este. Aquí no se requiere del tracto sucesivo para una apropiada publicidad de los escenarios jurídicos, el legislador se halla ante una incidencia de ordenar estos contextos con cimiento en los bienes, tomando como referencia las transacciones que efectúan los sujetos.

Avendaño señala que, “en ese sentido, la única manera como un tercero pueda tener información acerca de un bien que le interesa es a través, en primer lugar, del nombre de los titulares de los inmuebles, y sólo de manera secundaria poder recomponer el historial jurídico de dicho bien”. (Avendaño Valdez, 2013, pág. 214)

En síntesis, viene a ser una técnica de organización del registro que toma como base principal el sujeto, en este caso, la persona, partiendo de esta forma una Lina hoja o folio en donde se reúne todo el historial jurídico de cada persona.

- **Folio Causal**

Es una técnica de organización del registro que tiene como base primordial el contrato, en esta hoja se registran todos los actos, negocios o decisiones jurídicas que transformen y perturben la situación del contrato.

Según la autora Amado indica que, "en nuestro país, es aplicable al Registro Mobiliario de Contratos, registro que forma parte del Registro de Bienes Muebles. Folio, que, para algunos doctrinarios especialistas en Derecho Registral, no existe; sin embargo, en nuestro país se reconoce esta clase de folio". (Amado Ramírez, 2011, pág. 71)

Derecho Comparado

- **Sistema Alemán**

Según Pardo Márquez manifiesta que, "la organización del Registro Inmobiliario Alemán, se perfecciona en forma definitiva en el Código Civil de 1900, sustentándose en dos principios fundamentales: el Catastro y el Registro Territorial y asimismo "la formalidad de la inscripción es requisito sine qua non para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario sólo para conseguir que se extienda la inscripción". (Pardo Márquez, 1966, pág. 46)

Los Principios esenciales que acogen al derecho suscrito viene a ser el principio de la fe pública, el cual confiere a la inscripción una fuerza evidenciable absoluta e inatacable. La inscripción certifica el derecho del propietario, del acreedor

hipotecario, o de cualquiera que posea un derecho real inmobiliario que alcanza a oponerlo a todos erga omnes. En cuanto a la presunción legal iuris et de jure cuando en el registro aparece inscrito un derecho a favor de alguien, se supone que le corresponde, y a la inversa, si el derecho aparece cancelado se prevé que no existe. Un semblante de específica trascendencia y preeminencia jurídica es el concerniente a la transferencia de la propiedad inmueble puesto que la propiedad se obtiene normalmente por la suspensión voluntaria y la inscripción de la transferencia en el denominado Libro Territorial del Registro. Pero para efectuar la inscripción, se solicita la exposición verbal del cedente y del adquirente, ante el Registrador. Coexistiendo, la inscripción como requisito primordial para la transmisión de la potestad y para la constitución de los derechos reales acerca de inmuebles. Sin la inscripción, el contrato acerca de inmuebles sólo ocasiona deberes propios, privada de efectos reales.

Es por ello que, el autor Carral indica que,

“El sistema registral originado y utilizado en Alemania tiene características muy propias y distintas de los demás sistemas registrales. En primer lugar, el sistema del folio real, donde a cada finca se le asigna su propia hoja, es el empleado, entendiéndose por hoja, un cuaderno en el cual se inscriben las relaciones reales, y que consta de tres secciones en las cuales se inscriben las relaciones de propiedad, las cargas y limitaciones, y las hipotecas y demás gravámenes”. (Carral y de Teresa, 1983, pág. 234)

De modo que, el Sistema Registral Alemán es caracterizado por ser un sistema registral constitutivo, donde los derechos reales se instituyen con la inscripción en

el Registro, de tal forma que, no basta el convenio entre las partes para establecer derechos reales.

- **Sistema Australiano o Torrens**

Según el autor Vivar manifiesta que, “es el sistema llamado también Acta Torrens, fue ideado por Sir Robert R. Torrens, ocupando el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del siglo XIX. Consideró que era una necesidad vital de centralizar todas las operaciones del Registro”. (Vivar Morales, 1998, pág. 47)

Tiene una inscripción constitutiva, con fuerza legitimadora y existencia absoluta; su característica primordial del sistema es la ausencia general del contrato causal y de sus efectos reales en el negocio jurídico de cesión de inmuebles. El proceso de inmatriculación, se convierte en un título real invulnerable, que viene a ser la inscripción, donde, se desatiende de la causa obligatoria y no logra anularse; de modo que, no solo es la prueba o documento probatorio del derecho con adquisición procedente ya que cada título que consiente el Registrador va redimido de todo posible vicio que poseyera la adquisición, la herramienta y las partes contratistas.

En este sistema, la publicidad registral posee una cuantía constitutiva dominante; donde no existen más derechos reales que los emanados mediante el registro, de forma que, están proporcionados de manera verídica, quien alcance el acceso al propio obtiene un contexto jurídico invulnerable.

En este Sistema no concurren los principios registrales de Legitimación y Fe Pública; puesto que las tenacidades del registro predominan sin hacer distinciones de ninguna especie.

- **Sistema Francés**

El sistema francés fue organizado fundamentalmente por la Ley de Transcripciones del año 1855, el cual instituía un Registro de una representación trasparente particular. Sin embargo, las reformas especialmente conservan el discernimiento tradicional de transferencia consensual inquebrantable, es decir que, la cosa traspasada se trasfiere al comprador por el simple consentimiento de las partes sin necesidad de los requisitos de la inscripción.

Tal sistema define al derecho de propiedad absoluto, aseverando que las legislaciones no pueden fijar restricciones a este derecho; caracterizado por la prerrogativa del título, es decir, el de la voluntad característica para crear, modificar, transmitir o extinguir derechos acerca de inmuebles, siendo distinguido los contratos directamente por las partes, haciendo evidente la falta de publicidad registral, haciendo inaceptable tal característica, ya que la publicidad es la base y soporte de los registros públicos; es la esencia de tal institución. De modo que, los inconvenientes que tiene el sistema francés, son su carácter individualista, absoluto, consensual y falta de publicidad.

- **Sistema Español**

Tiene como fuente principal la primera ley hipotecaria de 1861, y actualmente en su ley hipotecaria de 1944, y, es transcendental ya que viene a ser el punto de partida de la mayoría de las legislaciones hispanoamericanas y entre ellas se encuentra la peruana; de modo que, al inscribir en dicho sistema origina un efecto declarativo, otorgando publicidad al derecho inscrito con la excepción única del derecho real de hipoteca cuya inscripción posee un resultado constitutivo y es de carácter obligatorio.

Guevara señala que, “Siendo la inscripción, la que produce los efectos de presunción iuris tantum para todos y de jure et de jure para el tercero que adquiere bajo fe del registro. Las rectificaciones de los errores se admiten en el registro español con la garantía que bajo la responsabilidad del registrador tiene que notificarse previamente al titular del derecho inscrito”. (Guevara Manrique, 1996, pág. 180)

Procedimiento Registral

Puedo definir al Procedimiento como aquel conjunto o serie de actos que componen el camino para llegar a un objetivo.

Díez-Picazo y Gullón manifiestan:

"Llamamos procedimiento registral al proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre esta pretensión. En sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del Registrador [...]". (Diez Picaso, 2006, pág. 306)

Conjunto de actos que sistematizan la actividad del Registro a los objetivos de la inscripción de un título; de tal forma que, las incidencias del mismo no están al libre derecho del Registrador; hallándose debidamente reguladas, en nuestro caso, por el TUO del RGRP y por la legislación específica aplicable a cada caso; constituyendo el procedimiento registral un procedimiento administrativo personal o sui géneris, de naturaleza no contenciosa, que normaliza las formalidades y actos relativos a la presentación, calificación e inscripción de títulos inscribibles; así como las gestiones a seguir en el caso que la calificación sea negativa.

Según Amado señala que,

“el procedimiento registral en el Perú presenta una primera instancia representada por la calificación registral efectuada por el registrador público; y una segunda instancia representada por el Tribunal Registral, que resuelve por ejemplo un recurso de apelación. Y de ser el caso, si uno no está de acuerdo con lo vertido por el Tribunal Registral, tenemos la acción contencioso- administrativa”. (Amado Ramírez, 2011, pág. 105)

Principios Registrales

Según la Sunarp indica que, “Los principios son orientaciones, líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral”. (SUNARP, 1998)

Según Eduardo expresa que,

“El Código Civil de 1984, vigente a partir del 14.11.1984., crea el Libro IX, en el que regula en lo que denomina como lo hizo el Código Civil de 1936: Registros Públicos, teniendo como fuentes el Código Civil de 1936, el derogado Reglamento de las Inscripciones y el Reglamento General de los Registros Públicos de 1968. Se considera, que los principios registrales son las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al Sistema inmobiliario registral de un país determinado”. (Eduardo, 2001, pág. 47)

- **Principio de Inscripción**

Según Cabrera indica que,

“El principio de inscripción es aquel que se ocupa del valor y de los efectos de la inscripción en relación con la existencia y configuración del propio derecho real; determina el valor de la inscripción respecto a la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho real inmobiliario. Su objeto es determinar el alcance de la inscripción respecto a la formación o conformación del derecho real”. (Cabrera Ydme, 2000, pág. 147)

Viene a ser aquél en virtud del cual solo los derechos inscritos pueden ser esencia de publicidad positiva, esto quiere decir que, para que tenga publicidad debe concurrir un asiento registral, por lo cual es preciso que todos los inmuebles figuren en los registros, por ello cuando se inscribe por primera vez se dice que están han sido patentadas. Cuando la propiedad ya está registrada, el registro consiste en su incorporación a una técnica, por ejemplo, la del folio real.

- **Principio de legitimidad**

El principio de legalidad debe señalarse como todo el accionar del registrador público al instante de considerar y toda decisión de los tribunales registrales ha de ser el resultado de la aplicación de la Ley. Por lo tanto, es plena eficacia del ordenamiento jurídico en los operadores registrales, ya sea en los límites y en la forma prevista por la Ley; de modo que, este principio es de carácter obligatorio para el registrador, la misma que debe ejecutarse acorde a Ley.

El contenido de la inscripción se prevé cierto y provoca todos sus efectos, mientras no se modifique o declare de forma judicial su invalidez, según el Art. 2013 del C.C.

- **Principio de Rogación**

En un sentido amplio y general, la palabra rogación significa instar, pedir o solicitar. En ese sentido, este principio implica que todos los asientos registrales se extienden a solicitud de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado. Tradadistas como Roca Sastre definen a este principio como aquel por el cual el Registrador no puede proceder de oficio para la práctica de los asientos registrales, sino que tiene que actuar a instancia o solicitud de parte. (SUNARP, 1998, pág. 115)

Este principio es aquel que requiere que el comienzo del procedimiento registral sea a instancia por la parte interesada; este principio representa la reclamación del consentimiento de los interesados para la manifestación pública de sus derechos por lo cual el Registrador no puede proceder de oficio. El fundamento de la rogación está en el hecho de que el registro es una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares o de los entes públicos.

- **Principio de Impenetrabilidad**

Soria Alarcón señala que, “este principio, normado en el Art. 2017 del C.C, impide que se inscriba o inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro e inscrito, aunque aquellos sean de fecha anterior, conocido también como prioridad excluyente. Tiende efectos en relación de título que son incompatibles con otros e inscritos y que no permiten su inscripción sin interesar las fechas en que estos títulos fueron producidos”. (Soria Alarcón, 1997, pág. 15)

El principio de impenetrabilidad o principio de prioridad excluyente, está basado en que no se puede inscribir un título con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aun así, sea de fecha anterior, esto quiere decir que, la inscripción de un derecho paraliza la inscripción de otro derecho. De tal forma que, se causaría el cierre

registral, lo cual no es otra cosa que un título incompatible con otro ya inscrito y que desee inscribir, no tendrá acogida registral de ninguna manera

- **Principio de especialidad**

Es llamado como principio de determinación, puesto que la publicidad registral solicita que el bien objeto de los derechos sea determinado con precisión, de tal manera que, el autor Díaz Gonzáles señala lo que debe consignarse en el asiento registral mencionando lo siguiente:

“1) La Finca: La unidad registral es la finca y a cada una de ellas se les abre un folio registral. En dicho folio se especifican las partes que integran la finca inmatriculada y se describen las cualidades y características de las mismas. 2) El Derecho: se determina el alcance y la extensión de los derechos inscritos. En las inscripciones hipotecarias, cuando son varios gravámenes de este tipo que recaen sobre una misma finca, debe consignarse el valor de cada una de ellas para que respondan frente a terceros en la parte que corresponda; también debe especificarse el valor de los gravámenes en moneda nacional sin perjuicio de determinar su equivalente en moneda extranjera. 3) El Sujeto: es necesario que individualizar el adquirente de los derechos objeto de inscripción. Asimismo, debe determinarse matemáticamente la participación de cada sujeto en el derecho registrado, cuando concurra más de uno en la titularidad del mismo”. (Díaz González, 1963, pág. 103)

La persona que cultiva los derechos reales suscritos en el Registro Público se le llama titular; y es fundamental identificar a dicho titular o titulares cuando se trata de derechos alícuotas.; así mismo, de los tres elementos anteriores, la finca es el único

elemento inmutable de registro, mientras que los derechos y los titulares pueden variar e inclusive extinguirse, aunque durante su existencia siempre deben persistir ligados con la finca como único elemento permanente

- **Principio de consentimiento**

El principio registral de consentimiento ha sido forjado de distintas formas. Unos lo ven como resultado de un acuerdo de voluntades, mientras que otros lo figuran como una protección brindada por el registro.

El autor García Coni ha manifestado que, “el principio de consentimiento se materializa en “la protección que dispensa el registro a quienes tienen derechos inscritos o anotados significa que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales sin que medie su consentimiento, expreso o tácito, o por disposición judicial”. (García Coni, 1963, pág. 141)

- **Principio de Prioridad**

El principio de prioridad tiene una peculiaridad a diferencia de los otros principios, puesto que este concibe únicamente cuando existen dos o más títulos contradictorios, entre sí respecto de un mismo derecho.

Borda, Mariani de Vidal y Tartière conciben el principio de prioridad de manera muy parecida, pero es este último quien lo explica en forma más clara, dice que “si sobre una misma finca concurren varios derechos reales, estos se gradúan y clasifican, en orden a su preferencia, teniendo en cuenta la fecha de ingreso en el Registro. El derecho más antiguo prevalece sobre el más moderno (prior in tempore, potior in iure)”. (Mariani de Vidal, 2004, pág. 483)

- **Principio de fe pública registral**

El autor Pérez señala que,

“Este otro principio registral es definido por Pérez Lasala como aquella directriz registral en virtud de la cual “el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiando en el contenido de sus asientos, y en consecuencia de le protege con carácter absoluto en su adquisición. Respecto de los bienes muebles, menciona que, la fe pública registral tiene su paralelo en materias de bienes muebles en el principio de “la posesión equivale al título”, reconociendo en todas las legislaciones. Se considera propietario al tercer adquirente de cosas muebles, siempre que actúe de buena fe, salvo algunas excepciones”. (Pérez Lasala, 1965, pág. 194)

En cuanto a este principio se resguarda al tercero que obtiene a título oneroso confiando de la exactitud de lo consignado en el asiento registral, precisamente que ha adquirido el bien pensando que quien le transmite el bien está legitimado para ello y que no existe vicio en su título que le impida adquirir el bien.

Por su parte Roca Sastre profundiza más en el tema y afirma que este principio actúa de dos maneras:

“1) El contenido registral se presume exacto, de modo que el tercero que adquiere un derecho confiando en lo que el Registro expresa, deviene propietario o titular efectivo de tal derecho y con extensión y contenido con que aparece el mismo registrado, aunque el titular inscrito que actúe de transferente no sea propietario o titular verdadero del derecho de que se trata,

o que éste sea en la realidad o extensión o contenido distinto, es una presunción positiva de veracidad y;

2) El contenido registral se presume íntegro, de manera que el tercer adquirente puede rechazar cuantos derechos, títulos, acciones o hechos que no estén inscritos o reflejados en el Registro, los cuales deben considerarse como inexistentes en cuanto puedan perjudicar o afectar al tercer adquirente con contrata fiado en los libros hipotecarios, aunque aquéllos existan en la realidad jurídica, pues ante él, el Registro debe reputarse completo, o sea que agota la realidad jurídica. Es una presunción negativa de veracidad”.

(Roca Sastre, Derecho hipotecario, 1954, pág. 395)

Garantías

De conformidad con el art. 3, de la (Ley N° 26366, 1994), Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, las garantías son las siguientes:

- La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.
- La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.
- La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.
- La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley

SEGURIDAD JURÍDICA

Nociones Previas

El principio de seguridad, a diferencia de otras Normas Fundamentales comparadas, no se encuentra de forma expresa en nuestra Constitución Política de 1993. Es el Tribunal constitucional, como máximo intérprete de la constitución, quien reconoce el principio de seguridad jurídica como un principio constitucional, en la sentencia del Exp. N°0016-2002-AI/TC:

El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 36/1991, FJ 5). El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del statu quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.

Así pues, como se ha dicho, la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución, aunque se concretiza con meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales, algunas de orden general, como la contenida en el artículo 2º, inciso 24, párrafo a) ("Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe"), y otras de alcances más específicos, como las contenidas en los artículos 2º, inciso 24, párrafo d) ("Nadie será procesado ni condenado por acto u omisión que al tiempo de cometerse no esté previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible, ni sancionado con pena no prevista en la ley") y 139º, inciso 3, ("Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción, ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera que sea su denominación"). (Exp. N°0016-2002-AI/TC, 2003)

En el sistema registral el principio de seguridad jurídica recae en el principio de publicidad, tal como señala nuestro Código Civil de 1984 en su artículo 2012.

La seguridad Jurídica viene a estar ligada con la justicia y el bien común, constituyendo uno de los fines del Derecho. No obstante, el acatamiento de estos fines sólo se manifiesta en tanto el hombre se vincule con otros individuos, puesto que a lo que expande el Derecho es a instaurar un explícito orden social, atenuando

dentro de él, cierto tipo de conducta que tienda a compensar, necesariamente aquellos fines alcanzados por el Derecho.

Según Moisset indica que,

“La búsqueda de la seguridad jurídica es una de las finalidades universalmente admitidas de la publicidad registral, [es un] valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos”. (Moisset de Espanés, 2000)

La Seguridad se halla sustentada en la convivencia social, ya que al ser el derecho un hecho social, solo coexiste en la sociedad y en las relaciones intersubjetivas. Es por ello que, la seguridad que debe suministrar el derecho es una seguridad en convivencia, puesto que es en ella donde aquel se da.

Definición

Según Villega Pomas manifiesta que,

“Al hablar de seguridad nos referimos, en un sentido amplio a la garantía de paz social, expresión que desde el punto de vista de los miembros de la comunidad puede entenderse como su conciencia o certeza de que la solución de los conflictos no puede producirse a través del empleo de la violencia y de que el derecho no puede desconocer la existencia de situaciones de hechos revestidos de una tal apariencia de solidez y rectitud, que su destrucción u olvido sólo podrían acarrear efectos nocivos para el

desenvolvimiento de las relaciones económicas y sociales”. (Rodríguez Sanchez, 2000, pág. 19)

Para que la seguridad jurídica peruana opere, es ineludible que aquéllos que procuran verse favorecidos con ella, compensen ciertas exigencias comprendidas en las normas.

El autor Villegas Poma indica que,

“la seguridad jurídica protege a quien exterioriza su adquisición, a comparación de quien la mantiene oculta entre las partes. Si el Derecho optará por preferir al primer adquirente, independientemente del hecho de la inscripción, carecería de sentido todo el sistema registral, ya que éste basa su procedimiento en el Principio de Publicidad de los Registros Públicos, que faculta al titular registral para contratar respecto del bien que aparece inscrito a su nombre”. (Villegas Poma, 2001, pág. 25)

La seguridad jurídica viene a ser uno de los fundamentales principios informadores del Derecho, el cual obligatoriamente solicita de certidumbre y fijeza, con el propósito de que los sujetos posean confianza en los actos de los demás, las notas trascendentales que determinan a la seguridad jurídica, y en específico a la seguridad jurídica inmobiliaria, son:

- La certeza o certidumbre o ausencia de duda, que permite una predictibilidad del interesado en cuanto a las reglas de juego existentes.
- Certeza sobre las fuentes, publicidad normativa, tipicidad penal; para ello es preciso que quienes obtengan derechos lo forjen sobre bases de certidumbre

y esto se ostenta en los distintos principios primordialmente los que señalan requisitos de la inscripción.

- La confianza o ausencia de temor, que, afianzada al Derecho inmobiliario, se señala en la ausencia de temor y en la confianza en los asientos registrales.

La Seguridad Jurídica del Sistema Registral Peruano

En el Sistema Registral Peruano, se halla al servicio de la seguridad jurídica y la garantiza; entendiéndose en primero lugar al Sistema Registral Peruano como aquel conjunto armónico de principios que aspira a producir, a través de la institución del Registro, la necesaria seguridad en la circulación comercial de los inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos.; exigiendo un apropiado discernimiento de la ley y de las situaciones jurídicas. El Registro favorece a la seguridad formando parte de una relación, como a los terceros que se puedan ver afectados por ella.

Cárdenas Alvarado señala que,

“es por ello, que el Sistema Registral Peruano cumple los requisitos necesarios para proporcionar una seguridad jurídica que reduzca las incertidumbres y colabore con garantizar los derechos de quienes se amparen en el Registro. Debe recordarse que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro”. (Cárdenas Alvarado, 2010, pág. 156)

Tipos

- **Seguridad Jurídica Estática**

La seguridad estática está destinada a proteger al derecho- habiente o titular del derecho inscrito frente a las perturbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad. (Amado Ramírez, 2011, pág. 40)

- **Seguridad Jurídica Dinámica**

La seguridad dinámica o de tráfico tiende a otorgar amparo a los terceros que se ven implicados en la circulación del dineral, el cual se haya en dos vertientes: una es la Protección de los acreedores del enajenante, que pueden ver burlados la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas; -y la segunda es la Protección a los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se le transmite se encuentre gravado, embargado o simplemente no pertenezca al transferente.

La seguridad dinámica exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente. (Amado Ramírez, 2011, pág. 79)

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Nuestro Código Sustantivo civil señala que “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.” (Código Civil , 1984), en concordancia a este artículo, el Reglamento General de los

Registros Públicos señala lo siguiente en el segundo párrafo del artículo I de su Título Preliminar “El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.” (Reglamento General de los Registros Públicos , 2012)

El Dr. Álvaro Delgado Scheelfie, en referencia al artículo antes mencionado del Código Civil, señala que:

Los terceros no podrán alegar desconocimiento o ignorancia porque siempre tuvieron la posibilidad conocer y saber. Al revés, aquello que no esté publicado no debe perjudicarlos ni oponérseles por cuanto nunca estuvieron en la posibilidad de conocerlo. Este doble efecto de la publicidad jurídica constituye su aspecto material y se concreta, en los principios registrales.

La publicidad, en sentido amplio y general, es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento o noticia de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones o acontecimientos, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad o estado de públicas, esto es, serán notorias, manifiestas y patentes para todos. Así, la publicidad se opone a la clandestinidad, en tanto la primera supone divulgación y conocimiento, mientras la segunda ocultación y desconocimiento. (Delgado Scheelje, 2005, pág. 406)

El Dr., Juan Carlos Esquivel Oviedo difiere lo siguiente del artículo 2012 del Código Civil:

Disposición que contiene a nuestro entender una norma de carácter imperativo, por lo cual no cabe calificar que el contenido del referido artículo regule una presunción iure et de iure, por cuanto tales presunciones no se admiten en el derecho moderno, por considerarse que no son sino disposiciones legales, o se auténticas normas jurídicas, enmascaradas bajo la forma de presunciones. En ese sentido, por lo dispuesto en el acotado artículo nadie podrá alegar que no conoce o ignora la existencia de los derechos inscritos en el registro, porque la ley no admite que se alegue tal situación. (Esquivel Oviedo, 2013, pág. 383)

José Manuel García García señalaba que:

La publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de transcendencia real para producir cognoscibilidad general erga omnes y ciertos efectos jurídicos sobre la situación jurídica provocada. (García García, 1988, pág. 41)

En concordancia con García García, el Dr. Esquivel Oviedo señala que:

La cognoscibilidad que otorga la publicidad registral no está basada en un conocimiento efectivo, sino en brindar las facilidades para que exista o se haga posible ese conocimiento. En tal sentido el artículo 2012 del Código Civil establece que todos tenemos conocimiento del contenido de las inscripciones, siendo relevantes también los artículos I y II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que regulan la publicidad material y formal, respectivamente.

Por la publicidad material, el contenido de las partidas registrales produce efectos respecto de terceros, aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo de ellas. En cambio, la publicidad formal la otorga el mismo registro a través de sus funcionarios, previa solicitud del interesado, teniendo este acceso a las partidas registrales y, en general, a toda la información del archivo registral.

La presunción de cognoscibilidad general del contenido de los asientos registrales que otorga la publicidad material es complementada con la posibilidad real de que las personas tengan acceso a toda la información que obre en el archivo registral, vale decir que los índices, partidas, títulos archivados, etc. Solo puede negarse el acceso al contenido de las inscripciones cuando la información a publicarse afecta el derecho de intimidad de las personas, caso en el cual se requerirá consentimiento del afectado. (Esquivel Oviedo, 2013)

El Dr. Álvaro Delgado Scheelje también indica el objeto y el fin del principio de publicidad de la siguiente manera:

El objeto de este tipo de publicidad, es decir, aquello que es materia de publicación, puede ser, en principio, cualquier clase de acontecimiento, y la divulgación del mismo busca principalmente producir un conocimiento efectivo entre las personas hacia quienes va dirigida. (...)

El fin de la publicidad registral consiste en otorgar una completa seguridad jurídica en toda la extensión del concepto. Esto es, apunta tanto a la seguridad estática como a la seguridad dinámica. (Delgado Scheelje, 2005)

Luis María Díez Picazo indica que la seguridad jurídica estática y la seguridad dinámica consisten en lo siguiente:

La primera de ellas- seguridad estática- se refiere a que ningún titular de derechos subjetivos puede ser privado de ellos sin su consentimiento. La segunda- seguridad dinámica- a que el adquirente de un derecho subjetivo no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo. (Díez-Picazo, 1986)

Nociones Previas

Caicedo Escobar define el principio de publicidad registral como “la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. Es la exteriorización o divulgación de una situación, dirigida a provocar su cognoscibilidad general. La publicidad es lo contrario a clandestinidad, lo notorio se opone a lo secreto”. (Caicedo Escobar, 1997, pág. 7)

El autor Gonzáles Barrón señala que,

“Se puede definir la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad “legal” es un servicio del Estado, una función pública ejercida en interés de los particulares. El fenómeno publicitario se lleva a cabo a través del Registro, entendido como oficina pública en donde se reciben los datos de interés

colectivo, y a donde igualmente se puede acudir para conocer la existencia y alcance de dichos datos”. (González Barrón, 2004, pág. 115)

La publicidad consigue su perfección con la mencionada puesta a disposición del público de los datos registrales, haciendo factible comparecer en juicio directo de los actos delimitados que se han efectuado. En el caso del Registro, su demostración incurre sobre titularidades inmobiliarios, con lo que se admite conocer fácilmente cual es la situación jurídica existente en determinable inmueble.

“La cognoscibilidad legal alude a que el público en general goza de la posibilidad de conocimiento de los datos incorporados al Registro. No es necesario un conocimiento efectivo a dichos datos, basta que el interesado haya tenido la posibilidad de conocerlos. Si efectivamente los conoció y tomo una decisión informada, en buena hora. Si no los conoció, igualmente le afectan los datos inscritos, y no puede excusar su conducta en la ignorancia del hecho. Inclusive, si el sujeto no conoció los datos, pero le favorecen, su negligencia no tiene ninguna importancia, porque el hecho relevante es la oponibilidad del Registro, sin importar la conducta subjetiva del interesado”. (Gonzalez Barrón, 2016, pág. 105)

1.3 Marco Jurídico

A fin de poder desarrollar el marco jurídico, es necesario tener un orden, el cual parte conforme a la pirámide normativa de Hans Kelsen, comenzaremos por la normativa constitucional, procediendo con lo establecido por el Código Civil, u otras normas relacionadas.

Constitución Política de 1993

Nuestro Estado ha adquirido el modelo de Estado Constitucional de derecho, por el ende todas las leyes se basan en lo establecido por la Constitución, Principio de Supremacía Constitucional.

Sin embargo, en nuestra Constitución no se encuentra establecida de manera expresa el principio de seguridad jurídica que otorgan los registros públicos, sin embargo, tal y como señala el Tribunal Constitucional en el Exp. N°0016-2002-AI/TC, este principio figura de manera implícita en el artículo 2°, inciso 24, párrafo a), en el artículo 2°, inciso 24, párrafo d) y 139°, inciso 3.

Código Civil de 1984

El Código encargado de regular el Derecho privado, es decir las relaciones civiles, de manera ordenada o sistematizada hace referencia al sistema registral en el Libro IX, el cual comprende los artículos 2008 al 2045.

Respecto del artículo que establece que el sistema registral supone uno declarativo y flexible, debido a que se presupuesta a la enajenación y deja un vacío legal:

- **Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble**

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Respecto de los elementos a considerar cuando se efectúa el acto jurídico y la concepción de los contratos privados que suponen el origen del conflicto por la falta de registro, nuestro orden supone establecer:

- **Artículo 140.- Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales**

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

- **Artículo 1351º.- Noción de Contrato**

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

- **Artículo 1354º.- Libertad contractual**

Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Ley del Notariado Decreto Ley N° 26002

Respecto de la Escritura Pública de Transferencia de una propiedad de inmueble, la ley del notario y de la función notarial define que:

- Artículo 25.- Son instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial; que debe conservar y expedir los traslados que la ley determina.
- Artículo 51.- Escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos.

Reglamento General de los Registros Públicos

Ley donde se encuentran regulados los procedimientos para el desarrollo de la inscripción en el registro público que corresponda.

Es necesario establecer el principio de legalidad que se encuentra contenido en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual expresa lo siguiente:

- **Artículo I. Publicidad Material**

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

- **Artículo V. Principio de Legalidad**

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

1.4 Investigaciones

Es de señalar que se hizo una búsqueda en los repositorios físicos y virtuales de la Universidad Nacional Federico Villarreal, Universidad Cesar Vallejos, Universidad Tecnológica del Perú, Universidad Inca Garcilaso de la Vega, entre otras, en donde solo de puedo encontrar la siguiente tesis:

Investigaciones Internacionales

Rabascall Oyarzun (2016), quien realizo la tesis “La Seguridad Jurídica como Derecho Justiciable en Ecuador”. Tesis para obtener el grado de Magister en Derechos Fundamentales y Justicia Constitucional, trabajo presentado ante la Universidad de Guayaquil; del cual se extrae el siguiente resultado:

- 1) A partir de lo expuesto en esta investigación, se puede concluir que la seguridad

jurídica constituye, hoy por hoy, un derecho plenamente justiciable, en forma autónoma e independiente, que puede ser alegado por cualquier persona natural o jurídica como fundamento de una acción de garantías jurisdiccionales, a fin de obtener la tutela efectiva de la justicia constitucional para hacer valer, en forma real y práctica, la vigencia de sus derechos. Esta justiciabilidad deberá ser desarrollada de forma puntual por la Corte Constitucional, a fin de que la garantía efectiva del derecho no se desnaturalice en un abuso indiscriminado de litigantes inescrupulosos que aleguen la seguridad jurídica como muletilla vacía para demorar injustificadamente la resolución de las causas, lo cual también daría pie a violar el principio de celeridad que forma parte del derecho humano a la tutela efectiva.

Investigaciones Nacionales

Becerra Díaz (2017), quien realizó la tesis “La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral” tesis para obtener el Título Maestra en Gestión Pública, trabajo del cual se pudieron extraer las siguientes conclusiones:

- 1) Se logró determinar que la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad el mismo que se deduce de las discusiones cuando nos señalan que al no tener una adecuada capacitación los operadores registrales, no existe predictibilidad de un procedimiento registral, y en la calificación registral no se aplica el control difuso de la constitucionalidad lo que no permite brindar una adecuada publicidad

generándose así una inapropiada seguridad jurídica registral que lleva a la vulneración del derecho de propiedad.

- 2) Se logró determinar las limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos encargado de brindar seguridad jurídica registral el mismo que se deduce de las discusiones en cuanto se señala que falta la capacitación en los aspectos de la aplicación de control difuso registral, es decir en la aplicación de la primacía de la norma constitucional sobre cualquier norma registral y la predictibilidad en el procedimiento que llevan a cabo en sus dos instancia de registrador público y de tribunal registral.
- 3) Se logró establecer las carencias en la atención a los reclamos de los usuarios por la inapropiada seguridad jurídica registral que genera la vulneración de su derecho de propiedad el mismo que se deduce de las discusiones en cuanto se señala que al generarse las inexactitudes registrales esto genera desconfianza en los usuario que ven a afectada la oponibilidad de su derecho y la defensa del tercero de buena fe, la cual se debe a la falta de capacitación del personal al no aplicar los instrumentos de control difuso registral y predictibilidad en las decisiones de los operadores registrales. Así como al no existir quien vigile el cumplimiento de los servicios prestados por la entidad.

Mendoza Mundaca (2016), quien realizo la tesis “El Principio de Fe Pública Registral como Medio de Protección al comprador de Buena Fe y sus efectos en la Seguridad Jurídica en la legislación peruana” tesis para obtener el Título Doctor en Derecho, trabajo del cual se pudieron extraer las siguientes conclusiones:

- 1) Los datos obtenidos como producto de la investigación han permitido establecer que la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.
- 2) Los datos obtenidos y puestos prueba permitieron establecer que la existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble.
- 3) Los datos permitieron demostrar que la existencia de garantía 91 registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.
- 4) Se ha dado a conocer como producto de la contrastación de hipótesis que la garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.
- 5) Se ha precisado que la garantía de inscripción de propiedad del adquirente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad.
- 6) Se ha establecido que la garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica.
- 7) En conclusión, se ha determinado que el principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana.

1.5 Marco Conceptual

Ad Solemnitatem: Requisito para la validez del negocio jurídico, en varios artículos del Código Civil se impone una formalidad que debe contar con los actos de autonomía privada efectuada por los privados, so pena de nulidad, convirtiendo dicha formalidad como elemento esencial del negocio jurídico. (Roca Mendoza, 2013, pág. 27)

Bienes: Entidades materiales (cosas) o inmateriales que, en consideración a su utilidad, moral, material, conforman el objeto de los derechos subjetivos personales y reales. (Navarrete Pérez, 2013, pág. 55)

Buena fe: Concepción justiniana como regla o principio de conducta donde se han construido los conceptos modernos a la misma, que la buena fe constituye una regla de conducta a la que ha de adaptarse el comportamiento jurídico. (Roca Mendoza, 2013, pág. 64)

Mala Fe: Se configura cuando alguien obra con conocimiento de que su conducta no tiene un amparo legal, por lo que se tiene perfecto conocimiento de que tal conducta lesiona el interés de otra persona. (Pasco Arauco, 2013, pág. 287)

Principio de publicidad: Por el principio de seguridad registral no se puede alegar que no se conoce o se ignora la existencia de los derechos inscritos en el registro, la ley no admite tal aseveración. (Esquivel Oviedo, 2013, pág. 383)

Principios generales del derecho: Son las bases, cimientos o ideas fundamentales que informan el derecho positivo contenido en las leyes y a partir de los cuales se estructura todo el sistema normativo. (Pasco Arauco, 2013, pág. 386)

Registros Públicos: Instrumento jurídico idóneo para sistematizar, ordenar y publicitar los diversos hechos y actos jurídicos que se dan en una determinada sociedad. En ese sentido, resulta relevante porque permite agilizar el tráfico comercial, así como brindar mayor seguridad jurídica. (Geldres Campos, 2013, pág. 415)

Tradición: Entrega del bien a alguna persona legitimada para tomar para sí el bien. (Pasco Arauco, 2013, pág. 501)

Tutela jurisdiccional: Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso. Este derecho que ha sido elevado a la categoría de principio permite que toda persona sea parte de un proceso, para promover cierto grado de actividad jurisdiccional con relación a las pretensiones planteadas. (Monroy Galvez, 2013, pág. 364)

CAPÍTULO II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables

2.1. Planteamiento del problema

2.1.1. Descripción de la Realidad Problemática

El Perú, si bien es cierto tiene un sistema registral digitalizado, que en cierta medida debiese dar seguridad jurídica a los Registros Públicos, en ese sentido, es preciso señalar que el Derecho Registral, puede ser denominada como una rama especial del derecho civil, aunque la mayor parte de procedimientos este contemplada en leyes y reglamentos especiales, y no precisamente en el Código Civil, por tanto puede ser considerada como un Derecho Autónomo; asimismo puede ser considerada como un Derecho Público, pues, si bien los registros son parte del derecho privado, la inscripción persigue un bien común, respecto de informar a terceros sobre la fe y publicidad registral. Se concibe como un Derecho Limitado, pues el derecho registral parte de los números cerrados, pues los registros solo serán admitidos conforme a los señalados por la Ley; finalmente podemos decir que es un Derecho Formalista, pues el registro está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio, que, en caso de no cumplimiento, el registro podría ser denegado.

El sistema Registral nacional, tiene como crítica principal que no es obligatorio el registro, es decir estamos ante actos voluntarios, sin embargo pertenece a un sistema declarativo, que con el solo registro se declaran derechos frente a terceros, derechos que suponen una estabilidad jurídica sobre derechos, sin embargo es de considerar la necesidad de contar con un sistema registral adecuado, que si bien los procedimientos puedan estar conforme a los tiempos, los solo procedimientos

regstral no darán seguridad jurídica suficiente, pues es necesario contar con un sistema acorde a nuestra sociedad, en donde no ordene la ilegalidad.

Se debe de tener en consideración de que la transferencia de bien inmueble en el Perú está regulada por el artículo 949° del Código Civil, que establece: Transferencia de propiedad de bien inmueble – “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Se expresa así la relevancia de la propiedad en el desarrollo económico del estado y que la transferencia de la misma en la norma citada muestra un vacío legal, pues el plano nacional (bajo el artículo 949°) supone un sistema registral declarativo el cual no ofrece la seguridad jurídica que el estado supone garantizar, viéndose afectado el derecho de propiedad de los particulares frente a terceros, expresando como solución al conflicto jurídico incorporar la modificatoria legislativa que obligue la incorporación de la celebración de contratos en el registro de predios mediante escritura pública en SUNARP, cambiándose el sistema registral declarativo a uno constitutivo que suponga seguridad jurídica.

En ese sentido, podemos decir que los registros debieran de dar Seguridad jurídica, el cual supone dar certidumbre a las relaciones jurídicas, realizadas por particulares, sin que estos sean necesariamente públicos; la seguridad jurídica puede ser concebida como una garantía que el derecho ha proporcionado a los ciudadanos para la conservación y respeto de sus derechos, sobre todo reales, y que en caso de que estos hayan sido afectados, sean restablecidos o reparados.

Es necesario tener presente, si el sistema registral actual posee todas las características, estructura, y estabilidad, para brindar la seguridad jurídica que requiere nuestra sociedad, una sociedad que viene desconfiando de las

instituciones públicas, una sociedad que ha sido testigo de actos vejatorios contra el sistema registral, personas que han visto afectados sus derechos de propiedad por terceras personas que habiendo utilizado diferentes mecanismos ilegales han afectado estos derechos.

2.1.2. Antecedentes Teóricos

➤ **Mario Castillo Freyre:**

“en el Perú el ordenamiento legal da lugar a la convivencia de una propiedad de carácter absoluto y de una propiedad de carácter relativo, al haber adoptado siempre el mismo sistema que el Derecho francés, tanto en lo que respecta a la manera de transferir la propiedad mueble e inmueble, como en cuanto al registro de la propiedad inmueble, creado en Francia en 1855 e implantado en el Perú en 1888, registro de carácter meramente declarativo y no constitutivo”. (Castillo Freyre, 2015, pág. 18)

➤ **Carriazales Dávila**

“Podemos equiparar este sistema a la *traditio* por lo que la inscripción no es potestativa sino obligatoria. Los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo siguieron este sistema a principios del siglo pasado (siglo XX). La característica de este sistema estriba en que atiende por una parte al título y a la causa de la adquisición que se plasme en el contrato y por otro lado, atiende a la forma en que se trasmite el dominio, lo cual ocurre a través de la inscripción en el Registro Público”. (Carriazales Dávila, 2017)

➤ **Pardo Márquez**

La organización del Registro Inmobiliario Alemán, se perfecciona en forma definitiva en el Código Civil de 1900, sustentándose en dos principios fundamentales: el Catastro y el Registro Territorial y asimismo "la formalidad de la inscripción es requisito sine quanon para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario sólo para conseguir que se extienda la inscripción. (Pardo Márquez, 1966, pág. 46)

➤ **Carral y De Teresa**

“El sistema registral originado y utilizado en Alemania tiene características muy propias y distintas de los demás sistemas registrales. En primer lugar, el sistema del folio real, donde a cada finca se le asigna su propia hoja, es el empleado, entendiéndose por hoja, un cuaderno en el cual se inscriben las relaciones reales, y que consta de tres secciones en las cuales se inscriben las relaciones de propiedad, las cargas y limitaciones, y las hipotecas y demás gravámenes”. (Carral y de Teresa, 1983, pág. 234)

➤ **Vivar Morales**

Es el sistema llamado también Acta Torrens, fue ideado por Sir Robert R. Torrens, ocupando el cargo de Registrador General de Australia del Sur a mediados del siglo XIX. Consideró que era una necesidad vital de centralizar todas las operaciones del Registro. (Vivar Morales, 1998, pág. 47)

➤ **Moisset de Espanés**

“La búsqueda de la seguridad jurídica es una de las finalidades universalmente admitidas de la publicidad registral, [es un] valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos”. (Moisset de Espanés, 2000)

➤ **Villega Pomas**

Al hablar de seguridad nos referimos, en un sentido amplio a la garantía de paz social, expresión que desde el punto de vista de los miembros de la comunidad puede entenderse como su conciencia o certeza de que la solución de los conflictos no puede producirse a través del empleo de la violencia y de que el derecho no puede desconocer la existencia de situaciones de hechos revestidos de una tal apariencia de solidez y rectitud, que su destrucción u olvido sólo podrían acarrear efectos nocivos para el desenvolvimiento de las relaciones económicas y sociales. (Rodríguez Sánchez, 2000, pág. 19)

➤ **Cárdenas Alvarado**

“es por ello, que el Sistema Registral Peruano cumple los requisitos necesarios para proporcionar una seguridad jurídica que reduzca las incertidumbres y colabore con garantizar los derechos de quienes se amparen en el Registro. Debe recordarse que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la seguridad jurídica de los

derechos de quienes se amparan en la fe del Registro". (Cárdenas Alvarado, 2010, pág. 156)

2.1.3. Definición del Problema

Problema Principal:

- ¿De qué manera la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos?

Problemas Específicos:

- ¿De qué manera la aplicación de un sistema registral declarativo, afecta el principio de seguridad jurídica registral?
- ¿De qué manera la aplicación del sistema registral constitutivo afecta el principio de seguridad jurídica registral?
- ¿De qué manera la publicidad registral, afecta en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional?

2.2. Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.2.1. Finalidad

El propósito de la investigación es evaluar si el actual sistema registral peruano, propicia una adecuada o vulnera el principio de seguridad jurídica a los bienes inmuebles, asimismo poder determinar si el actual sistema registral es el adecuado para nuestra sociedad, o es necesario la aplicación de uno diferente.

2.2.2. Objetivo General y Específicos

Objetivo General. -

- Determinar si la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos.

Objetivos específicos. -

- Analizar si la aplicación de un sistema registral declarativo, afectaría el principio de seguridad jurídica registral.
- Analizar si la aplicación del sistema registral constitutivo afectaría el principio de seguridad jurídica registral.
- Determinar si la publicidad registral, afectaría en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional.

2.2.3. Delimitación del Estudio

Delimitación Espacial

La presente investigación, estará comprendida en la Zona Registral N IX - Sede Lima, así como del Tribunal Registral, ubicado en la sede Central de SUNARP.

Delimitación Social

La investigación comprenderá a Registradores y Certificadores Registrales, quienes representan la primera instancia, asimismo se tomará en cuenta a los vocales de las salas del Tribunal Registral.

Delimitación Temporal

La investigación abarca el período de tiempo transcurrido desde el año 2018-2019.

Delimitación Conceptual

Los conceptos vertidos en el trabajo, versaran sobre el principio de seguridad jurídica, sistemas registrales, sea declarativo o constitutivo, registros públicos.

2.2.4. Justificación e Importancia del Estudio

Cuando realizamos un análisis sobre alguna temática de la ciencia del derecho, debemos analizarla desde cuatro puntos de vista distintos: la norma, la jurisprudencia, la interpretación y la aplicación a la sociedad.

Asimismo, debemos centrarnos en que el Derecho, como una rama social no solo busca la resolución de conflicto, sino que también busca adecuar un sistema jurídico para una sociedad determinada, teniendo en cuenta que el Derecho como tal, es una ciencia de constante cambio, que buscara adecuarse a los cambios sociales, siempre en el interés de la sociedad y del ciudadano. En ese sentido es necesario investigar si el sistema registral que actualmente viene siendo utilizado por SUNARP es el adecuado, preciso en indicar que el sistema utilizado, es el sistema declarativo, dejando a libre voluntad el registro de derechos; el cual aparentemente no da una adecuada seguridad jurídica, afectándose esta última, con los actos ilegales de terceros, quienes, con el afán de apropiarse de bienes inmuebles, practican los actos ilegales mencionados.

Las tendencias del derecho, se adecuan a cada sociedad, las mismas son impartidas en las aulas universitarias, donde se debe pregonar el debate con ideas innovadoras, dejando de perseguir las ideas utilizadas y de antaño, buscando un cambio radical

que logre dar una estabilidad en el marco jurídico; sumándose que los estudiantes son los futuros profesionales, quienes motivamos por la legalidad o moralidad, buscasen establecer un sistema adecuado.

2.3. Hipótesis y Variables

2.3.1. Supuestos Teóricos

- **Raymundo Salvat:** En Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones. (Salvat, 1932, pág. 391)
- **Roca Sastre:** La inscripción es declarativa cuando la mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro, y es constitutiva cuando el registro interviene como factor o elemento unido a otros, para que tal mutación se produzca. (Roca Sastre, 1968, pág. 193)
- **Gerónimo Gonzales:** Las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales, mientras que son constitutivas cuando sirven de complemento a los supuestos extrarregistrales y constituyen con ellos el derecho real. (Gonzales, 1980, pág. 367)
- **Luis Gonzales, Moreno Luque y otros:** ...cuando la inscripción no tenga únicamente la finalidad de la mutación jurídico real, sino que, conjuntamente con otros elementos previos de carácter necesario, dé vida al derecho real,

y sin inscripción no se constituye el derecho, estamos ante una inscripción constitutiva. (Gonzales, Luque, & otros, 1968, pág. 191)

- **García Coni:** Son declarativos los registros que reconocen la pre-existencia del derecho, o sea que éste nace de sus estrados, a los que llega en forma de título (consumado como tal). Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (ex-post facto) como consecuencia del acto inscriptivo, entonces estaremos ante un registro constitutivo, por cuanto crea el título, que hasta su admisión era sólo un derecho obligacional. (García Coni, Raul, 1967, pág. 154)

2.3.2. Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis Principal. -

- En la actualidad la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos.

Hipótesis Específicas

- La aplicación del sistema registral declarativo, afectaría el principio de seguridad jurídica registral.
- La aplicación del sistema registral constitutivo garantizaría el principio de seguridad jurídica registral.
- La publicidad registral, otorgaría certeza en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional.

2.3.3. Variables e Indicadores

Variable Independiente

VARIABLES	DEF. OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
Variable Independiente Aplicación del Sistema Registral nacional	Conjunto normativo Registral, mediante el cual se publicita y convalida las transferencias de propiedad, mediante un acto voluntario; el sistema a que se hace mención podrá tener carácter declarativo o constitutivo.	Declarativo	- Transferencia de propiedad - voluntario - Sistema.
		Constitutivo	- transferencia de propiedad - Traditio. - Derecho Real - Obligatorio - Sistema
Variable Dependiente Afectación del Principio de Seguridad Jurídica	Principio mediante el cual se busca dar certeza en los derechos adquiridos respecto de los registros públicos, que dan conocimiento e información pública.	Certeza del Derecho	- Derechos adquiridos - Registro formal
		Publicidad registral	-Conocimiento -publicado -información pública requerida

CAPÍTULO III: Método, Técnica e Instrumentos

3.1. Población y Muestra

a.- Población

Una población está determinada por sus características definitorias. Por lo tanto, el conjunto de elementos que posea esta característica se denomina población o universo. Población es la totalidad del fenómeno a estudiar, donde las unidades de población poseen una característica común, la que se estudia y da origen a los datos de la investigación.

La población es un conjunto de individuos de la misma clase, limitada por el estudio. Según Tamayo y Tamayo, (1997), “La población se define como la totalidad del fenómeno a estudiar donde las unidades de población poseen una característica común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación”.

En ese sentido, la población se refiere al conjunto real por el cual serán validadas las conclusiones que se obtengan; a los elementos o unidades de una institución, en este caso son los Registradores Públicos de la Zona Registral N IX - Sede Lima, así como de los vocales de las 5 salas permanentes del Tribunal Registral; dando un total de 50 personas.

Cuadro de distribución de la población

Cargo	N	%
Tribunal Registral	15	30
Registradores	35	70
Total	50	100

b.- Muestra

Asegurar el mayor o menor valor de este sistema, depende de que la muestra sea suficientemente representativa del total del conjunto o universo que se desea estudiar.

Según Salcedo (1990), dice que “el muestreo es un subconjunto de unidades o elementos de una población, tomados de tal manera que los resultados obtenidos en su estudio se puedan generalizar a la población de la cual se extrajo”.

Quedando la muestra distribuida de la siguiente manera:

Cargo	N	%
Vocales	15	30
Registradores	35	70
Total	50	100

c.- Muestreo

La muestra es una parte o subconjunto de una población normalmente seleccionada de tal modo que pone de manifiesto las propiedades de la población. Su característica más importante es la representatividad, es decir, que sea una parte típica de la población en la o las características que son relevantes para la investigación.

La muestra a estudiar es parte de la población, “las muestras pueden ser probabilísticas y no probabilísticas, dependiendo de la forma en que sean elegidos los elementos de la muestra” (Hernandez Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, 2010).

En la selección de la muestra no probabilística, nos basaremos específicamente en un muestreo discrecional o también conocido como muestreo intencional, que busca ser representativa, y que estará constituida por 50 personas del siguiente modo:

a) Vocales del Tribunal Registral	:	15
b) Registradores de la Zona Registral N IX - Sede Lima	:	35
Total		50

3.2. Diseño Utilizado en el Estudio

- **Tipo**

El tipo de investigación que se aplicará será el cuantitativo, tal y como lo menciona Hernández Sampieri:

El enfoque cuantitativo utiliza la recolección y el análisis de datos para contestar preguntas de investigación y probar hipótesis establecidas previamente, y confía en la medición numérica, el conteo y frecuentemente en el uso de la estadística para establecer con exactitud patrones de comportamiento en una población. (Hernandez Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, 2010).

En ese sentido, y conforme al tipo cuantitativo de investigación que es una forma de investigación estructurada de recopilación de datos y análisis de los mismos, mediante instrumentos o herramientas informáticas, estadísticas y matemáticas para la determinación de resultados, en ese sentido se buscara la cuantificación del problema.

- **Nivel**

El nivel es descriptivo porque se parte describiendo tal como se presentan las variables de estudio y luego se torna explicativo cuando después del análisis se explica la razón de las mismas.

De determina el nivel descriptivo a razón de que se busca caracterizar una situación o un fenómeno en concreto, indicando sus rasgos más diferenciadores o peculiares, a fin de conocer las situaciones o actitudes predominantes del tema en concreto; asimismo podemos decir que este nivel de investigación, se caracteriza porque es un método mediante el cual se busca recopilar información cuantificable, a fin de que sea analizada a nivel estadístico.

El nivel explicativo, se basa en que se busca investigar un problema del cual no tenemos mayores estudios, o si de haberlos, estos no han sido explicados con detalle; con la finalidad de poder proporcionar detalles de donde no se tiene mucha información, en ese sentido, se busca realizar una investigación con mayor profundidad.

- **Método**

El método de investigación será el explicativo, ya que de afirmaciones generales se entra a analizar aspectos específicos ya que tiene como objetivo ampliar los conocimientos relevantes de lo que sabemos poco o nada

Para lo cual se centra en explicar las premisas y principios planteados, en otras palabras, las conclusiones son consecuencias de las premisas establecidas.

Por tanto, mediante el método explicativo nos ayuda a comprender el problema de manera más eficiente

- **Diseño**

El estudio es uno de diseño no experimental de corte transversal porque no se ha manipulado ninguna de las variables de estudio, en tanto que se trata de un estudio ex post facto es decir se analizó la información tal como se encontró; es decir de corte transversal porque es un estudio que concluye con el presentado a partir de los datos obtenidos en el tiempo establecido;

El enfoque que se dará es el transeccional, debido a que lo que se busca es que se analice datos en un tiempo determinado, en caso de la presente investigación, será el 2019, por la toma de encuestas.

3.3. Técnica e Instrumentos de Recolección de Datos

Para el desarrollo de la presente Investigación se aplicaron las siguientes Técnicas de recolección de datos:

- a. Para realizar el presente proyecto de investigación se utilizará la técnica de la encuesta, la cual estará dirigida a los Vocales de las Salas permanentes del Tribunal Registral y a los registradores de la Zona Registral N IX - Sede Lima.
- b. Como instrumento de recolección de la información se utilizará el cuestionario que será dirigido a una muestra de la población conformado por preguntas en su modalidad cerradas, con el fin de conocer los estados de opinión o hechos específicos, para obtener respuestas para realizar su análisis estadístico.
- c. Fichaje de recolección de datos y de resumen que se obtengan sobre tema ya sea de manera general y de manera específica, los cuales obtendremos al consultar en las diferentes bibliotecas de Derecho, así como los que adquiera por la compra o expedición de copias con mis propios recursos.
- d. Análisis documental respecto de la doctrina a considerar en la presente investigación, así como la normativa relacionada con el tema materia de investigación.

3.4. Procesamiento de datos

Para procesar la información se utilizará los instrumentos siguientes:

- a. **Cuestionario con preguntas cerradas**, que permitan establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se establece en la presente investigación.
- b. **Cuadros estadísticos**; con la finalidad de presentar los datos ordenados y facilitar su lectura y análisis.
- c. **Gráficos porcentuales**; es una representación gráfica de una serie de cantidades y consiste en un círculo dividido en varios sectores, cuyo tamaño se corresponde con las proporciones de las cantidades. Básicamente, este tipo de gráfico muestra la relación porcentual entre las partes con relación a su conjunto, aplicándose para ello el Microsoft Excel, el cual es un aplicativo de hojas de cálculo.

CAPÍTULO IV: Presentación y Análisis de los Resultados

4.1. Presentación de Resultados

TABLA N° 01

Principio de seguridad jurídica, esencial para nuestro sistema registral.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	50	100%
Parcialmente de acuerdo	0	0%
En desacuerdo	0	0%
Total	50	100%



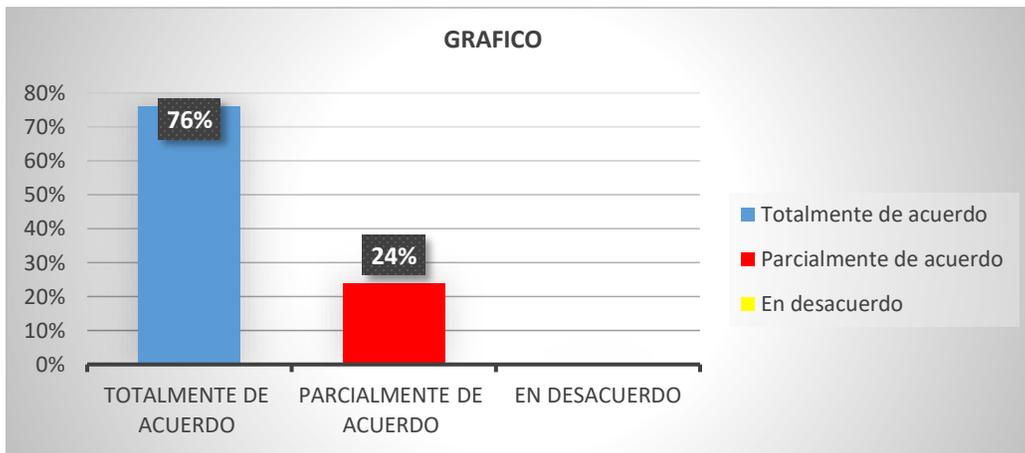
INTERPRETACIÓN

Ante la consulta acerca de si, el principio de seguridad jurídica, es esencial para nuestro sistema registral nacional, el 100% de los consultados han afirmado estar de acuerdo con esta proposición.

TABLA N° 02

Afectación al principio de Seguridad Jurídica

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	38	76%
Parcialmente de acuerdo	12	24%
En desacuerdo	0	0%
Total	50	100%



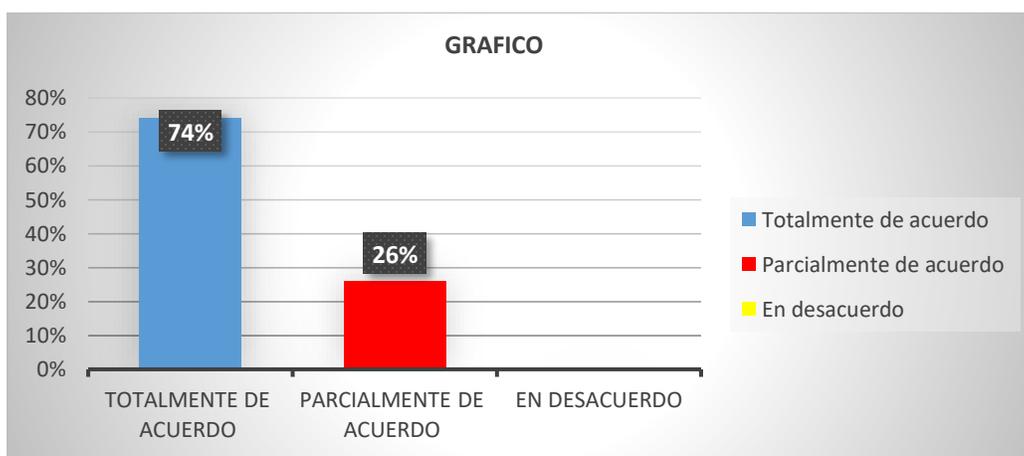
INTERPRETACIÓN

Sobre la consulta de si el sistema registral peruano, viene afectando el principio de seguridad jurídica, la mayoría de encuestados, es decir un 76% opinan que sí existe una afectación, sin embargo, existe, un 24% que está parcialmente de acuerdo con esta afirmación, lo que conllevaría a una discusión sobre la premisa encuestada.

TABLA N° 03

Necesidad de un Sistema Registral Constitutivo.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	37	74%
Parcialmente de acuerdo	13	26%
En desacuerdo	0	0%
Total	50	100%



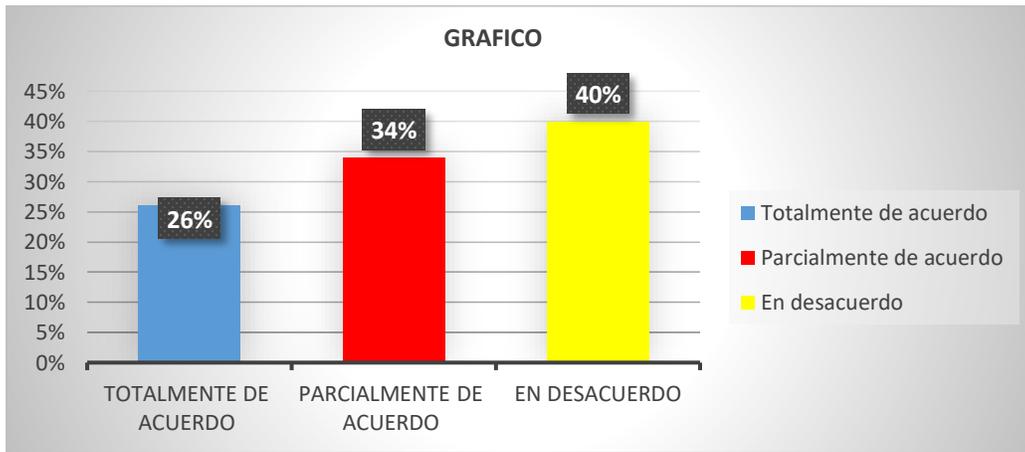
INTERPRETACIÓN

Según los datos recogidos en nuestro instrumento de medición, respecto de que, si es necesario implantar un sistema registral constitutivo, acorde a nuestra sociedad, los encuestados son de la opinión, en un 74% del total, infieren que si se es necesario, mientras que un 26% están parcialmente de acuerdo.

TABLA N° 04

Necesidad de un Sistema Registral Declarativo

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	13	26%
Parcialmente de acuerdo	17	32%
En desacuerdo	20	40%
Total	50	100%



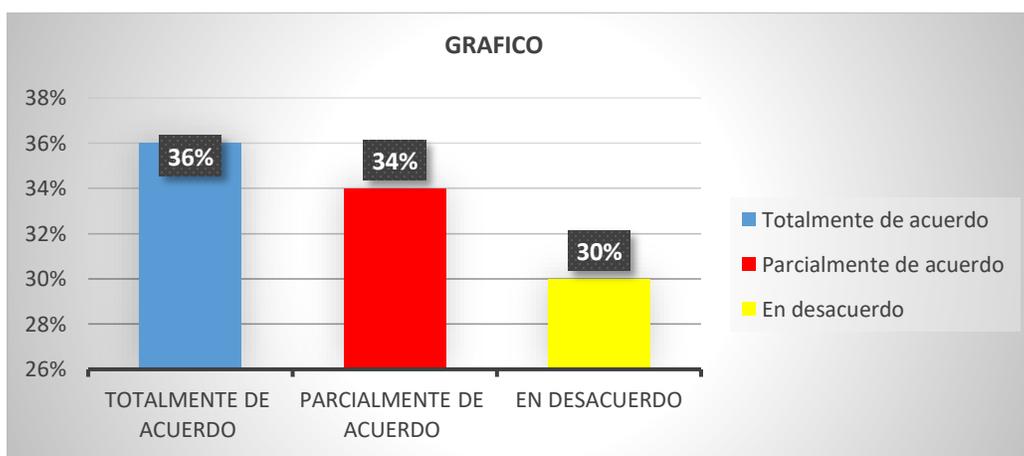
INTERPRETACIÓN

Según nuestra encuesta, sobre si es necesario un sistema registral declarativo, que sea adecuado para nuestra sociedad, solo el 26% de los encuestados refiere estar de acuerdo con dicha premisa, mientras que un 34% refiere estar parcialmente de acuerdo, y finalmente un 40% refiere no estar de acuerdo con ello, en ese sentido, encontramos una clara discusión, respecto de esta premisa.

TABLA N° 05

Afectación al Principio de Legalidad

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	18	36%
Parcialmente de acuerdo	17	34%
En desacuerdo	15	30%
Total	50	100%



INTERPRETACIÓN

Respecto de que, si es posible afirmar una afectación al principio de legalidad, subsecuente de la afectación al principio de seguridad jurídica, el 36% de los encuestados, está de acuerdo con dicha premisa, el 34% está parcialmente de acuerdo, y el 30% refiere no estar de acuerdo con tal afirmación.

TABLA N° 06:

El Estado, debe velar por el respeto del principio de legalidad, en protección de los Derechos Fundamentales.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	50	100%
Parcialmente de acuerdo	0	0%
En desacuerdo	0	0%
Total	50	100%



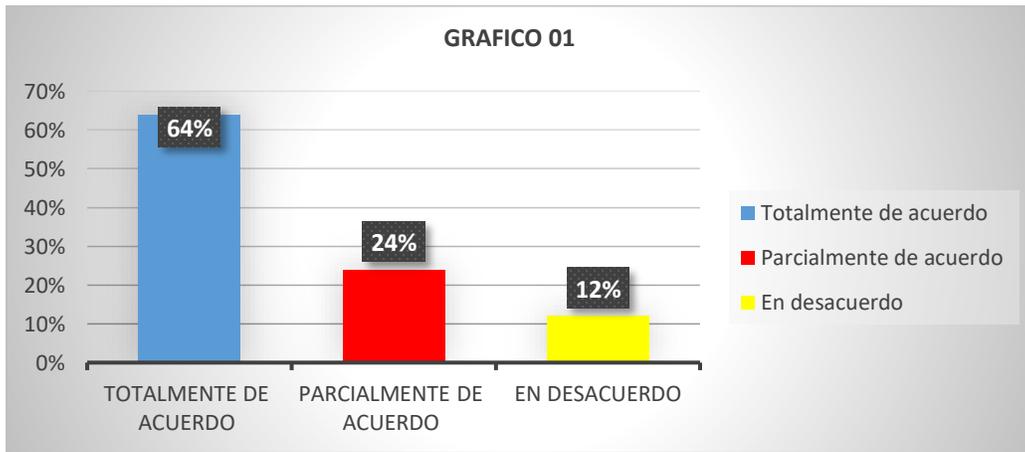
INTERPRETACIÓN

Respecto de la premisa, que las instituciones estatales, quienes tienen la obligación de dar un respeto al principio de legalidad, en protección de los derechos fundamentales; el 100% de los encuestados, están totalmente de acuerdo, con la premisa mencionada.

TABLA 07

Relación, entre la seguridad jurídica y el sistema registral constitutivo.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	32	64%
Parcialmente de acuerdo	12	24%
En desacuerdo	6	12%
Total	50	100%



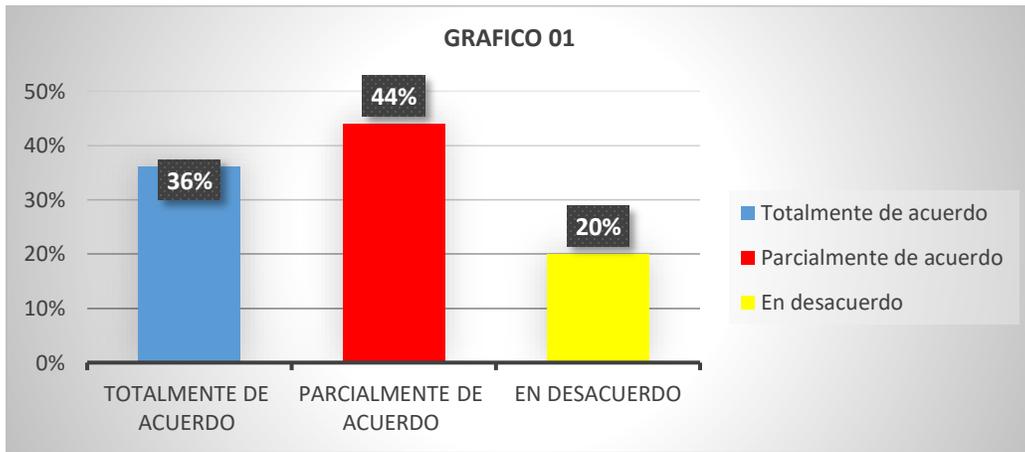
INTERPRETACIÓN

Ante la premisa de que, si existe una relación entre la seguridad jurídica con el sistema constitutivo registral, el 64% de los encuestados afirman, estar totalmente de acuerdo, en menor porcentaje, de 24% afirman estar parcialmente de acuerdo, y un mínimo porcentaje y asciende a 12% refieren estar en desacuerdo.

TABLA N° 08

Relación, entre la seguridad jurídica y el sistema registral declarativo.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	18	36%
Parcialmente de acuerdo	22	44%
En desacuerdo	10	20%
Total	50	100%



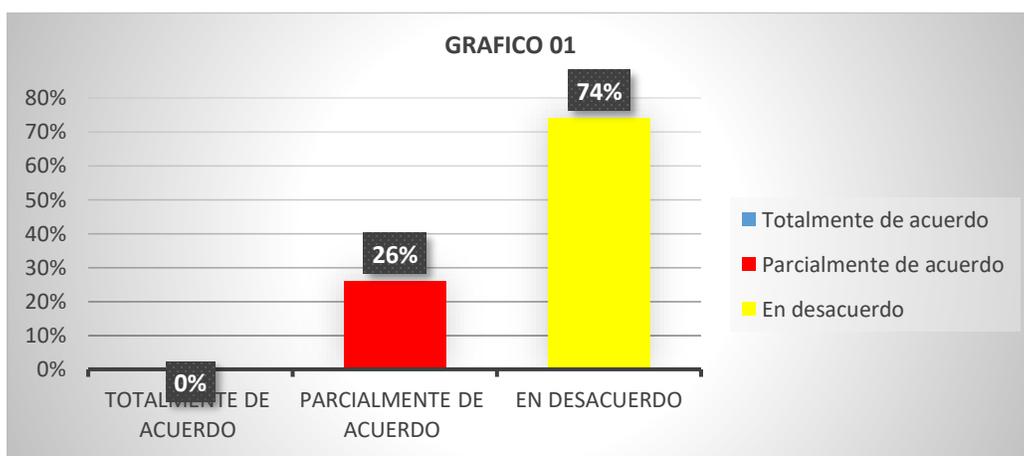
INTERPRETACIÓN

Respecto de la premisa, de que si existe una relación entre la seguridad jurídica y el sistema declarativo registral; precisamos que existió un grupo que está a favor del sistema constitutivo, en ese sentido, en base a la premisa de la presente interrogante, un 36% afirma estar de acuerdo con ello, mientras que un considerable 44% afirma estar parcialmente de acuerdo, mientras que un 20% afirma estar en desacuerdo, como vemos existe cierta discrepancia con esta afirmación.

TABLA N° 09

Existencia de un sistema registral mixto nacional.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	0	0%
Parcialmente de acuerdo	13	26%
En desacuerdo	37	74%
Total	50	100%



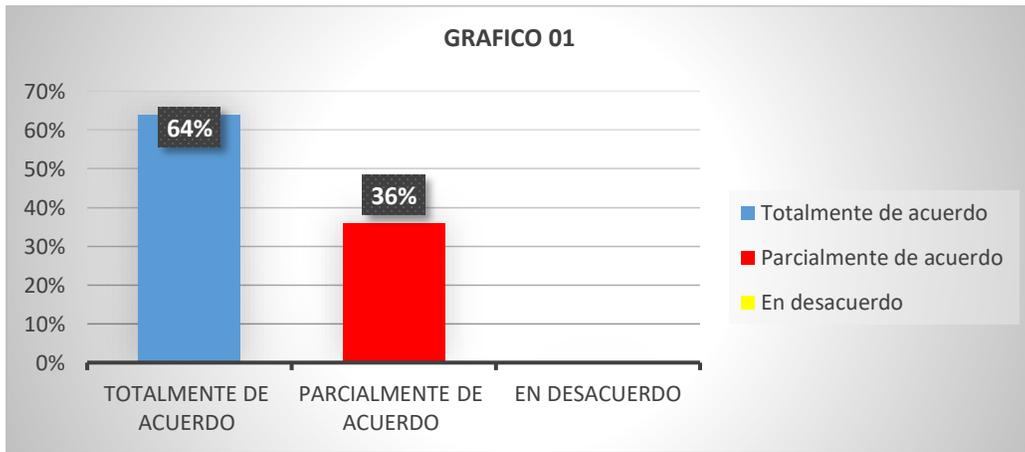
INTERPRETACIÓN

Respecto de la existencia de un sistema registral mixto nacional, en definitiva, ninguno de los encuestados está de acuerdo con ello, un 26% afirma estar parcialmente de acuerdo, y un considerable 74% afirma estar en desacuerdo con dicha premisa, por ende podemos considerar la no existencia de un sistema registral mixto.

TABLA N° 10

Informalidad en el Sistema Registral Peruano.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	32	64%
Parcialmente de acuerdo	18	36%
En desacuerdo	0	0%
Total	50	100%



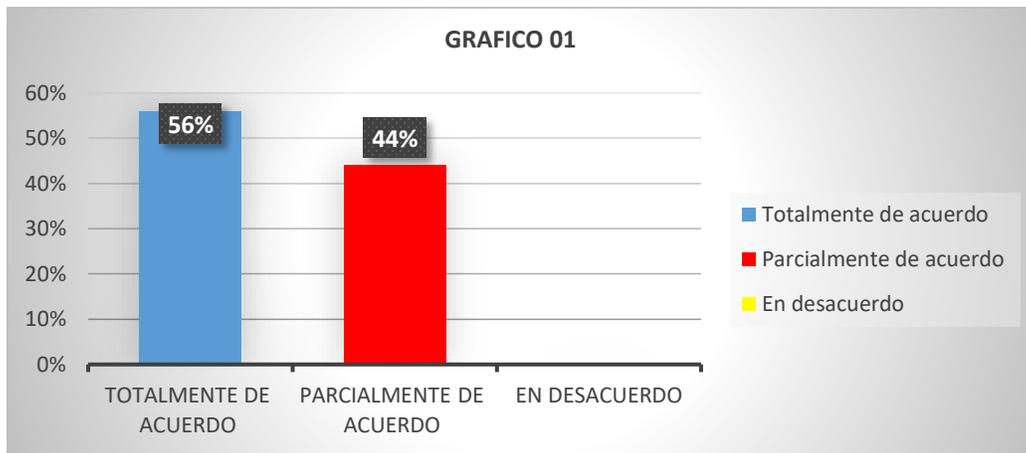
INTERPRETACIÓN

Ante la consulta sobre si, se consideraba que nuestro sistema registral, se encontraba con rasgos de informalidad, un considerable 64% consideran estar completamente de acuerdo con dicha afirmación, mientras que el 36% considera estar parcialmente de acuerdo.

TABLA N° 11

Rastros de ilegalidad en el Sistema Registral Peruano

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	28	56%
Parcialmente de acuerdo	22	44%
En desacuerdo	0	0%
Total	50	100%



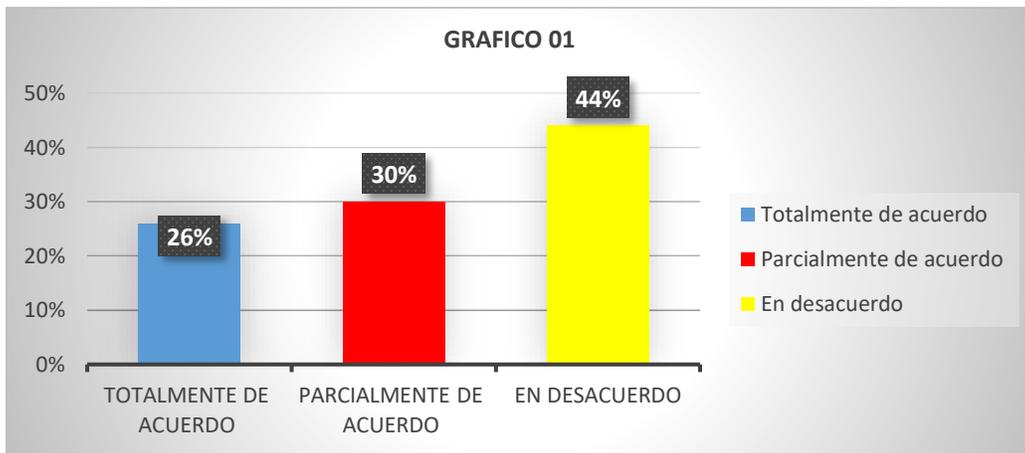
INTERPRETACIÓN

Respecto de que, si se considera que el sistema registral peruano se encuentra con rastros de ilegalidad, el 86% de encuestados, considera dicha premisa como verdadera, mientras que un 44% considera estar parcialmente de acuerdo, en ese sentido, es factible, afirmar la existencia de rastros de ilegalidad, dentro de nuestro sistema registral.

TABLA N° 12

Idoneidad de nuestra Sistema Registral.

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	13	26%
Parcialmente de acuerdo	15	30%
En desacuerdo	22	44%
Total	50	100%



INTERPRETACIÓN

Respecto de la premisa, de que si nuestro sistema registral, es el idóneo para nuestra sociedad, consideramos que existe un pleno desacuerdo sobre esta premisa, toda vez que solo un 26% considera estar de acuerdo con ello, un 30% es parcialmente de acuerdo, y un considerable 44% considera estar en desacuerdo.

4.2. Contrastación de hipótesis

Hipótesis General

Pasos

a-Hipótesis

H1: En la actualidad la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos.

Ho: En la actualidad la aplicación del sistema registral peruano, no afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos.

b-Nivel de significación: 5%

c-Estadístico de prueba: Spearman

			Sistema Registral	Principio de Seguridad Jurídica Registral
Rho de Spearman	Sistema Registral	Coefficiente de correlación	1.000	,512
		Valor p		.013
		N	50	50
	Principio de Seguridad Jurídica Registral	Coefficiente de correlación	,512	1.000
		Valor p	.013	
		N	50	50

d-Decisión:

Dado que $p < 0.05$ se rechaza Ho

e-Conclusión

Hay evidencia de que en la actualidad la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos.

Hipótesis Específica 1

Pasos:

a-Hipótesis

H1: La aplicación del sistema registral declarativo, afectaría el principio de seguridad jurídica registral.

Ho: La aplicación del sistema registral declarativo, no afectaría el principio de seguridad jurídica registral.

b-Nivel de significación: 5%

c-Estadístico de prueba: Spearman

Correlaciones

			Sistema Registral Declarativo	Principio de Seguridad Jurídica Registral
Rho de Spearman	Sistema Registral Declarativo	Coefficiente de correlación	1.000	,528
		Valor p		.01
		N	98	98
	Principio de Seguridad Jurídica Registral	Coefficiente de correlación	,528	1.000
		Valor p	.01	
		N	98	98

d-Decisión:

Dado que $p < 0.05$ se rechaza Ho

e-Conclusión

Hay evidencia de que aplicación del sistema registral declarativo, afectaría el principio de seguridad jurídica registral.

Hipótesis Específica 2

Pasos:

a-Hipótesis

H1: La aplicación del sistema registral constitutivo garantizaría el principio de seguridad jurídica registral.

Ho: La aplicación del sistema registral constitutivo no garantizaría el principio de seguridad jurídica registral.

b-Nivel de significación: 5%

c-Estadístico de prueba: Spearman

Correlaciones

			Sistema registral constitutivo	Principio de Seguridad Jurídica Registral
Rho de Spearman	Sistema registral constitutivo	Coefficiente de correlación	1.000	,485
		Valor p		.02
		N	98	98
	Principio de Seguridad Jurídica Registral	Coefficiente de correlación	,485	1.000
		Valor p	.02	
		N	98	98

d-Decisión:

Dado que $p < 0.05$ se rechaza Ho

e-Conclusión

Hay evidencia que la aplicación del sistema registral constitutivo garantizaría el principio de seguridad jurídica registral.

Hipótesis Específica 3

Pasos:

a-Hipótesis

H1: La publicidad registral, otorgaría certeza en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional.

Ho: La publicidad registral, no otorgaría certeza en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional.

b-Nivel de significación: 5%

c-Estadístico de prueba: Spearman

Correlaciones

			Publicidad registral	Certeza de derecho
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coefficiente de correlación	1.000	,47
		Valor p		.023
		N	98	98
	Certeza en el Derecho	Coefficiente de correlación	,47	1.000
		Valor p	.023	
		N	98	98

d-Decisión:

Dado que $p < 0.05$ se rechaza Ho

e-Conclusión

Hay evidencia de que publicidad registral, otorgaría certeza en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional.

4.3. Discusión de Resultados

Respecto de los resultados obtenidos gracias a nuestra investigación podremos contrastar algunos puntos con respecto a la investigación previa que tomamos como antecedente a nuestra tesis:

Para poder realizar la discusión de resultados, debemos partir de la comparativa los con los antecedentes hallados, es así que mencionamos primigeniamente al trabajo desarrollado por Rabascall Oyarzun, quien realizo la tesis titulada “La Seguridad Jurídica como Derecho Justiciable en Ecuador”; la misma que da validez a nuestra proposición sobre la importancia que recae en el principio de seguridad jurídica, y lo que esta representa para nuestra sociedad como una garantía jurídica y derecho de la persona, sea natural o jurídica, sustentándose ello en la acción de las garantías constitucionales, en consecuencia la obtención de tutela efectiva. En ese sentido, la investigación analizada, contempla los mismos aspectos que teníamos previsto.

Otra de las investigaciones hallas, es la realizada por Becerra Díaz, quien título su investigación bajo el nombre de “La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral”; la cual ciertamente da nuevamente validez a nuestras hipótesis planteadas, pues se considera una inapropiada inseguridad jurídica, dentro de nuestro sistema registral, induciéndose que los operadores registrales tienen una adecuada capacitación, sobre todo del procedimiento registral y de la calificación registral, lo cual afectaría claramente el derecho de propiedad.

Dentro del contexto de la tesis mencionada, se hace mención del control difuso registral, método que no viene siendo aplicado por los colaboradores registrales, la misma que se ciñe en la aplicación de la primacía de la norma constitucional sobre cualquier norma registral.

Becerra Diaz, ha señalado la existencia de carencias en la atención de los reclamos realizados por los usuarios, quienes infieren detectar una inapropiada seguridad jurídica registral, la cual genera una vulneración al derecho de propiedad, al generar inexactitudes registrales, y en consecuencia genera desconfianza en el Sistema Registral nacional.

Otro de los antecedentes hallados, es el de Mendoza Mundaca, quien realizó la tesis titulada “El Principio de Fe Pública Registral como Medio de Protección al comprador de Buena Fe y sus efectos en la Seguridad Jurídica en la legislación peruana”; de donde se concluyó que es permitido establecer que la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.

Asimismo, hace mención a la relación que existe entre el principio de legalidad y la legitimación de bien inmueble, pues la convivencia de ambas genera una garantía respecto de los derechos de propiedad. Asimismo, que los principios registrales, así como la fe pública registral, conllevan a generar seguridad en la compraventa de bienes inmuebles, esta última reside en nuestra postura tomada.

Finalmente, debemos resaltar que otras de las posturas asumidas, tienen que ver con los derechos adquiridos, con la inscripción de mismo, es decir la inscripción en

registros debería constituir un derecho, lo cual daría e incidiría en la seguridad jurídica, de la cual hemos hablado.

Luego de haber hecho una correlación entre los antecedentes hallados, con las posturas asumidas, dentro de nuestro trabajo, procederemos a hacer un análisis de los resultados recabados.

Uno de los puntos neurálgicos dentro de nuestra investigación era sobre la seguridad jurídica registral, y su importancia para nuestro sistema registral, en donde hemos podido comprobar, que la totalidad de encuestados, es del el 100% de los mencionado, infiere que el Principio de seguridad jurídica, esencial para nuestro sistema registral.

Otro de los puntos, era el cuestionamiento que existe sobre el sistema registral nacional, donde claramente ya habíamos denotado la existencia de problemas en los procedimientos y como lo habían mencionado en uno de los antecedentes, es aquí que el 76% de los encuestados, refiere que nuestro sistema registral, viene afectando claramente el principio de seguridad jurídica, mientras que 24% refieren estar parcialmente de acuerdo, en ese sentido, nuestro sistema registral viene siendo cuestionado por quienes trabajan con este; en ese sentido debemos tener una serie preocupación por lo que viene sucediendo, y que garantías existen sobre las propiedades registradas a la fecha.

Dentro del desarrollo de la tesis, hemos hecho mención a dos sistemas registrales, el constitutivo y el declarativo; aquí viene nuestro cuestionamiento, pues el actual sistema registral peruana, se basa en un sistema declarativo, sin embargo, de las

encuestas realizadas, el 74% de los encuestados, apuesta por un sistema registral constitutivo, y el 26% está parcialmente de acuerdo con ello, en ese sentido, nuestro sistema registral no estaría conforme con nuestra realidad.

Subsecuentemente del párrafo anterior, se realizó una interrogante sobre la necesidad de contar con un sistema registral declarativo, el 26% afirmó dicha proposición, mientras que el 32% estaba parcialmente de acuerdo con ello, y 40% refiere estar en desacuerdo, lo cual daría mayor fuerza a que nuestra sociedad cuente con un sistema registral constitutivo, toda vez que se considera que este sistema cuenta o brinda mayores garantías al formalismo.

Uno de los cuestionamientos que encontramos, era sobre la existencia de una afectación al principio de legalidad, en cual es subsecuente de la afectación al principio de seguridad jurídica, el 36% de los encuestados, está de acuerdo con dicha premisa, el 34% está parcialmente de acuerdo, y el 30% refiere no estar de acuerdo con tal afirmación; claramente podemos denotar que no existe una predominancia en las respuestas, es más encontramos paridad, lo cual conlleva a inferir, o determinar dudas sobre el tema en sí, pues los encuestados asumieron que el sistema registral actual, no es el adecuado para nuestra sociedad, pero ello se supone en base a afectaciones, se denota que existe una afectación al principio de seguridad jurídica, pero en la encuesta, existe una dispersión en las respuestas.

Respecto de que si el Estado, debe velar por el respeto del principio de legalidad, en protección de los Derechos Fundamentales, el total de los encuestados considera de ello es cierto, partiendo del contrato social que supervive hasta la

actualidad; en ese sentido es que debe de darse una protección irrestricta al derecho de propiedad, que si bien es cierto, no es un derecho fundamental absoluto, deben de existir las garantías necesarias para su protección, y aparentemente el sistema registral actual, no brinda u otorga estas garantías.

Uno de los postulados era que nuestro sistema registral se funde en un sistema registral constitutivo, es que se planteó una interrogante que relaciona este sistema con la seguridad jurídica, en donde se determinó que si existe una relación entre la seguridad jurídica con el sistema constitutivo registral, pues el 64% de los encuestados afirman, estar totalmente de acuerdo, en menor porcentaje, de 24% afirman estar parcialmente de acuerdo, y un mínimo porcentaje y asciende a 12% refieren estar en desacuerdo; en ese sentido, es posible de comprobar una variación de sistema, por lo que se representa.

Sin embargo, también debemos tener claro, que la seguridad jurídica, no es propia del sistema constitutivo, sino que también reside en el sistema declarativo, y ello ha sido comprobado por el resultado de las encuestas, en donde el un 36% afirma estar de acuerdo con ello, mientras que un considerable 44% afirma estar parcialmente de acuerdo, mientras que un 20% afirma estar en desacuerdo, como vemos existe cierta discrepancia con esta afirmación.

Como en el derecho en general, suelen existir diferentes posturas, pero también existen puntos intermedios, por ende, no podíamos dejar de realizar una interrogante sobre la posible existencia de un sistema registral mixto, en donde un 26% afirma estar parcialmente de acuerdo, y un considerable 74% afirma estar en

desacuerdo con dicha premisa, por ende, podemos considerar la no existencia de un sistema registral mixto.

Una de las interrogantes, que, a nuestro punto, es de álgido interés, es determinar si nuestra sociedad a nivel registral, aún se encuentra sumida en la informalidad, sin embargo, la respuesta no nos causó tanto asombro, toda vez que era de esperar que nuestra sociedad no haya tenido grandes cambios, pues un considerable 64% consideran estar completamente de acuerdo con dicha afirmación, mientras que el 36% considera estar parcialmente de acuerdo. En ese sentido, la informalidad sigue formándose parte de la cultura nacional, algo que debe de cambiar, y más si queremos encontrar una igualdad en derechos y sobre todo en seguridad jurídica, para nosotros y para terceros.

La ilegalidad también ha sido parte de nuestro sistema durante muchos años, lo cual no ha sido ajeno al sistema registral, pues debemos tomar en consideración que el 86% de encuestados, considera dicha premisa como verdadera, mientras que un 44% considera estar parcialmente de acuerdo, en ese sentido, es factible, afirmar la existencia de rastros de ilegalidad, dentro de nuestro sistema registral.

Finalmente, la idoneidad de nuestro sistema registral, ha sido puesta en tela de juicio, al no encontrarse reunida con la seguridad jurídica registral, o al menos ello es lo que refiere la práctica y las encuestas, pues solo un 26% considera estar de acuerdo con ello, un 30% es parcialmente de acuerdo, y un considerable 44% considera estar en desacuerdo; en ese sentido, nuestro sistema registral, merece unos cambios con urgencia.

CAPÍTULO V: Conclusiones y Recomendaciones

5.1. Conclusiones

1. Se demostró que, en la actualidad la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos porque, al estar inscritos en el Sistema Registral viene a ser declarativo puesto que, este derecho no protege ni salvaguarda a quienes recurren ante este, dejando a la deriva una falta de seguridad jurídica y protección, y que se llegue al punto de practicarse un tráfico de bienes inmuebles.
2. Se demostró que, la aplicación del sistema registral declarativo, afectaría el principio de seguridad jurídica registral porque, el único medio para garantizar la seguridad jurídica y otorgue la certeza y veracidad correspondiente es el Registro Constitutivo, ya que el éxito de la seguridad jurídica depende del inventario de unidad inmobiliarias o un censo de propiedades en el registro nacional, el cual permite una descripciones más específicas y sobre todo completas a la consistencia física del inmueble.
3. Se demostró que, la aplicación del sistema registral constitutivo garantizaría el principio de seguridad jurídica registral porque, viene a ser el sistema jurídicamente más seguro y más adecuado, además, de otorgar una certeza acerca de la información del registro, ya que es necesario que quienes adquieran derechos, lo realicen sobre el cimiento de la certidumbre.

4. Se demostró que, la publicidad registral otorgaría certeza en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional porque, resulta ser un medio mucho más completo para la prevención y sobre todo protección de bienes inmuebles e inscripciones previniendo el fraude inmobiliario, resultando importantes y necesarios para mantener una comunicación entre el registro y el propietario o el interesado.

5.2. Recomendaciones

1. Se recomienda, instar al Colegio de Abogados de Lima, así como a los Colegios de Abogados a nivel nacional, instar sobre el tema, a fin de que pueda tomar cartas en el asunto, sobre la viabilidad del sistema registral declarativo, y como este viene mermando el derecho de propiedad, a su vez instar a que los letrados den un uso ético, enmarcado en las buenas costumbres de los procedimientos registrales, toda vez que en ellos reside no cometer argucias en favor de terceros.
2. Se recomienda establecer una propuesta normativa accesoria al artículo 949° del Código Civil, que establezca la obligatoriedad de registrar la inscripción de los predios adquiridos por contratos en los registros públicos, que como consecuencia determinen un sistema registral constitutivo.
3. Se recomienda que el Ministerio de Justicia en concordancia con SUNARP, realicen capacitaciones a sus colaboradores, tanto como, talleres, conferencias, seminarios, congresos entre otros, a fin de las revisiones de los documentos presentados, estén fundados en la protección de los derechos fundamentales.
4. Se recomienda que se realice un pleno registral, a fin de que se determine la viabilidad que existiese, para que el sistema registral, actual, que es el declarativo, se componga por un sistema registral constitutivo. Asimismo, se toque el tema de seguridad jurídica registral, como parte de los sistemas registrales.

BIBLIOGRAFÍA

- Alejandro, R. F. (1949). *Historia de los Registros Procesales*. Madrid.
- Alvarez Caperochipi, J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Pamplona: Pamplona.
- Alvarez, U. (1948). *Los Orígenes de la Contratación escrita*. Madrid: Canales de la Academia Matritense del Notariado.
- Amado Ramírez, E. (2011). Es necesario inscribir la propiedad en el registro Público. *Revista Actualidad Jurídica*.
- Ardiles López, A. (25 de enero de 2018). “*Transición del registro declarativo al registro constitutivo*”. Obtenido de “Transición del registro declarativo al registro constitutivo: <http://www.parthenon.pe/transici%C3%B3n-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/>
- Atilio Cornejo, A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.
- Avendaño Valdez, J. (2013). *Diccionario Civil. Primera edición*. Lima: Gcaeta Jurídica.
- Cabrera Ydme, E. (2000). *El principio de Legalidad y la calificación registral en el Perú*. Lima: Universidad de Tacna.
- Caicedo Escobar, E. (1997). *Derecho inmobiliario registral*,. Bogotá: Temis.
- Cárdenas Alvarado, B. F. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral*. Lima: Libertus.
- Carneiro, J. (1988). *Derecho Notarial. Exposición Sistemática*. Lima: Edina.
- Carral y de Teresa, L. (1983). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México: Porrúa.
- Carriazales Dávila, A. (11 de noviembre de 2017). “*¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos*”. Obtenido de “¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de

constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos”.:
<http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html>

Castillo Freyre, M. (2015). *Comentarios al contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica.

Céspedes, R. (23 de enero de 2014). *El Derecho Registral*. Obtenido de El Derecho Registral: <https://prezi.com/6xzpy4kbqkhv/el-derecho-registral/>

Código Civil . (1984). Lima, Lima, Perú.

Corrado, R. (2004). *Tratado de derecho ristra inmobiliario*. Lima: Editorial Jurista editores .

Delgado Scheelje, Á. (2005). En *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica.

Díaz González, C. (1963). Iniciación a los estudios de derecho hipotecario. *Revista de Derecho Privado*.

Díez Picaso, L. (2006). *La Publicidad Registral*. Lima: Editorial Palestra.

Díez-Picazo, L. M. (1986). *Fundamentos del derecho civil patrimonial* . Madrid: Tecnos.

Eduardo, C. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Themis.

Esquivel Oviedo, J. C. (2013). En *Diccionario Civil* . Lima: Gaceta Jurídica.

Exp. N°0016-2002-AI/TC, 0016-2002 (Tribunal constitucional 30 de abril de 2003).

García Coni, F. (1963). *Derecho registral aplicado*. Buenos Aires: Depalma.

García Coni, R. (1967). *El documento inscribible y la seguridad jurídica, sistemas registrales*. Puerto Rico: III congreso internacional de derecho registral.

García Coni, Raul. (1967). El documento inscribible y la seguridad jurídica. Sistemas registrales. *III Congreso Internacional de Derecho Registra[*, (pág. Tomo II). Puerto Rico: Instituto de Derecho Registra! y Notarial de Puerto Rico.

- García García, J. M. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o hipotecario Tomo I*. Civitas: Madrid.
- Geldres Campos, R. A. (2013). En *Diccionario Civil* . Lima: Gaceta Jurídica .
- Geronimo, G. (1994). *Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano*. Lima: PUCP.
- Gonzáles Barrón, G. (2004). *Derecho Registral Inmobiliario*. Lima,Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (1980). *Estudios de Derecho Hipotecario*. Buenos Aires: Ediciones de Belgramo.
- Gonzales, L., Luque, M., & otros, &. (1968). *Inscripción de títulos: significados*. Madrid: Editorial Gráficas Muriel S.A.
- Gonzalez Barrón, G. (2016). *Los conflictos judiciales en el conflicto registral* . Lima: Gaceta Juridica.
- Grissel, K. (4 de setiembre de 2008). *Derecho Registral*. Obtenido de Derecho Registral: <http://derechoregistrald5.blogspot.com/>
- Guevara Manrique, R. (1996). *Derecho Registral*. Lima: Fecat.
- Guevara, R. (1999). *Derecho registral. Volumen I*. Lima: Editorial Graf. Horizonte.
- Hernande Gil, F. (1963). Introducción al Derecho Hipotecario. *Revista de Derecho Privado*.
- Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. (2010). *Metología de la Investigacion, Quinta Edición*. Mexico D. F.: Interamericana Editores S.A. de C.V.
- Jiménez Saavedra, H. (7 de noviembre de 2010). *Seguridad Jurídica y Gestión Pública*. Obtenido de Seguridad Jurídica y Gestión Pública: <http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/11/la-calificacion-juridica-registral.html>

- Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp (Congreso de la República 14 de octubre de 1994).
- Mariani de Vidal, M. (2004). *Derechos reales*,. Buenos Aires : Zavalía.
- Moisset de Espanés, L. (2000). *Ponencia sobre calificación registral*. Lima: Congreso Internacional de Derecho Registral.
- Molinario, A. (1971). *Curso de derecho registral inmobiliario*. Buenos Aires: Registro de la Propiedad Inmueble.
- Monroy Galvez, J. (2013). *Diccionario Procesal Civil* . Lima: Gaceta Jurídica .
- Navarrete Pérez, J. (2013). En *Diccionario Civil* . Lima : Gaceta Jurídica.
- Pardo Márquez, B. (1966). *Derecho Registral Inmobiliario del Perú*. Lima: Editorial Alfa.
- Pasco Arauco, A. (2013). En *Diccionario Civil* . Lima: Gaceta Jurídica .
- Pau Pedrón, A. (2001). Eficacia de la inscripción en la constitución de los derechos reales. *Revista crítica de derecho inmobiliario*. Obtenido de <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/publicidad-antonio-pau-pedron-333057>
- Pérez Lasala, J. L. (1965). *Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los países latinoamericanos*. Buenos Aires: Depalma.
- Reglamento General de los Registros Públicos . (18 de 5 de 2012). Lima, Lima, Perú.
- Roca Mendoza, O. G. (2013). En *Diccionario Civil* . Lima : Gaceta Jurídica .
- Roca Sastre, R. M. (1954). *Derecho hipotecario*. Barcelona: Bosch.
- Roca Sastre, R. M. (1954). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch.
- Roca Sastre, R. M. (1968). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch Casa Editorial.
- Rodríguez Sanchez, J. S. (2000). *XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*. Lima: Colegio Nacional de Registros del España.

- Salvat, R. (1932). *Tratado de Derecho civil argentino*. Buenos Aires: Librería y Casa Editora de Jesús Méndez.
- Sanz Fernandez, A. (1947). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Reus.
- Sanz Fernández, Á. (1955). *Instituciones de derecho hipotecario*. Madrid: Bosch.
- Soria Alarcón, M. (1997). *Estudios de Derecho Registral*. Lima: Palestra editores.
- SUNARP. (1998). *Derecho Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Tartieré, G. d. (2012). *El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. España: La Notaria.
- Villegas Poma, E. J. (2001). Folio Real. *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*.
- Vivar Morales, E. (1998). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

ANEXOS

ANEXO 1 - MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	HIPOTESIS DE LA INVESTIGACIÓN	VARIABLES DE INVESTIGACIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES DE V.I.	METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	POBLACION Y MUESTRA
<p>Problema General</p> <p>¿De qué manera la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos?</p>	<p>Objetivo General:</p> <p>Determinar si la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos.</p>	<p>Hipótesis General:</p> <p>En la actualidad la aplicación del sistema registral peruano, afecta el principio de seguridad jurídica, respecto de los bienes inmuebles inscritos ante los Registros Públicos.</p> <p>•</p>	<p>Variable Independiente</p> <p>Sistema Registral nacional</p>	<p>Declarativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Transferencia de propiedad - voluntario - Sistema. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tipo <p>El tipo de investigación que se aplicará será el cuantitativo, tal y como lo menciona Hernández Sampieri:</p> <p>El enfoque cuantitativo utiliza la recolección y el análisis de datos para contestar preguntas de investigación y probar hipótesis establecidas previamente, y confía en la medición numérica, el conteo y frecuentemente en el uso de la</p>	<p>Población</p> <p>50 profesionales, entre vocales del Tribunal Registral y Registradores Públicos.</p> <p>Muestra</p> <p>50 profesionales, entre vocales del Tribunal Registral y Registradores Públicos.</p>

				Constitutivo	<ul style="list-style-type: none"> - transferencia de propiedad - Traditio. - Derecho Real - Obligatorio - Sistema 	estadística para establecer con exactitud patrones de comportamiento en una población. (Hernandez Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, 2010).	
ESPECIFICOS	ESPECIFICOS	ESPECIFICOS	Variable Dependiente		INDICADORES DE V.D.	En ese sentido, y conforme al tipo cuantitativo de investigación que es una forma de investigación estructurada de recopilación de datos y análisis de los mismos, mediante instrumentos o herramientas informáticas, estadísticas y matemáticas para la determinación de resultados, en ese sentido se	Técnicas-instrumentos
¿De qué manera la aplicación de un sistema registral declarativo, afecta el principio de seguridad jurídica registral?	Analizar si la aplicación de un sistema registral declarativo, afectaría el principio de seguridad jurídica registral.	La aplicación del sistema registral declarativo, afectaría el principio de seguridad jurídica registral.	Principio de Seguridad Jurídica registral	Certeza del Derecho	<ul style="list-style-type: none"> - Derechos adquiridos - Registro formal 	Para el desarrollo de la presente Investigación se aplicaron las siguientes Técnicas de recolección de datos: a. Para realizar el presente proyecto de investigación se utilizará la técnica de la encuesta, la cual	
¿De qué manera la aplicación del sistema registral constitutivo afecta el principio	Analizar si la aplicación del sistema registral constitutivo afectaría el	La aplicación del sistema registral constitutivo garantizaría el principio de					

<p>de seguridad jurídica registral?</p> <p>¿De qué manera la publicidad registral, afecta en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional?</p>	<p>principio de seguridad jurídica registral.</p> <p>Determinar si la publicidad registral, afectaría en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional.</p>	<p>seguridad jurídica registral.</p> <p>La publicidad registral, otorgaría certeza en el derecho adquirido, en el sistema registral nacional.</p>		<p>Publicidad registral</p>	<p>-</p> <p>Conocimiento</p> <p>-publicado</p> <p>-información pública requerida</p>	<p>buscara la cuantificación del problema.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nivel <p>El nivel es descriptivo porque se parte describiendo tal como se presentan las variables de estudio y luego se torna explicativo cuando después del análisis se explica la razón de las mismas.</p> <p>De determina el nivel descriptivo a razón de que se busca caracterizar una situación o un fenómeno en concreto, indicando sus rasgos más diferenciadores o peculiares, a fin de conocer las situaciones o actitudes predominantes del tema en concreto; asimismo</p>	<p>estará dirigida a los Vocales de las Salas permanentes del Tribunal Registral y a los registradores de la Zona Registral N IX - Sede Lima.</p> <p>b. Como instrumento de recolección de la información se utilizará el cuestionario que será dirigido a una muestra de la población conformado por preguntas en su modalidad cerradas, con el fin de conocer los estados de opinión o hechos específicos, para obtener respuestas para realizar su análisis estadístico.</p> <p>c. Fichaje de recolección de datos y de resumen que se obtengan sobre tema ya sea de manera general y de manera</p>
--	--	---	--	------------------------------------	--	--	--

						<p>podemos decir que este nivel de investigación, se caracteriza porque es un método mediante el cual se busca recopilar información cuantificable, a fin de que sea analizada a nivel estadístico.</p> <p>El nivel explicativo, se basa en que se busca investigar un problema del cual no tenemos mayores estudios, o si de haberlos, estos no han sido explicados con detalle; con la finalidad de poder proporcionar detalles de donde no se tiene mucha información, en ese sentido, se busca realizar una investigación con mayor profundidad.</p>	<p>específica, los cuales obtendremos al consultar en las diferentes bibliotecas de Derecho, así como los que adquiera por la compra o expedición de copias con mis propios recursos.</p> <p>d. Análisis documental respecto de la doctrina a considerar en la presente investigación, así como la normativa relacionada con el tema materia de investigación.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>• Método</p> <p>El método de investigación será el explicativo, ya que de afirmaciones generales se entra a analizar aspectos específicos ya que tiene como objetivo ampliar los conocimientos relevantes de lo que sabemos poco o nada</p> <p>Para lo cual se centra en explicar las premisas y principios planteados, en otras palabras, las conclusiones son consecuencias de las premisas establecidas.</p> <p>Por tanto, mediante el método explicativo nos ayuda a comprender el problema de manera más eficiente</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

						<ul style="list-style-type: none"> • Diseño <p>El estudio es uno de diseño no experimental de corte transversal porque no se ha manipulado ninguna de las variables de estudio, en tanto que se trata de un estudio ex post facto es decir se analizó la información tal como se encontró; es decir de corte transversal porque es un estudio que concluye con el presentado a partir de los datos obtenidos en el tiempo establecido;</p> <p>El enfoque que se dará es el transeccional, debido a que lo que se busca es que se analice datos en un tiempo determinado, en caso de la</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

						presente investigación, será el 2019, por la toma de encuestas.	
--	--	--	--	--	--	---	--

ANEXO 2: Ficha de Encuestas

INSTRUCCIONES

La presente técnica de la Encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada “APLICACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL NACIONAL Y LA AFECTACION AL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA”, marcando para tal fin con un aspa (X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

ITEM	En desacuerdo	Parcialmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo
Pregunta 1: ¿Es el principio de seguridad jurídica, esencial para el sistema registral peruano?			
Pregunta 2: ¿El sistema registral peruano, viene afectando el principio de seguridad jurídica?			
Pregunta 3: ¿Considera Ud. que es necesario implantar un sistema registral constitutivo, acorde a nuestra sociedad?			
Pregunta 4: ¿Considera Ud. qué sistema registral declarativo, es el adecuado para nuestra sociedad?			
Pregunta 5: ¿Considera que existe una afectación al			

principio de legalidad, cuando se afecta el principio de seguridad jurídica, como parte del sistema registral?			
Pregunta 6: ¿Son las instituciones estatales, quienes tienen la obligación de dar un respeto al principio de legalidad, en protección de los derechos fundamentales?			
Pregunta 7: ¿Se relaciona la seguridad jurídica con el sistema constitutivo registral?			
Pregunta 8: ¿Considera Ud. que existe una relación entre la seguridad jurídica y el sistema declarativo registral?			
Pregunta 9: ¿Consideraría Ud. la existencia de un sistema registral mixto?			
Pregunta 10: ¿Considera Ud. que el Sistema Registral peruano, se encuentra aun con			

rastros de informalidad?			
Pregunta 11: ¿Considera Ud. que el sistema registral peruano se encuentra con rastros de ilegalidad?			
Pregunta 12: ¿Considera Ud. que el actual sistema registral, es el idóneo para nuestra sociedad?			