

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

ESCUELA DE POSGRADO

Doctor Luis Claudio Cervantes Liñán

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

Tesis

**EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN EN LA
FUNCIÓN NOTARIAL**

PRESENTADO POR:

SERGIO TOLENTINO GUTIERREZ

LIMA - PERÚ

2016

DEDICATORIA

Quiero dedicarle este trabajo
A Dios que me ha dado la vida y fortaleza
para terminar este proyecto de
investigación, A mis Padres Heraclio y Martha,
quienes me inculcaron el camino a la
superación profesional, para mis hijos Anjhalí
Rouse y Nicolás Sebastián, por ser la fuente
de inspiración y esfuerzo, y a mis hermanos:
Javier, Fredy, Liliam Kelly y Wilmer por su
aliento y apoyo permanente durante mis
estudios, a quienes dedico este estudio.

SERGIO TOLENTINO GUTIERREZ

AGRADECIMIENTO

A las autoridades de la Escuela de Post Grado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega por haberme facilitado complementar mis estudios profesionales; a los señores catedráticos, por sus consejos y orientaciones; y para mis compañeros por su aliento permanente.

SERGIO TOLENTINO GUTIERREZ.

INDICE

Resumen

Introducción

Nº de Pág.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Legal	01
1.1.1	Principio de Legitimación	01
1.1.2	Función Notarial	04
1.2	Marco Teórico	09
1.2.1	Principio de Legitimación	09
1.2.2	Función Notarial	32
1.3	Investigaciones	52
1.4	Marco Conceptual	53

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planteamiento del Problema	58
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática	58
2.1.2	Antecedentes Teóricos	60
2.1.3	Definición del Problema	61
2.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación	62
2.2.1	Objetivo General y Específicos	62
2.2.2	Delimitación del Estudio	63
2.2.3	Justificación e Importancia del Estudio	64
2.3	Hipótesis y Variables	64
2.3.1	Hipótesis Principal y Específicas	64
2.3.2	Variables e Indicadores	65

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 Población y Muestra	67
3.2 Diseño Utilizado en el Estudio	69
3.3 Técnica e Instrumento de Recolección de Datos	69
3.4 Procesamiento de Datos	69

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de Resultados	70
4.2 Contrastación de Hipótesis	85

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones	99
5.2 Recomendaciones	100

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS:

1 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo determinar si el principio de legitimación, incide en la función notarial; teniendo presente que en nuestro sistema normativo registral este principio establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (art. 2013 del CC). El RGRP (Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos del 2001), al reglamentar este principio no solo presume certeza, sino exactitud y validez, situación que lo hace discutible. Así, señala que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez (numeral VII del RGRPP)

En cuanto a la estructura del trabajo, abarcó aspectos muy importantes, donde se desarrolló en forma coherente el marco filosófico, teórico, otras investigaciones y el marco conceptual; complementándose con los problemas, objetivos y variables en relación a dicho tema; en lo concerniente al trabajo de campo, se encontró que la técnica e instrumento empleado, facilitó el desarrollo del estudio, culminando esta parte con la contrastación de las hipótesis.

Finalmente, los objetivos planteados en la investigación han sido alcanzados a plenitud, como también los datos encontrados en la investigación facilitaron el logro de los mismos. Asimismo merece destacar que para el desarrollo de la investigación, el esquema planteado en cada uno de los capítulos, hizo didáctica la presentación de la investigación, como también se comprendiera a cabalidad los alcances de esta investigación.

Palabras claves: Principio de Legitimación, Función Notarial

ABSTRACT

This research aims to determine whether the principle of legitimacy, affects the notarial function; bearing in mind that our regulatory system registry this principle states that the content of registration are presumed true and produces all its effects, while not rectified or judicially declared invalid (art. 2013 CC). The RGRP (New General Regulation of Public Records, 2001), to regulate this principle not only presumed certainty, but accuracy and validity, a situation that makes it debatable. He notes that the registration records are presumed accurate and valid, produce all its effects and entitle the registered holder to act on them, while not be rectified under the terms established in this Regulation or judicially declared invalid (paragraph VII of RGRPP)

As for the structure of the work, it included very important aspects, which was developed in a coherent philosophical framework, theoretical, other research and conceptual framework; complemented with the problems, objectives and variables related to that topic; concerning the fieldwork, it was found that the techniques and instruments used, facilitated the development of the study, culminating this part with the testing of hypotheses.

Finally, the study objectives have been achieved fully, as well as data found in research facilitated achieving them. Also worth mentioning that for the development of the thesis, the scheme proposed in each of the chapters, made didactic presentation of research, as also fully understand the scope of this investigation.

Keywords: Principle of Legitimation, Notarial Function

INTRODUCCIÓN

La investigación es referente al principio de legitimación en la función notarial, trabajo que está dividido en cinco capítulos: Fundamentos Teóricos de la Investigación, El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables; Método, Técnica e Instrumentos; Presentación y Análisis de los Resultados; finalmente Conclusiones y Recomendaciones, acompañada de una amplia Bibliografía, la misma que sustenta el desarrollo de esta investigación; así como los anexos respectivos.

Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación, abarcó el marco legal, teórico con sus respectivas conceptualizaciones sobre: principio de legitimación y función notarial; donde cada una de las variables se desarrollaron con el apoyo de material procedente de especialistas en cuanto al tema, quienes con sus aportes enriquecieron la investigación; también dichas variables son de gran interés y han permitido clarificar desde el punto de vista teórico conceptual a cada una de ellas, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

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

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

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

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

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO LEGAL

1.1.1 Principio de Legitimación

A. Constitución Política del Perú 1993

Fecha de Promulgación: 29-12-93

Fecha de Publicación: 30-12-93

DERECHOS FUNDAMENTALES DE LA PERSONA

Art. 2°.- Toda persona tiene derecho:

9. La inviolabilidad del domicilio, Nadie puede ingresar en él ni efectuar investigaciones o registros sin autorización de la persona que lo habita o sin mandato judicial, salvo flagrante delito o muy grave peligro de su perpetración. Las excepciones por motivos de sanidad o de grave riesgo son reguladas por la ley.

16. Propiedad. A la propiedad y a la herencia.

B. Código Civil

Promulgado: 24.07.84

Publicado: 25.07.84

LIBRO IX: REGISTROS PÚBLICOS: TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2008. Clases de registro.- Los registros públicos son los siguientes:

1. Registro de la propiedad inmueble
2. Registro de personas jurídicas
3. Registro de mandatos y poderes
4. Registro personal
5. Registro de testamentos.
6. Registro de sucesiones intestadas
7. Registro de bienes inmuebles

Artículo 2009. Régimen legal de los registros.- Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales.

Artículo 2010. Título que da mérito a la inscripción.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Art. 2013.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento Registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a la disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Modificado a través de la Ley 30313 del C.C.

C. Ley N° 26366

Art. 2.- El sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos

que están conformados por los siguientes registros:

2) Registro de Bienes Muebles, que unifica los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro de Naves y Aeronaves, el Registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques, y el Registro Mobiliario de Contratos.

Asimismo, son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: a) la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales; b) la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; c) la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y d) la indemnización por errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley (art. 3).

D. Ley N° 27755, Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la SUNARP.

La Unificación de Registros. El Registro de Predios comprende el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales

E. Reglamento General de los Registros Públicos, donde se compilan las modificaciones del Reglamento; donde establece que los principios que informan el sistema registral son:

- Publicidad material
- Publicidad formal
- Principio de Rogación y de Titulación Auténtica

- Principio de Especialidad
- Principio de Legalidad
- Principio de Legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.
- Principio de Fe Pública Registral
- Principio de Prioridad Preferente

F. Ley N° 27379

Ley de procedimiento para adoptar medidas excepcionales de limitación de derechos en investigaciones preliminares, faculta al Fiscal Provincial, en casos de estricta necesidad y urgencia, a solicitar al Juez Penal, el embargo u orden de inhibición para disponer o gravar bienes que se inscribirán en los Registros Públicos cuando correspondan.

1.1.2 Función Notarial

a) En el Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notario.

De acuerdo al artículo 2º, el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación

de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.

Por otro lado, son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley, conforme lo prescribe el artículo 23° del citado cuerpo legal.

En esa línea, los instrumentos públicos notariales otorgados con arreglo a lo dispuesto en la ley, producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie. Asimismo, producen fe aquellos que autoriza el notario utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales de acuerdo a la ley de la materia, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 24°.

El artículo 25° señala que son instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial; que debe conservar y expedir los traslados que la ley determina.

Asimismo, el notario cumplirá con advertir a los interesados sobre los efectos legales de los instrumentos públicos notariales que autoriza. En el caso de los instrumentos protocolares dejará constancia de este hecho, conforme al artículo 27°.

El protocolo notarial es la colección ordenada de registros sobre la misma materia en los que el notario extiende los instrumentos públicos protocolares con arreglo a ley, según lo define el artículo

36° del citado cuerpo legal.

Así, según el artículo 37°, forman el protocolo notarial los siguientes registros:

- De escrituras públicas.
- De testamentos.
- De protesto.
- De actas de transferencia de bienes muebles registrables.
- De actas y escrituras de procedimientos no contenciosos.
- De instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria y otras afectaciones sobre bienes muebles;
y,
- Otros que señale la ley

Tratándose de la Escritura Pública, se entiende por ésta todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos, según lo define el artículo 51°. La redacción de la escritura pública comprende tres partes (Art. 52):

- Introducción.
- Cuerpo; y,
- Conclusión.

La introducción expresará (Art. 54):

- Lugar y fecha de extensión del instrumento.
- Nombre del notario.
- Nombre, nacionalidad, estado civil, domicilio y profesión u ocupación de los otorgantes; seguida de la indicación que proceden por su propio derecho.

- El documento nacional de identidad -D.N.I.- y los legalmente establecidos para la identificación de extranjeros.
- La circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza.
- La circunstancia de intervenir un intérprete en el caso de que alguno de los otorgantes ignore el idioma en el que se redacta el instrumento.
- La indicación de intervenir una persona, llevada por el otorgante, en el caso de que este sea analfabeto, no sepa o no pueda firmar, sea ciego o tenga otro defecto que haga dudosa su habilidad, sin perjuicio de que imprima su huella digital. A esta persona no le alcanza el impedimento de parentesco que señala esta Ley para el caso de intervención de testigos.
- La fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes.
- La indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin ella; y,
- Cualquier dato requerido por ley, que soliciten los otorgantes o que sea necesario a criterio del notario

Por su parte, el cuerpo de la escritura contendrá (Art. 57):

- La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente.
- Los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción.
- Los documentos que los otorgantes soliciten su inserción.
- Los documentos que por disposición legal sean exigibles.
- Otros documentos que el notario considere convenientes.

Finalmente, conforme al artículo 59°, la conclusión de la escritura expresará:

- La fe de haberse leído el instrumento, por el notario o los otorgantes, a su elección.
- La ratificación, modificación o indicaciones que los otorgantes hicieren, las que también serán leídas.
- La fe de entrega de bienes que se estipulen en el acto jurídico.
- La transcripción literal de normas legales, cuando en el cuerpo de la escritura se cite sin indicación de su contenido y están referidos a actos de disposición u otorgamiento de facultades.
- La transcripción de cualquier documento o declaración que sea necesario y que pudiera haberse omitido en el cuerpo de la escritura.
- La intervención de personas que sustituyen a otras, por mandato, suplencia o exigencia de la ley, anotaciones que podrán ser marginales.
- Las omisiones que a criterio del notario deban subsanarse para obtener la inscripción de los actos jurídicos objeto del instrumento y que los otorgantes no hayan advertido.
- La corrección de algún error u omisión que el notario o los otorgantes adviertan en el instrumento.
- La constancia del número de serie de la foja donde se inicia y de la foja donde concluye el instrumento; y,
- La impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes así como la suscripción del notario, con indicación de la fecha en que firma cada uno de los otorgantes así como cuando concluye el proceso de firmas del instrumento.

1.2 MARCO TEÓRICO

1.2.1 Principio de Legitimación

Los Principios Jurídicos son primeros fundamentos y pueden ser de dos clases: Principios Generales del Derecho, que son aplicables a todo el derecho y Principios Generales Específicos, que son aplicables a alguna rama del derecho, y éstos últimos se clasifican en Principios del Derecho Administrativo, Principios del Derecho Procesal Civil y Principios del Derecho Registral, entre otros. A los Principios del Derecho Registral también se les conoce con el nombre de Principios Registrales y no son los mismos Principios que se consagran en otras ramas del derecho.

Asimismo, los Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado. Es decir, los mismos Principios Registrales no son consagrados en todos los Estados. En cada Estado se consagran distintos principios registrales y de acuerdo a éstos el sistema registral de cada Estado adopta determinados caracteres, y brinda determinadas soluciones a los problemas que se presentan y que no se encuentren regulados en el derecho positivo registral de cada Estado, es decir, son de mucha importancia en la integración del derecho cuando se presentan lagunas del derecho. Los Principios Registrales no están consagrados exactamente de la misma manera en todos los Estados, ni tampoco en todos los Estados tienen el mismo nombre los Principios Registrales.

Cabe señalar que los Principios Registrales son de mucha trascendencia en los sistemas registrales, ya que brindan seguridad jurídica, es decir, se puede conocer la solución antes que el problema se presente o antes que el supuesto se plantee. Los

Principios Registrales son Principios Generales Específicos del Derecho Registral, por ello a los Principios Registrales se les puede denominar Principios Generales del Derecho Registral. En la Exposición de Motivos del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos se precisa que los Principios Registrales son Principios Fundamentales del Derecho Registral.

A través del estudio de los Principios Registrales puede conocerse las características de los Sistemas Registrales, es decir, en todos los Sistemas Registrales se consagran Principios Registrales, no los mismos, pero según los Principios Registrales que se consagren y como se los establezca en el derecho positivo, cada Sistema Registral adopta determinados caracteres.

Los Principios Registrales informan el derecho positivo registral de cada Estado, orientando la aprobación de nuevas normas y Reglamentos Registrales y sirviendo de orientación para una adecuada interpretación de las normas registrales, aplicando los métodos generales de interpretación y de los métodos específicos de interpretación del derecho. Es decir, los Principios Registrales cumplen funciones trascendentales en el derecho positivo registral de cada Estado, así como en la aplicación de las normas registrales. Los Principios Registrales sirven de base al derecho positivo registral de cada Estado son de mucha utilidad en la calificación registral, y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas registrales y títulos archivados y en el procedimiento de Duplicidades de Partidas.

De este modo, cabe señalar que los principios registrales consagrados expresamente en nuestro ordenamiento jurídico son los que a continuación se enumeran:

1. Principio de legalidad.
2. Principio de Rogación.
3. Principio de Especialidad.
4. Principio de Titulación Auténtica.
5. Principio de Publicidad.
6. Principio de Legitimación.
7. Principio de Fe Pública Registral.
8. Principio de Tracto Sucesivo.
9. Principio de Prioridad Excluyente.
10. Principio de Prioridad Preferente.

Estos principios se encuentran consagrados en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y en el Título I del Libro IX del Código Civil (a excepción del Principio de Especialidad), además se consagran principios registrales en el Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 200-2001-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de julio del 2001.¹

Tal es así que en la revisión relacionada con el principio de legitimación, **TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2010)** nos da información de mucha importancia en cuanto al tema, es así que manifiesta lo siguiente:

¹ TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. (2010) **PRINCIPIOS REGISTRALES**, pp. 2-3

El Principio Registral de Legitimación se encuentra consagrado en el artículo 2013 del Código Civil de 1984, que establece: **“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.”**

También se encuentra consagrado en el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, en los siguientes términos: **“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.”**

El inciso b del artículo 3 de la Ley 26366 publicada el 16 de octubre de 1994, establece como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: “La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.”

El contenido de los asientos de inscripción o anotación, se presumen ciertos y producen sus efectos mientras no se declaren nulos o sean cancelados, o se rectifiquen posteriormente.

Es necesario tener en cuenta la importancia de los efectos de este principio, en casos extremos, supongamos que el título que origina la inscripción de una traslación de dominio es falsificado e incluso el autor de tal delito ha sido condenado y dicha sentencia

recaída en un proceso penal ha quedado firme, incluso en tal caso la inscripción originada con dicho documento, continúa produciendo efectos legales.

Incluso en el caso que en el registro se tenga conocimiento de tal hecho y la persona que se favoreció con la traslación de dominio puede venderlo y luego en mérito a dicha compra-venta inscribirse otra traslación de dominio.

Además, la consagración del principio registral de Legitimación exige que los Registradores efectúen la calificación registral con mayor cuidado y con mayor amplitud, es decir, exige una calificación registral fuerte, porque los efectos de la registración son mayores en los Sistemas Registrales que consagran el Principio Registral de Legitimación como el caso del Sistema Registral Peruano. Es decir, este Principio Registral no se encuentra consagrado en todos los Sistemas Registrales.²

Es así que este principio registral es de gran importancia en los procesos judiciales, porque si se demanda la prescripción adquisitiva de un inmueble inscrito debe demandarse necesariamente al titular registral, es decir, en dicho supuesto debe demandarse necesariamente al que en el Registro aparece como propietario. Lo mismo sucede en el supuesto que se demande la nulidad del acto inscrito, o la rescisión o la resolución o la ineficacia por fraude de acreedores, en estos supuestos se debe demandar al titular registral, por ser ésta una consecuencia procesal del Principio Registral de Legitimación.

² **Ibíd.**, pp. 11 - 12

Es decir, el Principio Registral de Legitimación tiene por objeto otorgar fuerza legitimatoria a la adquisición que aparece inscrita a favor del titular registral, del acreedor hipotecario, entre otros. En los Sistemas Registrales que consagran este Principio Registral como el Sistema Registral Peruano, la registración surte mayores efectos que en los Sistemas Registrales que no consagran este Principio Registral.

Asimismo, el Principio Registral de Legitimación protege la adquisición de quien adquiere la calidad de Titular Registral y también protege a quien contrata en mérito de lo que aparece en los asientos de registración. En tal sentido la primera parte del artículo 539 del Código Procesal Civil de 1993 establece que el perjudicado por una medida cautelar dictada en proceso en que no es parte puede pedir su suspensión sin interponer tercería, anexando título de propiedad registrado. Es decir, en este supuesto no es necesario iniciar un proceso judicial por que la inscripción legitima al titular registral.³

De otro lado, analizando la información que se realiza en la obra de **CALDENTEY, Landaria, (2009)** define la legitimación como: **“El reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia”**.

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tiene suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

³ **Ídem.**, p. 13

Asimismo, la legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria:

- Legitimación ordinaria, se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica.
- Legitimación extraordinaria, es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

Además, el registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.

Del mismo modo, el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble inscrito. ⁴

⁴ CALDENTEY, Landaria. (2009) **LEGITIMACIÓN Y APARIENCIA JURÍDICA**, p. 74

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que, previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

Cabe destacar que en caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobrerá el procedimiento contra bienes inmuebles o derechos reales, se sobrerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral. ⁵

⁵ **Ibíd.**, p. 75

De igual manera, **CARRAL y DE TERESA, Luis (2011)** manifiesta lo siguiente: **“Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica”**.⁶

Por su parte, la **ENCICLOPEDIA JURÍDICA, (2009)** define al principio de legitimación de la siguiente manera: **“Principio de Derecho hipotecario que establece la presunción de que el contenido del Registro es exacto y, por tanto, los derechos que el Registro publica existen y pertenecen a su titular en la forma establecida en el propio asiento. Es una presunción iuris tantum, por lo que permite prueba en contrario”**.

Este principio, juntamente con el principio de fe pública registral, sirve de fundamento a la presunción de exactitud registral; es decir, a la eficacia del sistema registral del ordenamiento jurídico español. El principio de la legitimación parece hecho para beneficiar, en primer término, al titular inscrito; de ahí que la doctrina se refiera a dicho principio como al de la eficacia defensiva de la inscripción. Consiste en la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece al titular registral, de la misma forma que el derecho cuyo asiento registral se canceló, no existe; dicha doble presunción admite prueba en contrario. En definitiva, los asientos registrales producen todos sus efectos, por estimarse válidos, mientras no se pruebe su inexactitud. De ahí que, caso de

⁶ CARRAL y DE TERESA, Luis. (2011) **DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL**, pp. 55

ejercitar una acción contradictoria sobre un derecho real inmobiliario inscrito, deberá entablarse, simultáneamente, reclamación contra la correspondiente inscripción registral.⁷

Para el especialista **MENDOZA GARCÍA, Jessica. (2012)** el principio de legitimación, conocido también en la doctrina como: “principio de credibilidad general del asiento”, en virtud del cual el asiento produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido; su fundamento es esencialmente facilitar la vida jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia del mismo. En nuestro ordenamiento jurídico existe cierta uniformidad en el tratamiento de este principio, el artículo 2013 C.c. el artículo VII del T.P. del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) el artículo 3 de la ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y de la SUNARP, Ley N° 26366 que establece como garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y el artículo VII del Reglamento de inscripciones del Registro Predial Urbano, D.S. 001-90-VC 18.01.90 (RRPU), que dice: Ninguna inscripción podía ser rectificadas o invalidada por resolución administrativa.⁸

Se habla presunción, esta es iures tantum, se extinguen en cuanto se demuestra que la situación es, en realidad, distinta de la declarada por la inscripción, **SANZ FERNÁNDEZ, quien es citado por MENDOZA GARCÍA, Jessica,** ⁹ enumera cinco puntos distintos en los que pueda incidir la prueba contraria a la

⁷ ENCICLOPEDIA JURÍDICA. (2009) **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL**, p. 1

⁸ MENDOZA GARCÍA, Jessica. (2012) **PRINCIPIOS REGISTRALES.**, p. 2

⁹ **Ibíd.**, p. 5

presunción de exactitud, a saber:

1. Nulidad, falsedad o error del asiento.
2. Nulidad, o defecto del título.
3. Falta de conformidad de la inscripción con el título, por recogerse en aquella, de manera errónea o incompleta, el contenido real de éste.
4. Existencia de títulos posteriores que hayan modificado aquél, cuya inscripción está vigente en el Registro.
5. Extinción del Derecho Inscrito.

Además, existen dos clases de legitimación:

- a. **Legitimación activa.** El titular registral, por el hecho de serlo está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación.

- b. **Legitimación pasiva.** Es la que protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a su favor, cuando se relaciona con quien si lo tiene. Por ejemplo, el dueño de un predio puede ejercer una acción relacionada a los límites con el predio de propiedad de otra persona; en ese caso la legitimidad previa le permitirá dirigir la acción contra quien aparece como titular registral de la finca vecina, a no ser que conozca que el propietario verdadero es un tercero. ¹⁰

Llamado también de tracto continuo está contenido en el art. 2015 C.C. que dice: "ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane".

ROCA SASTRE, Ramón y Muncunill Luis, ROCA SASTRE.

¹⁰ MENDOZA GARCÍA, Jessica. (2012) **Ob, Cit.**, p. 3

(2011) dicen: Que el principio de tracto sucesivo tiene carácter formal por estar impuesto por una norma que no es de Derecho Inmobiliario Registral Material, sino formal ya que pertenece al procedimiento de inscripción y se dirige al Registrador, mandándole que cierre el libro de inscripciones a todo título que pretenda su inscripción cuando no cumpla el tracto sucesivo.

Cabe señalar que este principio no solamente se da en el Registro de Propiedad inmueble, sino también en todos los Registros. Por ejemplo, en el Registro de Mandatos y poderes, no podrá inscribirse una sustitución de poder si previamente no se ha inscrito el poder que se sustituye; en el Registro de testamentos no se podrá anotar una demanda sobre nulidad de testamento si previamente no está inscrito en el testamento cuya nulidad se pretende, no podrá inscribirse un aumento de capital si previamente no está totalmente pagado el capital suscrito. Existen excepciones:

En el registro de propiedad inmueble por ejemplo, procede solicitar la anotación preventiva o cualquier medida cautelar sobre bienes no inmatriculados es decir sobre bienes que no tienen vida registral, para lo cual el Registrador Público deberá abrir una partida o ficha espacial sin tener en cuenta el tracto sucesivo. Tenemos también cuando se trata de sociedades irregulares, es decir de aquellas que funcionan sin estar inscritos en el libro de Sociedades Mercantiles. Dicha Sociedad al acordar su disolución, es posible inscribir dicho acuerdo no obstante, no haberse inscrito el

acto constitutivo, para lo cual se abrirá partida especial. ¹¹

Con relación a la legitimación Registral del titular, **CALDENTEY, Ladaría. (2009)**, señala tres clases de legitimación:

- 1. Legitimación Directa.** Es la posibilidad de actuar derivada de la relación de titularidad con la cosa. Tiene legitimación directa sobre la cosa el propietario, porque es la que deriva del hecho o cualidad de ser el titular.

- 2. Legitimación indirecta.** Es la que deriva del poder de representación. No sólo el titular de la cosa (legitimación directa) tiene poder para actuar, sino que también tiene legitimación el representante designado por éste ó por ley.

- 3. Legitimación extraordinaria ó mejor Registral.** Es la que deriva de la inscripción, es decir, del asiento registral, y que permite al titular registral actuar por el mero hecho de tener la inscripción a su favor. Se trata de una legitimación que deriva del asiento, prescindiendo de momento de si se tiene o no la titularidad real. ES una legitimación que confiere la ley por el hecho mismo de la inscripción, por la presunción de exactitud que la ley asigna al asiento.

Respecto al fundamento del principio de legitimación registral, el autor en referencia señala lo siguiente:

- a. En la necesidad de protección jurídica de la apariencia jurídica. El registro de la propiedad no es sólo la protección de la apariencia, pero el principio de legitimación registral sí que

¹¹ ROCA SASTRE, Ramón y Muncunill Luis, ROCA SASTRE. (2011) **DERECHO HIPOTECARIO**, p. 112

parte de la protección de la apariencia. El registro no convierte en válido lo que es nulo e ilegal: la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. Se produce sólo una apariencia del acto que puede llegar a tener el efecto de la conversión de su nulidad en plena validez, como consecuencia de la ficción jurídica creada, y que se traduce en el juego de protección del tercero que adquiere confiado en el Registro; o, como logro menor, la eficacia mientras no se destruya, de considerar lo aparente como verdadero.

- b. En la necesidad de dotar a las inscripciones de la denominada seguridad jurídica.- Mientras no haya pronunciamiento judicial que declare lo contrario, la inscripción produce todos sus efectos debiendo el titular ser respetado en sus derechos, precisamente por haberse acogido al sistema oficial de publicidad de los derechos reales previsto en la propia ley.
- c. El principio de legalidad como fundamento de la legitimación. Al acceder al Registro, es decir, a la institución de la publicidad de los derechos, se precisa cumplir una serie de controles del acto jurídico. Todo procedimiento registral está orientado a lograr una publicidad apoyada en bases firmes de autenticidad y legalidad, cuyo fin último es proporcionar al tráfico inmobiliario un sólido instrumento de seguridad jurídica.
- d. La probabilidad de la inscripción protege a la apariencia que se publica. La ley considera que los títulos que acceden al registro son perfectos, es decir, cumplen con toda la normatividad legal que conlleva a un pronunciamiento positivo por parte del

registrador y que se traduce en la práctica del asiento respectivo.¹²

Por otro lado, **FUENTES YÁÑEZ, Martha (2010)** expresa que el principio de legitimación tiene su normatividad en lo dispuesto por el Art. 2013 del C.C. con antecedente en el Art. VII del T.P. del Reglamento General de los Registros Públicos que establece que “El contenido de las inscripciones se presume cierto y presume todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

Como consecuencia de ello, el titular registral reflejado en el asiento registral se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal, tanto en el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento proclama.

Así, el comprender esta disposición tanto en su sentido positivo, como en el negativo, nos lleva a los que en doctrina se llama legitimación activa y la legitimación pasiva. La legitimación activa es la que hemos visto; el titular registral por el hecho de serlo está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación. La legitimación pasiva, es la que protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a su favor, cuando se relaciona con quien si lo tiene.

Por la legitimación registral los asientos se presumen exactos y veraces, es decir dicha legitimación implica una posibilidad de actuar en la vida jurídica por la especial relación del sujeto con el objeto, aquí no entra a tallar lo concerniente a la capacidad como

¹² CALDENTEY, Landaria. (2009) **Ob. Cit.**, pp. 75-76

cualidad subjetiva que implica la aptitud para realizar actos de la vida jurídica, sino simplemente el hecho de ser titular del predio inscrito otorga la seguridad que dicha persona tiene el dominio. De la definición planteada por el Art. 2013 del C.C. se colige que existen dos aspectos que merecen analizarse desde el punto de vista registral – la presunción de exactitud y, como consecuencia de ella la legitimación registral.

La presunción de exactitud, es una presunción “IURES TANTUM”, que se aplica exclusivamente dentro del ámbito del principio de legitimación, sin perjuicio de que, a través de otros principios, se puede llegar a situaciones mucho más reforzadas para el titular registral como el caso de la fe pública (Art. 2014 del C.C.), situación de protección registral inatacable. Por el carácter de la presunción puede ser materia de proceso judicial para declarar su nulidad. Es una presunción que es oponible en proceso judicial siendo el Órgano Jurisdiccional mediante un debido proceso el llamado a resolver el conflicto de intereses que una inscripción y publicación pudiera originar. Más bien estando vigente un asiento, la presunción que el mismo implica no puede ser rectificadas o desvirtuadas en el ámbito extrajudicial. Ejemplo No podrá inscribirse la nulidad de asientos registrales a mérito de resoluciones administrativas. El asiento registral vigente constituye un verdadero medio de prueba. Lo que ocurre es que la función del asiento es doble: por una parte establece una presunción de exactitud, con la consiguiente legitimación derivada del asiento, y además, es medio de prueba eficaz de lo que el asiento publica, mediante la aportación en juicio o fuera de él de la correspondiente certificación

registral. Se trata de dos aspectos diferentes, sin que el uno tenga por qué hacer olvidar al otro.

También, la presunción legitimadora de exactitud, es una presunción de derecho. Es decir del hecho de la inscripción se deduce el derecho del titular. De esta premisa y de lo que aparece en la partida registral hay que tener en cuenta que la publicidad de esta tan sólo no abarca al titular del derecho sino también los datos descriptivos o físicos del predio, ya que dichos actos son elementos integrantes de la situación jurídica y de la extensión del objeto del derecho y la titularidad y no meros hechos.

Cabe destacar que no es sólo una presunción de exactitud, sino también presunción de integridad. La mayor parte de los autores entiende que se trata exclusivamente de una presunción de exactitud de lo inscrito, pero no una presunción de integridad, o sea de inexistencia de lo no inscrito. Desde esta perspectiva lo inscrito se presume que existe, pero en cambio, lo no inscrito no se presume que no existe, sino que quedaría igual. Sin embargo, deberá tenerse en cuenta que la presunción legitimadora es presunción de exactitud y de integridad al mismo tiempo, pues desde un punto de vista lógico no hay razón alguna para no aplicar el mismo resultado a uno y otro aspecto, ya que se trata de dos aspectos positivo y negativo, que a efectos del fundamento del principio de legitimación registral, tienen el mismo tratamiento aunque sean de signo opuesto. Si los derechos reales inscritos se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento, si la forma del asiento es la "nada" – por no existir asiento-. La presunción ha de referirse a la "nada", es

decir, a la inexistencia. Esto es evidente, respecto a las cargas no inscritas. Si está inscrita una finca como libre de cargas, se presume que no existen tales cargas.

De este modo, la presunción de exactitud se refiere a cualquier titular y todo tipo de asiento registral, sin otro requisito que el de haber inscrito su título. El principio que analizamos abarca sólo la premisa de ser el titular registral y no el hecho de ser tercero registral que al caso por ahora resulta inaplicable.

Respecto al asiento, se aplica a todos teniendo en cuenta los alcances y efectos que la Ley les otorga para cada caso, como por ejemplo, las inscripciones de las anotaciones preventivas tienen la vigencia de 60 días hábiles, luego del cual caducan de pleno derecho.¹³

Por otra parte, **GARCÍA CONI, Raúl y FRONTINI, Ángel A. (2013)** nos dan el siguiente alcance: La lectura del artículo 32 del RGRRPP nos da una idea clara del carácter progresivo de la calificación: Cada una de las comprobaciones, confrontaciones o verificaciones que realiza el registrador Público constituyen pronunciamiento de legalidad o licitud, si esto no se produce está obligado a formular la denegatoria en forma simultánea y fundamentada jurídicamente.

¹³ FUENTES YÁÑEZ. Martha. (2010) **LEGITIMACIÓN**, p. 6

En razón a ello se concluye que, siendo progresiva, “la legitimación es el pronunciamiento de un oficial público acerca de la legalidad o licitud de un acto jurídico”.¹⁴

El principio de legitimación está referido a uno los efectos que produce la inscripción: presunción iuris tantum de certeza respecto de su contenido, al que, igualmente, se presume exacto y válido. La legitimación puede ser activa cuando está dirigida al titular quien puede actuar conforme al contenido del asiento o pasiva cuanto es un tercero el que valiéndose del contenido de un asiento se relaciona con el titular.

No debemos olvidar que la inscripción legitima mas no convalida los actos que sean nulos o anulables (art. 42 del RGRRPP).

En nuestro sistema normativo registral este principio establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (art. 2013 del CC). El RGRRPP al reglamentar este principio no solo presume certeza, sino exactitud y validez, situación que lo hace discutible. Así, señala que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez (numeral VII del RGRRPP).¹⁵

¹⁴ GARCÍA CONI, Raúl y FRONTINI, Ángel A. (2013) **DERECHO REGISTRAL APLICADO**. p. 258

¹⁵ JIMÉNEZ SAAVEDRA, Hidelbrando. (2010) **PRINCIPIOS REGISTRALES**, p. 5

En cuanto a las resoluciones del principio de legitimación el autor **TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2010)** nos da la siguiente información:

- I.** Resolución N° 037-96-ORLC/TR. El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su invalidez, a tenor de lo prescrito por el artículo 2013 del Código Civil y el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (Jurisprudencia Registral. Tomo II. Pág. 60).

- II.** Resolución N° 121-96-ORLC/TR. No procede rectificar la partida de un inmueble, aun cuando se haya acreditado la calidad de bien propio, a favor de uno de los cónyuges, cuando de la partida registral se desprende que el bien se encuentra registrado a favor de los herederos del cónyuge a quien legalmente no le correspondía dicha titularidad, ya que el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez (Jurisprudencia Registral. Volumen II. Pág. 79).

- III.** Resolución N° 291-96-ORLC/TR. No puede considerarse tercero registral al titular del dominio de un bien, si al momento de la inscripción de la transferencia a su favor, se encontraba vigente una anotación que publicitaba un litigio, una situación jurídica no consolidada respecto de dicho bien. El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez en

aplicación del artículo 2013 del Código Civil (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pág. 63).

- IV.** Resolución N° 251-96-ORLC/TR. No es procedente la inscripción de transferencia de un inmueble por sucesión intestada, cuando la partida en que se sustenta la calidad de heredero del solicitante ha sido cerrada por ser la menos antigua, ello atendiendo a la duplicidad de partidas existentes, ya que de acuerdo al principio registral de prioridad, el Registro ampara y prefiere a quien inscribió primero, aplicándose por tanto el beneficio de legitimación contemplado en el artículo 2013 del Código Civil sin perjuicio de que en la realidad extra registral el mejor derecho corresponda a los titulares de la partida menos antigua, hecho que debe ser determinado en la vía judicial (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pág. 209).

- V.** Resolución N° 193-97-ORLC/TR. No procede rectificar un asiento cuando ello conlleva la modificación tácita de otro asiento que, pese a contener un error de concepto, se encuentra legitimado registralmente por virtud del artículo 2013 del Código Civil (Jurisprudencia Registral. Volumen IV. Pág. 229).

- VI.** Resolución N° 247-97-ORLC/TR. No procede la rectificación de un asiento registral respecto a la calidad de bien social de un inmueble, mientras no se presenten documentos probatorios que desvirtúen la presunción juris tantum del artículo 185 del Código Civil de 1936, surtiendo el asiento registral, plenos efectos (Jurisprudencia Registral. Volumen IV. Pág. 91).

- VII.** Resolución N° 276-97-ORLC/TR. El Inmueble objeto de venta e inscrito como bien propio, se presume cierto y mantiene tal calidad mientras no se contradiga judicialmente, siendo improcedente la inscripción de sucesión testamentaria de quien no tiene dominio inscrito (Jurisprudencia Registral. Volumen IV. Pág. 235).¹⁶
- VIII.** Resolución N° 376-97-ORLC/TR. No procede atender la solicitud de rectificación de un asiento por supuesto Error Material a mérito de título archivado, cuando de la verificación de ambos se advierte plena concordancia (Jurisprudencia Registral. Volumen V. Pag.61).
- IX.** Resolución N° F082-97-ORLC/TR. El Registro Fiscal de Ventas a Plazos no debe inhibirse del conocimiento y prosecución del procedimiento iniciado al amparo de la inscripción del contrato de compra venta, por cuando el hacerlo supondría desconocer las garantías y efectos sustantivos que el Sistema Nacional de los Registros Públicos reconoce y otorga a la inscripción; y por lo mismo, no se está frente a un caso que encuadre dentro del supuesto del artículo 13 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, máxime si no se conoce el contenido y los alcances del proceso judicial alegado. En ese sentido, los efectos de la inscripción puede ser enervada, pero de acuerdo a las formalidades establecidas en la Ley, sea mediante su modificación con intervención de las partes o sentencia firme, o a través de medidas cautelares, ya que la facultad discrecional del Juez se

¹⁶ TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. (2010) **Ob.cit.**, p. 14

halla ampliamente reconocidas en nuestra legislación (Jurisprudencia Registral. Volumen V. Pág. 444).

- X.** Resolución N° F83-97-ORLC/TR. El Registro Fiscal de Ventas a Plazos no debe inhibirse del conocimiento y prosecución del proceso iniciado al amparo de la inscripción del Contrato de Compra Venta a Plazos, por cuanto el hacerlo supondría desconocer las garantías y efectos sustantivos que el Sistema Nacional de los Registros Públicos reconoce y otorga a la inscripción; y por lo mismo no se está frente a un caso que encuadre dentro del supuesto del artículo 13 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, máxime si lo demandado judicialmente, la Resolución del Contrato de Compra Venta a Plazos inscrito en el Registro Fiscal, es de fecha posterior a la del asiento de inscripción, la demanda de pago de cuotas su ampliación y las cuotas reclamadas. En ese sentido los efectos de la inscripción puede ser enervada pero de acuerdo a las formalidades establecidas por Ley, sea mediante su modificación con intervención de las partes, sentencia firme o a través de medidas cautelares, ya que la facultad discrecional del Juez para dictarlas se halla ampliamente reconocida en nuestra legislación (Jurisprudencia Registral. Volumen V. Pág. 448).

- XI.** Resolución N° 085-97-ORLC/TR. La Resolución Judicial emitida en el proceso civil sobre ineficacia de inscripción en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos que indica que la comunicación remitida es para poner en conocimiento del Registro del inicio del proceso y para que el Registrador proceda conforme a sus atribuciones, corrobora el criterio del Tribunal, emitido en

reiterada jurisprudencia, de no suspenderse el procedimiento de pago de cuotas seguido ante este Registro cuando la cuestión litigiosa incide en el contenido del asiento de inscripción, el mismo que se presume cierto y produce todos sus efectos legales oponibles frente a terceros, permanentemente y sin alteración, en tanto no haya título modificadorio posterior o sentencia judicial firme; en virtud de la garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos, referida a la intangibilidad del contenido de los asientos registrales (Jurisprudencia Registral. Volumen V. Pág. 452).¹⁷

1.2.2 Función Notarial

Frente a los nuevos desafíos y retos por los que atraviesa la sociedad moderna, el Notario, como es de suponer hace eco de las profundas manifestaciones e intervenciones en las que por su actuar se ve inmerso. Es conocido que el mismo es un funcionario público que ejerce un importante papel en el tráfico jurídico dado su función de Juez de Paz al servicio de los ciudadanos y la sociedad, atemperados a los criterios de igualdad, equidad e imparcialidad, suponiendo siempre en todas sus actuaciones la ética y el sentido de justicia bordan cada una de sus actuaciones.

A tenor de las notas que anteceden podemos decir que la esencia del derecho notarial consiste en el análisis científico-jurídico de la función y del documento notarial; éste como concreción de aquélla, independientemente del acto o hecho jurídico que lo motive.

¹⁷ **Ibid.**, p. 15

En tal sentido, **MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco (2009)** manifiesta que se puede expresar que las propiedades características del derecho notarial se integran la función (profesional, autónoma, jurídica, privada, calificada, impuesta y organizada por ley, para procurar seguridad, valor y permanencia, de hecho y de derecho, al interés jurídico de los individuos) ejercida por el notario o escribano (jurista facultado para interpretar y configurar, autenticar, autorizar y resguardar el documento notarial) mediante el documento notarial (escrito, original o reproducido, autenticado o autorizado y resguardado por el notario) y amparado por la fe pública notarial (autoridad que solamente puede ser vencida por querrela de falsedad).¹⁸

De igual manera, el autor **PALA MEDIANO, Francisco (2011)** informa que **el Notario es un jurista en todas sus actividades, aún en aquellas en las que se limita a constatar un hecho notarial, pues para prestar su función habrá de estimar o considerar; al menos la relevancia jurídica del hecho; cuando para la constatación de hechos la ley exige formas determinadas, desde conocer y aplicar sus preceptos.**

Además reitera que la labor del notario, cuando se trata de documentar negocios jurídicos, comprende todo el grupo de la técnica instrumental, tales como comprobar la capacidad de los otorgantes, la legitimidad de los representantes, la licitud del caso y su propia competencia. Ello aún en aquellos supuestos en los que, por la índole del requerimiento, el Notario solamente debe

¹⁸ MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco. (2009) **FUNCIÓN NOTARIAL**, p. 140

resolver el problema de prestar o no su intervención; por ejemplo, cuando actúa basado en minutas presentadas por los interesados o eleva a escritura pública documentos privados (sobre el concepto de elevación a escritura pública) ¹⁹

Por otro lado, **ETHEGARAY, Natalio Pedro (2010) informa que para ubicar la función notarial en el amplio campo de los operadores jurídicos, los operadores del derecho son los tratadistas, los legisladores, escribanos, abogados, jueces y registradores.** En ese esquema, los tratadistas y los legisladores están en los dos extremos, y los restantes operadores jurídicos ocupan un lugar central entre ambos.

Además, **el tratadista es jurista puro, el legislador es funcionario puro; los restantes actúan en una zona central con los elementos que les da la ciencia y la legislación.** Con la ciencia operan los estudiosos; los límites son amplísimos y están solamente reducidos a la medida de la imaginación y capacidad de estudio de cada uno, de su meditación y de su inteligencia constructiva, los cuales presenta a continuación:

a) El primer operador del derecho positivo es el legislador, cuando sanciona la ley y cuando la reforma.

b) El segundo es el juez, también en diferentes supuestos: compra la ley que sancionó el legislador con la ley suprema del Estado, y puede llegar a declarar su inconstitucionalidad. Además,

¹⁹ PALA MEDIANO, Francisco. (2011) **CIENCIA, TÉCNICA Y PRACTICA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL** p. 11.

perfecciona el derecho positivo cuando lo interpreta, aclara y suple sus lagunas.

c) El abogado es el tercer operador; procura, en defensa de los intereses de su mandante, que el derecho de fondo no se distorsione en el trámite del proceso, defiende el aspecto funcional del derecho positivo, busca la recta interpretación de la ley y controla toda posible distorsión de las normas por parte del abogado contrario.

d) El cuarto es el registrador, que es jurista y funcionario público; recibe la obra del escribano o del juez y le da mayor publicidad. Su tarea es esencialmente conservadora; le cabe determinar que el documento presentado concuerde con sus antecedentes registrales, que se adapte a las normas de las leyes sobre los registros y que no sea ostensiblemente nulo.

e) Por su parte, el notario es el quinto operador. Es un jurista en ejercicio de una función pública. Tiene un amplio campo de acción en cuanto a la perfectibilidad de la ley mediante la interpretación de la voluntad de las partes. El notario coloca un derecho subjetivo concreto en la norma objetiva abstracta, crea una relación jurídica y convierte el pacto económico en uno jurídico. Otras veces, el pacto no encuentra un molde adecuado en la ley y entonces el escribano debe ubicar las normas jurídicas propias para el caso, aplicando sus conocimientos jurídicos y su experiencia profesional, para que el acuerdo negocial resulte válido y eficaz.²⁰

²⁰ ETCHEGARAY, Natalio Pedro. (2010) **FUNCIÓN NOTARIAL 1: DERECHO NOTARIAL APLICADO**, pp. 11-12

De acuerdo con el especialista **ARRACHE MURGUÍA, José Gerardo (2012)**, la función notarial es: **"La actividad que el notario realiza conforme a las disposiciones de esta ley. Posee una naturaleza compleja: Es pública, en cuanto proviene de los poderes del Estado y de la ley, que obran en reconocimiento público de la actividad profesional del notario y de la documentación notarial al servicio de la sociedad. De otra parte, es autónoma y libre, para el notario que la ejerce actuando con fe pública"**.

Asimismo agrega que se ha discutido en muchas ocasiones si la función del notario es pública o no. Algunos autores opinan que el notario es un funcionario público, otros afirman que es un profesionalista liberal, y otros que desarrolla una función pública.

También se considera que pertenecen a la función pública los representantes de los órganos de administración pública federal, que se dividen en centralizados, descentralizados y paraestatales. "La actividad notarial no encaja dentro de estas organizaciones administrativas.

Es por eso que al margen de las disposiciones legales y de las opiniones doctrinales es un hecho que la actividad del notario se realiza en nombre del Estado a través de particulares. **La función notarial tiene un carácter precautorio, debe ayudar, atender, colaborar y auxiliar a aquellas personas que así lo soliciten en tanto se trate de cuestiones jurídicas. "...la función notarial tiene un carácter preventivo, y tiende a lograr la inobjetabilidad de los derechos privados, haciendo**

ciertas las relaciones y situaciones subjetivas concretas de que ellos derivan". En este sentido, la función notarial pretende otorgar seguridad jurídica otorgando su fe a los actos en que intervenga el notario. ²¹

De igual forma, **PALA MEDIANO, Francisco (2011)** informa que en la formación del acto jurídico, la autonomía privada dispone de un amplio campo para crear normas o reglas de derecho; puede tomar o rechazar las normas supletorias y establecer otras soluciones, en cuanto no contraríen la legislación positiva, o cuando el acto jurídico no pudiera ser encuadrado en ninguna de las categorías del sistema positivo. Allí estará el notario realizando una verdadera obra de creación, utilizando similares procedimientos e instrumentos que los que utiliza la técnica legislativa cuando elabora el derecho positivo. ²²

Es por ello, que la **función notarial** por **MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco (2009)** es **definida en función de sus caracteres (función profesional y documental autónoma, jurídica, privada y calificada, impuesta y organizada por la ley), de sus fines (procurar la seguridad, valor y permanencia, de hecho y de derechos), de su objeto material (atender al interés jurídico de los individuos, patrimonial o extrapatrimonial, entre vivos o por causa de muerte, en relaciones jurídicas de voluntades concurrentes o convergentes y en hechos jurídicos, humanos o naturales), de las operaciones de ejercicio (interpretación,**

²¹ ARRACHE MURGUÍA, José Gerardo. (2012) **EL NOTARIO PÚBLICO. FUNCIÓN Y DESARROLLO HISTÓRICO**, pp. 5-7

²² PALA MEDIANO, Francisco. (2011) **Ob. Cit.**, p. 11

configuración, autenticación, autorización y resguardo) y de su medio subjetivo (función confiada a un notario).²³

Se ha tratado de explicar la función notarial desde diversos ángulos o posiciones. En tal sentido, el autor **ETCHEGARAY, Natalio Pedro (2010)** refiere que algunas teorías recatan la parte pública o funcionarista; otras ponen el acento en el carácter de profesional de derecho del Notario; una tercera elige como aspecto destacado del escribano su autonomía profesional y su proyección social más allá del documento y, por último, aparecen las doctrinas eclécticas que combinan libremente aspectos esenciales de las anteriores.

Con relación a la **función funcionarista**, se basa en las siguientes consideraciones, las cuales presenta a continuación:

a) Cuando autentica y legitima, el Notario interviene en nombre del Estado.

b) El Notario no integra la administración pública, pero ocupa una posición específica dentro de la organización administrativa y jurídica.

c) La función notarial, que consiste en dar forma de ser y valer a los negocios jurídicos o en establecer una presunción de verdad de ciertos hechos, mediante la afirmación de su evidencia por parte del Notario, es pública y administrativa (no le otorga importancia a la tarea del Notario como pedagogo de la voluntad de las partes).

²³ MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco. (2009) **Ob. Cit.**, p. 141

d) Se basa también en fundamentos normativos, pues hay leyes locales que definen al Notario como funcionario público autorizada para dar fe.

e) Otros sostienen que el Notario cumple una función pública, dado que atiende a una necesidad social y como tal debe estar revestida de autoridad y jerarquizada (en el sentido de subordinación y control).

f) La función de dar credibilidad, permanencia y estabilidad a las relaciones jurídicas entre particulares es una función del Estado. Éste, a su vez, la delegó en un agente calificado, el Notario.²⁴

Respecto al **profesionalista**, se fundamenta en las siguientes consideraciones doctrinales:

a) El ejercicio del notariado se reconoce como una profesional libre, de trascendencia social, y por ello, especialmente reglamentada.

b) El Notario es un profesional del derecho que ejerce un poder certificante.

c) El Notario es un profesional con la función de dotar de fe pública los instrumentos que interviene.

d) El Notario no desarrolla una labor al servicio del Estado, sino que se desempeña como persona independiente, por interés, a riesgo y ventaja propios.

²⁴ ETCHEGARAY, Natalio Pedro. (2010) **Ob.Cit.**, p. 14

En cuanto a la **autonomista**, se presenta en las siguientes premisas:

a) El Notario es más que un documentador. Su misión característica dentro de los operadores del derecho es la de precaver.

b) El Notario es un oficial público que ejerce según los principios y las formas de la profesión libre, siendo inescindible esta dualidad de cometidos.²⁵

c) Es el oficial público, especial, único, encargado de la función de autorizar y dar autenticidad. Esta función no es pública, porque no es administrativa, legislativa, ni judicial.

d) La función notarial no debe centralizarse únicamente en el ámbito del documento. Ello representaría dejar de lado la realidad de la actuación profesional del escribano, que compromete a diario su responsabilidad.

e) La función notarial, de evidente interés público, muestra una inescindible dualidad de cometidos: dar certeza, autenticidad y validez en el campo de la prueba al provenir de la ley la potestad autenticante del Notario y, paralelamente, su labor de consejo, dirigida al otorgamiento del documento.

f) El Notario es funcionario público y profesional del derecho, pero no debe dar preeminencia a ninguna de las dos; el Notario es y debe ser Notario.

²⁵ **Ibíd.**, p. 15

Con relación al **eclécticas o combinadas**, se pueden enunciar otras posiciones sobre la función notarial. Ellas nacen de la combinación de las posiciones funcionaristas, autonomistas y profesionalista, ante explicadas, y por esa circunstancia se consideran eclécticas.

1) Comprendida en la administración de justicia. Se basa en diferentes razones:

a) El Notario está investido de un cargo público en la administración de justicia preventiva.

b) El Notario ejerce una función vinculada a la justicia, pero no es un funcionario público de carácter impersonal y no participa de los caracteres del empleado público.²⁶

c) La función notarial es una función pública de justicia; es autorizante e instrumental, pero no pertenece a la esfera administrativa.

2) Comprendida en la jurisdicción voluntaria. Se expresan como razones básicas las siguientes:

a) La función notarial es función administrativa, comprendida en aquella más amplia de la jurisdicción voluntaria; ello impide que se le pudiera reconocer el ejercicio de un poder soberano, que es una prerrogativa reservada a la autoridad judicial.

²⁶ **Ídem.**, p. 14-15

b) La jurisdicción voluntaria es administrativa y también la función notarial, sin que se le pueda negar ejecutoriedad y fuerza de cosa juzgada.

c) La jurisdicción voluntaria corresponde íntegramente al notariado, siendo el instrumento público el centro de la función notarial, aunque es mejor que esté conferida a un profesional del derecho. El Notario ejerce una función pública que acuerda presunción de verdad, colabora en la correcta formación del negocio jurídico y da forma legal a los negocios privados.

3) Como función pública a cargo de un particular profesional del derecho. Presenta las siguientes justificaciones:

a) Los notarios son profesionales del derecho, funcionarios públicos depositarios de la fe pública notarial, pero no integran la administración pública y gozan de independencia en el ejercicio de su función.

b) El Notario es un profesional universitario que ejerce una función pública, pero no es funcionario público.²⁷

c) El Notario es un profesional del derecho a cargo de una función pública.

d) La función notarial es una función pública a cargo de un particular.

²⁷ Ídem., p. 15

e) La función notarial es una función de ejercicio libre y el Notario un portador libre de una función pública.

f) El Notario no es plenamente un funcionario público.

g) La función notarial es una magistratura civil y social, que maneja la ley privada y el Notario es un oficial público y no un funcionario público, con tareas de consejero técnico.

h) La función notarial es una función complementaria de la justicia y el Notario un profesional libre que asume asuntos públicos.

i) El Notario es un funcionario muy especial, sui géneris, no siendo empleado público. Su investidura emana de la sociedad.

j) El Notario es un funcionario público, pero no tiene actividad administrativa, existiendo un término medio entre función pública y profesión de derecho.²⁸

k) El notariado es el ejercicio de una función o servicio público por un profesional literal, denominado "oficial público". Es un funcionario público con caracteres distintos por su calidad de profesional.

De otro lado, el autor informa que en el documento notarial – forma final o total-, producto de una serie de formas parciales que el escribano realiza desde el requerimiento hasta la autorización de

²⁸ **Ídem.**, pp. 15-16

la escritura. Nada más alejado del formalismo en el derecho que la forma notarial.

Tal es así, que sólo en muy pocos y aislados casos (donación de inmuebles) el negocio jurídico depende para su existencia de la forma notarial. En la antigüedad, la forma era esencial para la existencia, validez y eficacia del contrato; en una etapa primitiva de la cultura fue muy útil el formalismo, que era una práctica ciega de lo tradicional.

Además, la formula era la forma legal del acto. En cambio, en el derecho moderno la base es el no formalismo; la fórmula es formulario. Éste es, a su vez, obra de técnicos; es una elaboración sobre la materia suministrada por las partes, la mínima forma requerida por la ley y la expresión escrita con una redacción clara, precisa y detallada, de fácil lectura y comprensión rápida. Aunque unas pocas e insuficientes normas relativas a la escritura pública se encuentren en la ley, el proceso instrumental no se identifica con el derecho civil.²⁹

Asimismo, **PELOSI, Carlos (2009)** recuerda que aun quienes niegan la autonomía del derecho notarial, aceptan la existencia de un derecho del documento notarial.

a) La forma notarial total como resultado de un proceso, el autor manifiesta que en la doctrina notarial hay una evidente similitud entre dos formas teóricas de explicar el camino que recorre el escribano hasta llegar a la autorización de escritura

²⁹ **Ídem.**, p. 17

pública. Ambas la denominan proceso, pero una lo califica como procesos de la forma y otra como proceso notarial.³⁰

b) El proceso de la forma, el autor de esta corriente es **BARDALLO, Julio (2010)** informa quien llama forma notarial auténtica a la intervenida por Notario y aclara que este documento notarial es el resultado de formas parciales que determinan y perfeccionan la materia suministrada por las partes, hasta hacerla eficaz y vinculatoria para el Juez.

c) Formal parciales en el proceso de la forma total, ésta se va integrando con las que el autor denomina "formas parciales".

d) La forma como resultado de un proceso notarial de operaciones de ejercicio, se puede analizar el proceso notarial como realización del derecho, mediante sucesivas audiencias y el desarrollo de diversas operaciones de ejercicio.³¹

Con relación a los **efectos del ejercicio de la función**, el autor **ABELLA, Adriana (2010)** informa que en el ejercicio de la función notarial, el Notario da seguridad, valor y permanencia a los hechos y actos jurídicos.

Tal es así, que la seguridad es la actuación profesional que otorga al documento la perfección jurídica junto con la función fedante, que contribuye a la estabilidad jurídica.

³⁰ PELOSI, Carlos. (2009) **LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO NOTARIAL**, p. 850

³¹ BARDALLO, Julio. (2010) **FORMA JURÍDICA**, p. 8

Además, el valor es el grado de aptitud que tiene el documento notarial para producir sus efectos, que los produce no solamente entre las partes, sino también frente a terceros.

En tal sentido, la permanencia es el atributo que se obtiene por el uso de los medios idóneos para que el documento sea indubitable, juntamente con los procedimientos de conservación previstos por la ley y la prudencia notarial.³²

En cuanto a las principales características, el autor **PÉREZ MONTERO, Carlos (2010)** presenta las siguientes:

- El modelo anglosajón no tiene documentos públicos, y la función de Notario (no necesariamente profesional del derecho) la simultanean personas que realizan cualquier otra actividad privada, a las que se les exige honradez y buenas costumbres, por lo que podemos encontrarnos una secretaria, una asistente, un comerciante, etc. Se les conoce como solicitors (asesores), commissioners of oaths (comisarios de juramentos) y public notaries (testigos de actos).
- El número de Notarios es ilimitado.
- Falta de regulación legal para las formalidades del instrumento que quedan confiadas a la costumbre jurídica.
- El Notario carece de la labor de construcción jurídica, no asesora a los particulares que van a realizar un contrato, no es autor del documento ya que no lo redacta, tampoco realiza una calificación de legalidad del acto, se limita a legalizar o certificar las firmas puestas a su presencia en documento elaborado por los propios interesados o por otro profesional del

³² ABELLA, Adriana. (2010) **DERECHO NOTARIAL. DERECHO DOCUMENTAL: RESPONSABILIDAD NOTARIAL**, p. 28

derecho, por lo que no puede asegurarse de la eficacia del acto realizado.

- No es un funcionario público, carece de la fe pública, por tanto no puede dotar al documento de legitimidad o autenticidad.
- La eficacia de lo convenido, en caso de discrepancias entre las partes, queda sometida a la decisión de los jueces. La prueba esencial es la oral (evidence) ante el juez, que castiga con rigor el falso testimonio.
- Retribución libre y elevada.
- El Notario no conserva los originales de los documentos que devolverá a los interesados, por lo que en caso de pérdida o extravío tendrá que hacerse otro documento nuevo, y legalizarse nuevamente las firmas con nuevos costos.³³

Asimismo, el autor **ETCHEGARAY, Natalio Pedro (2010)** manifiesta que pocas dudas caben cerca de la condición administrativa de la función registral en el derecho, si es que se admite la división tripartita de las funciones del Estado: legislativa, judicial y administrativa. Las dudas, en realidad, vienen de la doctrina hipotecaria, cuyo sistema tiene particularidades distintivas, y de algunas posiciones aisladas de la doctrina que ven en ella una expresión de la llamada jurisdicción voluntaria no es más que la actividad administrativa llevada a cabo por órganos judiciales.

Además, se la podría admitir, en todo caso, si la función registral estuviera a cargo de jueces o tribunales, pero, estando a cargo de funcionarios administrativos, o que no son jueces en sentido estricto, aunque dependan del Poder Judicial, no parece

³³ PÉREZ MONTERO, Carlos. (2010) **CARACTERÍSTICAS DE LA FUNCIÓN NOTARIAL**, pp. 12-12

acertado encuadrar la función registral en tal categoría, si bien ella tiene particularidades que la alejan de la actividad administrativa típica del Estado.³⁴

Respecto a la responsabilidad profesional, que según **GATTARI, Carlos Nicolás (2009)** es la única específica del notario. Se basa en que cada profesión tiene caracteres diferenciales con las otras, lo que determina infracciones a normas éticas y deontológicas propias, así como órganos disciplinarios, procedimientos y sanciones también propias, que aparecen configurados alrededor del concepto de la profesión.

Con relación a la quinta responsabilidad, más reciente, es la que convierte a los distintos colegios locales, como corporación notarial, en responsable solidaria con el escribano por infracciones cometidas por éste. Esa responsabilidad corporativa dio lugar a la creación de fondos de garantía, provistos por los notarios y administradores por cada Colegio.³⁵

De otro lado para **NÚÑEZ LAGOS (2011)**, toda la técnica notarial se basa en la distinción entre escritura y actas. La escritura contiene una declaración de voluntad, un negocio jurídico que se articula entre hechos y derechos. El notario acomoda la voluntad y actividad de las partes para que el negocio se adecue al derecho, buscando su validez y eficacia. La firma de los comparecientes y la autorización del notario hacen vivir simultáneamente documento y contrato.

³⁴ ETCHEGARAY, Natalio Pedro (2010). **FUNCIÓN NOTARIAL 2: DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**, pp. 50-51

³⁵ GATTARI, Carlos Nicolás. (2009) **MANUAL DE DERECHO NOTARIAL**, p. 296

Es por eso que en las actas hay un mero hecho que el notario ve y escucha. No entra al fondo del asunto; lo deja ser como es. La firma de las partes no es otorgamiento, sino solamente conformidad con la narración y la lectura que hace el notario.

En cuanto a la clasificación más usual de la escritura pública es la siguiente:

- Por el negocio que instrumentan (escrituras de compraventa, de mutuo hipotecario, de permuta).
- Por la finalidad que persiguen (escrituras confirmatorias, ratificadorias, aclaratorias, modificatorias, complementarias).
- Por el tipo de declaración que contienen (escrituras constitutivas o in continenti, ya que no hacen referencia a negociaciones previas, escrituras confesorias o ex intervalo, que contienen un negocio reconociendo en la escritura un antecedente negocial previo; escrituras de reconocimiento de relaciones jurídicas, en las que las partes reiteran, de modo expreso, relaciones jurídicas ya establecidas, y escrituras de elevación a escritura pública, en las que todos los firmantes de un instrumento privado otorgan una escritura en la que se transcribe íntegramente dicho instrumento privado).
- Por el modo del otorgamiento (escritura con negocio original, con negocio de cumplimiento, con negocio accesorio).
- Por la relación entre el comparecientes.
- Por la naturaleza de la relación jurídica, presente o futura.
- Por la existencia o no de prestaciones entre ambas partes del negocio.
- Por la modalidad de las obligaciones
- Por las formalidades del otorgamiento
- Por la sede originaria de la escritura.

También la denominación de escritura por el solo hecho de estar en el protocolo es demasiado general y en la doctrina se distingue en diversas clases de escritura, de acuerdo con la importancia que dicha forma tenga para la validez y eficacia del negocio, del cual distingue las siguientes:

- Constitutivas. Son aquellas en las que el negocio no llega a existir como tal si no hay escritura, como el testamento por acto público o la donación de bienes inmuebles y de sumas periódicas de dinero. También merecen esa calificación de escritas constitutivas las que contienen un negocio jurídico consensual y las partes contratantes no se refieren a un acuerdo previo, que puede existir o no, pero al que la escritura no hace referencia.
- De reconocimiento de relaciones jurídicas. Son aquellas en las que se repite un pacto, un negocio jurídico antecedente, el que sobrevive sin desaparecer y así se lo reconoce en la escritura.
- De "elevación a escritura pública" de un documento privado. Se da cuando todos los firmantes de un instrumento privado suscriben su transcripción en una escritura matriz. Es una escritura pública y no un acta. Se basa en que la lectura de la escritura y su firma por todos renueva el consentimiento negocial.
- De incorporación al protocolo de un documento privado, pero que no es firmada por todos los firmantes originales. Es un acta; ya no es una escritura en sentido técnico-notarial. El

requerimiento lo puede hacer cualquier persona que, a juicio del notario, demuestre interés legítimo.

De otro lado los que presencia el notario son actos de vista para él y a la vez son actos de exhibición para las partes; tales son la presencia de personas y las daciones que los comparecientes realicen, como la exhibición o entrega de títulos y los pagos o entrega de llaves.

Es por eso que las declaraciones de las partes resultan ser actos de oído para el notario. Una declaración esencial es el requerimiento. Es declaración natural el pedido al notario para que realice una notificación posterior a la escritura. Es una declaración accidental que un asistente al acto estructurarlo le pida al notario que deje constancia de algo a título personal.

Además hay declaración de verdad cuando los comparecientes le relatan al notario hechos pretéritos. La declaración es afirmación cuando el compareciente expresa su estado civil. Las declaraciones de voluntad que efectúan las partes las vinculan jurídicamente entre sí. También se denominan decisiones de voluntad. El otorgamiento es una declaración de vigencia y la firma su representación gráfica.

Por tanto la comunicación de las declaraciones se efectúa por la diligencia, que es consecuencia de un acto de instancia de las partes. Las notas pertenecen al orden interno del instrumento matriz o reproducido, con el fin de complementarlo. Se utilizan fundamentalmente para subsanar errores u omisiones.³⁶

³⁶ NÚÑEZ LAGOS. (2011) **LOS ESQUEMAS CONCEPTUALES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO**, pp. 4-6

1.3 INVESTIGACIONES

Para la realización del estudio, se hizo una investigación en la Facultad como en la Biblioteca de la Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, donde se halló el trabajo de CALLEGARI PORTAL, Cynzia Victoria. Titulada: **"EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN Y SUS EFECTOS JURÍDICOS EN EL DERECHO A LA PROPIEDAD"** – Maestría en Derecho Notarial y Registral (2014). Llegando a las siguientes conclusiones:

- Los datos obtenidos permitieron establecer que la exigencia de los registradores sobre la calificación registral, logra la satisfacción de las necesidades materiales y espirituales del propietario del bien inmueble.
- Se ha analizado los datos y se ha constatado que la protección de la adquisición de un bien inmueble en su calidad de titular registral, incide en el derecho que la ley le otorga para disponer y reivindicar su propiedad.
- Los datos permitieron establecer que la inscripción legitima a favor del titular registral y del acreedor hipotecario, incide en el uso irrestricto de los servicios en bien inmueble de su propiedad.
- En conclusión, se ha determinado que el principio de legitimación, tiene efectos jurídicos en el derecho a la propiedad.

Por otro lado, RAMOS RIVAS, Ruth Alessandra. Titulada: **"LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LAS CONTRATACIONES DEL ESTADO"** -

Maestría en Derecho Notarial y Registral (2014). Llegando a las siguientes conclusiones:

- La imparcialidad en el ejercicio profesional del notario público incide en la seguridad a la celebración del acto jurídico.
- La neutralidad profesional del notario público, cumple con la formalidad de la escritura pública.
- El ejercicio del secreto y confiabilidad profesional del notario, expresa la manifestación de voluntad de los otorgantes.
- La observancia de las normas relacionadas con la función notarial, inciden en el nivel de eficacia de la escritura dentro del marco de la ley.

Investigaciones, que no tienen relación alguna con el trabajo a desarrollar, pero que servirán de ayuda para la tesis, por lo tanto reúne las condiciones temáticas y metodológicas suficientes para ser elaborada.

1.4 MARCO CONCEPTUAL

- a. Principio de Legitimación.-** Tiene por objeto otorgar fuerza legitimatoria a la adquisición que aparece inscrita a favor del titular registral, del acreedor hipotecario, entre otros.
- b. Función Notarial.-** El notariado peruano forma parte de la Unión Internacional del Notariado Latino (UINL), que reúne, a su vez, a los países que asumen para el ejercicio de la función notarial, el sistema

latino y que en la realidad es la gran mayoría a nivel mundial mundial. Los otros sistemas sistemas que, con alguna trascendencia, tienen presencia en el mundo, son el Sistema anglosajón y el Sistema Administrativo.

- c. Titular registral.-** Persona a cuyo favor se encuentra inscrito un derecho en el Registro de la Propiedad.
- d. Intangibilidad.-** Es la capacidad de un objeto de ser atravesado sin sufrir ninguna clase de daño, así como de poder atravesar la materia sin dificultad alguna.
- e. Presunción.-** Acción de perseguir a una persona o a un animal que huye con intención de alcanzarlo.
- f. Inscripción.-** Escrito breve pintado, impreso o grabado en piedra, metal u otro material duro, en especial el que está hecho para recordar a alguien o algún acontecimiento.
- g. Bien inmueble.-** Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él

- h. Registradores.-** Persona encargada de un registro público, especialmente el de la propiedad.
- i. Calificación registral.-** Calificación que lleva a cabo el Registrador de la Propiedad antes de inscribir un documento en los libros del registro. Constata la legalidad del título o documento presentado, corrección del proceso de realización del mismo y capacidad de los otorgantes.
- j. Acucioso.-** Que requiere una acción o realización rápida.
- k. Protección.-** Acción que consiste en proteger a una persona o cosa de un daño o peligro.
- l. Adquirente.-** el que logra o consigue alguna cosa útil o apreciable.
- m. Titular.-** Que ha sido nombrado para ocupar un cargo o ejercer un empleo público en propiedad.
- n. Exactitud.-** Ajuste completo o fidelidad de un dato, cálculo, medida, expresión, etc.
- o. Validez.-** Cualidad de válido.
- p. Asiento registral.-** Se denomina asiento registral, en Derecho, a la constatación escrita en un registro y derivada de un título.
- q. Acto jurídico.-** Es el hecho, humano, voluntario o consciente y lícito, que tiene por fin inmediato establecer entre las personas relaciones

jurídicas, crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones cuyos efectos son deseados por las partes y sancionados por la ley

- r. Documentación.-** Conjunto de documentos, generalmente oficiales, con que se prueba o acredita algo.
- s. Autenticación.-** Proceso por el cual se acredita que un documento es auténtico.
- t. Legalización.-** El término legalización alude a dos procesos diferentes en Derecho: Legalización de una conducta: Significa que una conducta, antes prohibida (fuera de la ley), pasa a estar permitida; y Legalización de un documento: Un documento se somete a unos requisitos formales requeridos para que tenga validez.
- u. Legitimación.-** Demostración de la autenticidad o de la veracidad de un documento.
- v. Relación jurídica.-** Es el vínculo jurídico entre dos o más sujetos, en virtud del cual, uno de ellos tiene la facultad de exigir algo que el otro debe cumplir.
- w. Voluntad.-** Es la potestad de dirigir el accionar propio. Se trata de una propiedad de la personalidad que apela a una especie de fuerza para desarrollar una acción de acuerdo a un resultado esperado.
- x. Función Pública.-** Puede entenderse como el conjunto de la Administración pública; la actividad de los funcionarios; o bien toda la actividad que realiza el Estado.

- y. Imparcialidad.-** En su concepto estricto, significa estar libre de prejuicios, es decir, abstraerse de consideraciones subjetivas y centrarse en la objetividad de un asunto, al realizar un juicio.

- z. Honestidad.-** Es la cualidad de honesto. Por lo tanto, la palabra hace referencia a aquel que es decente, decoroso, recatado, pudoroso, razonable, justo, probo, recto u honrado.

- aa. Seguridad jurídica.-** Es un principio del Derecho, universalmente reconocido, que se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Teniendo en cuenta que en el principio registral de legitimación, se establece que el contenido de la inscripción se presume ciertos y validos produciendo todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; no obstante ello en la actualidad hay gente inescrupulosa que logra la inscripción de una traslación de dominio con documentos falsificados, logrando posteriormente venderlos e inscribiéndose la nueva compraventa con otra traslación de dominio; no obstante que el principio registral de legitimación, exige que los registradores sean acuciosos y efectúen las calificaciones registrales con mayor cuidado a fin que los efectos de la registración en los sistemas registrales que consagra este principio de legitimación tenga por objeto otorgar fuerza legitimatoria y proteja realmente a la adquisición de quien adquiere la calidad de titular en forma legítima y correcta.

En ese sentido, el principio registral de legitimación tienden a proteger la adquisición de quien adquiere la calidad de titular

registral y también en quien contrata en mérito de lo que aparece en los asientos registrales; teniendo así confianza en lo establecido en la ley y en los registradores pero lamentablemente no falta ciudadanos mafiosos que incursionan en actos ilícitos como es el caso de Orellana.

En atención a lo antes citado también tenemos lo expuesto en el art 539 del código procesal civil que establece en su primera parte que el afectado por una medida cautelar dictada en proceso en el cual el propietario no es parte, puede pedir suspensión sin interponer tercería presentando su título de propiedad que se encuentra registrado; teniendo presente que en estos supuestos no es necesario iniciar proceso judicial alguno dada que la inscripción legitima al titular registral que se encuentra amparado por las normas legales vigentes.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

En cuanto al principio de legitimación **TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2010)**, expone lo siguiente: El principio registral de legitimación se encontraba consagrado en el artículo VII del Título Preliminar del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968, en los siguientes términos: “El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique en la forma que establecen las leyes y reglamentos o no se declare judicialmente su invalidez”.

El Principio Registral de Legitimación se encontraba establecido

en el artículo VI del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994 en los siguientes términos: "El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se modifique o se declare judicialmente su invalidez. Ninguna inscripción podrá ser rectificada o invalidada por resolución administrativa".

Conforme a la Exposición de Motivos del Libro de Registros Públicos publicada el 19 de julio de 1987, el artículo 2014 del Código Civil Peruano de 1984 tuvo como fuente de inspiración la Ley Hipotecaria Española de 1946.³⁷

Con relación a la función notarial, los autores **ETCHEGARAY, Natalio Pedro y Vania Leila CAPURRO (2011)**, nos indican al respecto sobre la función notarial: **Se ha tratado de explicar la función notarial desde diverso ángulos o posiciones. Algunas teorías rescatan la parte pública o funcionarista; otras ponen el acento en el carácter de profesional de derecho del notario; una tercera elige como aspecto destacado del escribano su autonomía profesional y su proyección social más allá del documento y, por último, aparecen las doctrinas eclécticas que combinan libremente aspectos esenciales de las anteriores.** ³⁸

2.1.3 Definición del Problema

³⁷ TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. (2010) **Ob.cit.**, p. 16

³⁸ ETCHEGARAY, Natalio Pedro y Vania Leila, CAPURRO. **EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL.** pp. 13-15.

Problema Principal

¿De qué manera el principio de legitimación, incide en la función notarial?

Problemas Específicos

- a. ¿En qué medida la existencia de legitimidad a favor del titular registral, incide en el acto jurídico de voluntad de las partes?
- b. ¿En qué medida la existencia de intangibilidad como garantía registral, garantiza la permanencia en la documentación?
- c. ¿En qué medida la existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas?
- d. ¿De qué manera la necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, incide en la interpretación de la voluntad de las partes?
- e. ¿De qué manera la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad?
- f. ¿En qué medida la existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral, incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales?

2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Objetivo General y Específicos

Objetivo General

Determinar si el principio de legitimación, incide en la función notarial.

Objetivos Específicos

- a.** Establecer si la existencia de legitimidad a favor del titular registral, incide en el acto jurídico de voluntad de las partes.
- b.** Establecer si la existencia de intangibilidad como garantía registral, garantiza la permanencia en la documentación.
- c.** Establecer si la existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas.
- d.** Precisar si la necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, incide en la interpretación de la voluntad de las partes.
- e.** Conocer si la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.
- f.** Establecer si la existencia de presunción de exactitud y validez

en el asiento registral, incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales.

2.2.2 Delimitación del Estudio

a. Delimitación Espacial

Este trabajo se realizó a nivel del Colegio de Abogados de Lima (CAL).

b. Delimitación Temporal

El período en el cual se realizó esta investigación comprendió los meses de Noviembre 2015 – Marzo 2016.

c. Delimitación Social

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

2.2.3 Justificación e Importancia del Estudio

Justificación.- En la presente investigación se pretende demostrar que no obstante el principio registral de legitimación nos da una idea clara del carácter progresivo de la calificación, verificación y comprobación que realiza el registrador público pasando a pronunciarse en forma simultánea; y no obstante ello ocurren traslaciones de dominio con falsificaciones por la cual debemos analizar la forma de evitar para determinar cuando los documentos son genuinos y así evitar sendas acciones judiciales de esta índole.

Importancia.- Es importante en razón de que esperamos que la

presente investigación contribuya a mejorar el reglamento de este principio, a fin de que realmente este destinado a asegurar la exactitud y validez al propietario que ha inscrito su derecho teniendo en cuenta además que no debemos olvidar que el hecho de estar inscrito legitima pero más no convalida otros actos que sean nulos o anulables, conforme así lo establece el reglamento de los registros públicos.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Hipótesis Principal y Específicos

Hipótesis Principal

El principio de legitimación, incide favorablemente en la función notarial.

Hipótesis Específicos

- a.** La existencia de legitimidad a favor del titular registral, incide en el acto jurídico de voluntad de las partes.
- b.** La existencia de intangibilidad como garantía registral, garantiza la permanencia en la documentación.
- c.** La existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la autenticación.
- d.** La existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la legalización.

- e. La existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la legitimación.
- f. La existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la configuración de las relaciones jurídicas.
- g. La necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, incide en la interpretación de la voluntad de las partes.
- h. La existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.
- i. La existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral, incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales.

2.3.2 Variables e Indicadores

Variable Independiente

X. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Indicadores:

- x₁.- Existencia de legitimidad a favor del titular registral.
- x₂.- Existencia de intangibilidad como garantía registral.
- x₃.- Existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble.
- x₄.- Necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad.

- x₅.- Existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular.
- x₆.- Existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral.

Variable Dependiente

Y. FUNCIÓN NOTARIAL

Indicadores:

- y₁.- Nivel del acto jurídico de voluntad de las partes.
- y₂.- Existencia de permanencia en la documentación.
- y₃.- Ejerce la autenticación.
- Y₄.- Ejerce la legalización.
- Y₅.- Ejerce la legitimación.
- Y₆.- Ejerce la configuración de las relaciones jurídicas.
- Y₇.- Nivel de interpretación de la voluntad de las partes.
- Y₈.- Ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.
- Y₉.- Garantiza la seguridad jurídica en los actos registrales.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

Población

La población objeto de estudio que involucra la investigación estará conformada por 27850 abogados hábiles del Colegio de Abogados de Lima, a Noviembre del 2015 que han recurrido a las notarías de Lima

Muestra

La muestra óptima se obtiene de la fórmula del muestreo aleatorio simple para estimar proporciones la misma que se detalla a continuación:

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

Dónde:

Z : Valor de la abcisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.

P : Proporción de abogados que manifestaron que el principio de legitimación, incide en la función que debe cumplir el Notario (se asume P=0.5).

Q : Proporción de abogados que manifestaron que el principio de legitimación, incide en la función que debe cumplir el Notario (Q = 0.5, valor asumido debido al desconocimiento de Q)

- e : Margen de error 6.5%
- N : Población.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

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

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (27850)}{(0.065)^2 (27850-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

n = 225 Abogados hábiles CAL

La muestra será seleccionada de aleatoriamente.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Se tomó una muestra en la cual:

$$M = O_x r O_y$$

Donde:

- M = Muestra.
- O = Observación.
- x = Principio de Legitimación.
- y = Función Notarial.
- r = Relación de variables.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

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

Instrumentos

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

3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS

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

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de Resultados

4.1.1 Existe legitimidad a favor del titular registral.

A la pregunta: ¿En su opinión existe legitimidad a favor del titular registral?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	211	94
b) En desacuerdo	10	4
c) Desconoce	4	2
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Es evidente que si observamos la tabla con los resultados que se muestran, se aprecia que el 94% de los Abogados Hábiles del CAL tomados en cuenta para el estudio, estuvieron de acuerdo que existe legitimidad a favor del titular registral; mientras el 4% refirieron estar en desacuerdo y el 2% restante indicaron desconocer, sumando el 100%.

De lo expresado en el párrafo anterior, observamos que casi la totalidad de los encuestados, señalaron que existe legitimidad a favor del titular registral, toda vez que al evaluarse sus documentos por el registrador, fueron debidamente calificados y registrados por seguridad y a fin de brindar la publicidad registral.

4.1.2 Existe intangibilidad como garantía registral.

A la pregunta: ¿Usted cree que existe intangibilidad como garantía registral?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	214	95
b) En desacuerdo	8	4
c) Desconoce	3	1
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Al revisar la información que se aprecia en la tabla y gráfico correspondiente, destaca que el 95% de los Abogados están de acuerdo que existe intangibilidad como garantía registral; 4% estuvieron en desacuerdo y el 1% complementario refirieron desconocer, totalizando el 100%.

Lo expuesto sobre los alcances de la pregunta, permitió conocer que efectivamente el hecho de encontrarse inscrito el derecho del recurrente por los medios legales establecidos por ley, brinda garantía y seguridad jurídica y por ende publicidad registral.

4.1.3 **Existe presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble.**

A la pregunta: ¿Con la experiencia que tiene existe presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	214	95
b) En desacuerdo	8	4
c) Desconoce	3	1
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

El contexto en el cual se llevó el estudio, permitió recoger información respecto a la pregunta, encontrando que el 95% de los Abogados están de acuerdo en que existe presunción en los asientos de inscripción o anotación de bien inmueble; lo cual no sucedió con el 4% que están en desacuerdo con lo señalado con el grupo anterior y el 1% expresaron desconocer, llegando al 100%.

Es importante señalar que los encuestados en casi su totalidad manifestaron que si existe presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, no obstante que se dice que no siempre el poseedor es propietario, dado que la propiedad se acredita con el testimonio de compraventa y la ficha registral.

4.1.4 **Es necesario que los registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad.**

A la pregunta: ¿Existe la necesidad que los registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad?

ALTERNATIVAS	Fi	%
a) De acuerdo	219	97
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	6	3
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

En cuanto a los alcances de la pregunta, los resultados obtenidos en la encuesta, demuestran con claridad que el 97% de los consultados estuvieron de acuerdo en la necesidad que el personal de los registradores deben efectuar siempre la calificación registral con mucha acuciosidad y el 3% indicaron desconocer, arribando al 100%.

Al interpretar los datos mostrados en la tabla y gráfico correspondiente, no cabe duda que los encuestados afirmaron que si existe la necesidad que los registradores deben efectuar la calificación registral con minuciosidad y acuciosidad, para evitar errores y posteriores problemas judiciales de rectificación para el recurrente.

4.15 **Existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular.**

A la pregunta: ¿Considera necesario la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	223	99
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	2	1
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Revisando la información que apreciamos en la tabla y gráfico correspondiente, el 99% de los Abogados están de acuerdo que es necesario la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular; en cambio el 1% señalaron desconocer, totalizando el 100%.

Lo observado en la parte estadística, clarifica que en dicha información los encuestados reconocieron que si es necesaria la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, dado que en los últimos tiempos han existido mafias que se dedicaban a falsificar testimonios de compraventa de bien inmueble y a sorprender al titular como si él lo hubiera transferido; por lo que se considera indispensable la seguridad del adquirente.

4.1.6 **Existe presunción de exactitud y validez en el asiento registral.**

A la pregunta: ¿En su opinión existe presunción de exactitud y validez en el asiento registral?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	220	98
b) En desacuerdo	3	1
c) Desconoce	2	1
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Como parte del trabajo de campo, los datos que se presentan en la tabla destaca que el 98% de los encuestados están de acuerdo que existe presunción de exactitud y validez en el asiento registral; mientras el 1% estuvieron en desacuerdo y el 1% manifestaron desconocer, sumando el 100%.

De lo expuesto en líneas anteriores, se aprecia que casi la totalidad de encuestados, manifestaron que si existe presunción de exactitud y validez en el asiento registral, toda vez que para ello el registrador, conforme lo antes expresado, tiene que revisar minuciosamente los documentos enviados por la Notaría, donde se hizo la transferencia, y posteriormente debe verificar el adquirente.

4.1.7 **Es coherente jurídicamente el principio de legitimación.**

A la pregunta: ¿En su opinión es coherente jurídicamente el principio de legitimación?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	222	99
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	3	1
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Observando los datos que se presentan en la tabla y parte gráfica de la pregunta, demuestran que el 99% de los Abogados están de acuerdo que existe coherencia jurídica en el principio de legitimación; mientras el 1% complementario señalaron desconocer, arribando al 100%.

Los encuestados en casi su totalidad, fueron de la opinión que si es coherente la ley en el principio de legitimación, toda vez que con ello se acredita legítimamente la propiedad del bien inmueble adquirido y que se encuentra debidamente registrado en el Registro de Propiedad Inmueble.

4.1.8 **En el acto jurídico existe voluntad de las partes.**

A la pregunta: ¿En su opinión en el acto jurídico existe voluntad de las partes?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	209	93
b) En desacuerdo	12	5
c) Desconoce	4	2
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

En lo concerniente a la información que se muestra en la tabla y gráfico correspondiente, permitió conocer el 93% de los encuestados, expresaron estar de acuerdo que en el acto jurídico siempre existe voluntad de las partes; sin embargo el 5% estuvieron en desacuerdo y el 2% restante expresaron desconocer, llegando al 100%.

Si analizamos la información que se ha comentado en líneas anteriores, podemos apreciar que casi la totalidad de los consultados, reconocen que es verdad que en el acto jurídico existe voluntad de las partes, conforme se encuentra previsto en el Art. 140 del Código Civil, para que se realice todo acto, el cual es imprescindible la manifestación de voluntad de ambas partes.

4.1.9 **Se garantiza la permanencia en la documentación.**

A la pregunta: ¿Usted cree que se garantiza la permanencia en la documentación?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	217	97
b) En desacuerdo	3	1
c) Desconoce	5	2
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Con el fin de clarificar los alcances relacionados con la pregunta, el 97% están de acuerdo que se garantiza la permanencia en la documentación; sin embargo el 2% expresaron desconocer y el 1% estuvieron en desacuerdo con los que eligieron la primera de las opciones, totalizando el 100%.

La información recopilada en la encuesta, demuestra que casi la totalidad de los encuestados destacaron que efectivamente si se garantiza la permanencia de la documentación original en los archivos de los Registros Públicos, es por ello, que muchas veces se solicita copias de las declaraciones de fábrica u otros documentos que correspondan al inmueble inscrito.

4.1.10 **Coherencia en la ley en cuanto a la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas.**

A la pregunta: ¿Existe coherencia en la ley en cuanto a la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	216	96
b) En desacuerdo	6	3
c) Desconoce	3	1
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Apreciamos en la tendencia de los resultados que se muestran en la tabla como en la parte grafica de la interrogante, que el 96% de los Abogados están de acuerdo en la coherencia de la ley en todo lo relacionado a la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas; sin embargo el 3% refirieron estar en desacuerdo con los que opinaron en la alternativa anterior y el 1% expresaron desconocer, sumando el 100%.

Analizando la información considerada en el párrafo anterior, se observa que efectivamente casi la totalidad de los encuestados, indicaron que si existe coherencia en la ley en cuanto a la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas, para que pueda existir el acto jurídico conforme la ley lo establece.

4.1.11 Interpretación en la voluntad de las partes.

A la pregunta: ¿Aprecia Usted interpretación en la voluntad de las partes?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	216	96
b) En desacuerdo	7	3
c) Desconoce	2	1
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Observamos en la tabla y parte grafica que la información en la parte estadística, destaca que el 96% de los Abogados expresaron estar de acuerdo que existe interpretación en cuanto a la voluntad de las partes; en cambio en desacuerdo fueron únicamente un 3% y el 1% indicaron desconocer, arribando de esta manera al 100%.

Como parte del análisis de la información encontrada, se aprecia que casi la totalidad de los encuestados, fueron de la opinión que la interpretación en la voluntad de las partes es indispensable por el Notario, por cuanto han concurrido a su despacho, para que de fe del acto jurídico de compraventa, y así manifestar su voluntad conforme la ley lo establece.

4.1.12 **La función pública del Notario se da con fe, imparcialidad y honestidad.**

A la pregunta: ¿Cree Usted que la función pública de este profesional se da con fe, imparcialidad y honestidad?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	214	95
b) En desacuerdo	7	3
c) Desconoce	4	2
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

En cuanto a los resultados que se desprenden de la información estadística y gráfica de la pregunta, el 95% de los consultados estuvieron de acuerdo en la función que cumple el notario público profesionalmente, la cual se da con fe, imparcialidad y honestidad; mientras el 3% estuvieron en desacuerdo y el 2% restante señalaron desconocer, llegando al 100%.

En base a la información comentada en la interrogante, se desprende tal como lo señalan los encuestados, que la función pública del Notario en su calidad de profesional del derecho, si da fe en forma imparcial y con honestidad, ciñéndose a su Código de Ética Profesional.

4.1.13 **Actuar profesional del notario público garantiza la seguridad jurídica en los actos registrales.**

A la pregunta: ¿Cree que el actuar profesional del notario público garantiza la seguridad jurídica en los actos registrales?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	221	98
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	4	2
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Al observar la información en la tabla y gráfico correspondiente, el 98% de los Abogados, están de acuerdo que el actuar profesional del notario público, garantiza la seguridad jurídica en los actos registrales; y el 2% complementario indicaron desconocer, totalizando el 100%.

Analizando la información expresada en el párrafo anterior, se encuentra que los consultados en casi su totalidad, indicaron que el actuar profesional del Notario sí garantiza la seguridad jurídica en los actos registrales, conforme se encuentra prevista por ley, ya que el Notario tiene que brindar seguridad y confianza e ilustrar al adquirente,.

4.1.14 **Es coherente la función notarial.**

A la pregunta: ¿En su opinión considera coherente la función notarial?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	214	95
b) En desacuerdo	8	4
c) Desconoce	3	1
TOTAL	225	100%

INTERPRETACIÓN

Respecto a la información recopilada en la pregunta, el 95% de los encuestados eligieron la primera de las alternativas, señalando estar de acuerdo en la coherencia de la función notarial; en cambio el 4% estuvieron en desacuerdo con lo expresado por los anteriores y el 1% manifestaron desconocer, sumando el 100% de la muestra.

Al interpretar la información recopilada en la pregunta, encontramos que los encuestados que respondieron en la primera de las alternativas, reconocieron que si consideran coherente la función notarial; toda vez que tienen que cumplir estrictamente su reglamento y aceptar específicamente las causas que son de su competencia.

4.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Hipótesis a:

H₀: La existencia de legitimidad a favor del titular registral, no incide en el acto jurídico de voluntad de las partes.

H₁: La existencia de legitimidad a favor del titular registral, incide en el acto jurídico de voluntad de las partes.

Existe legitimidad a favor del titular registral	Existe voluntad de las partes acto jurídico de			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	206	5	0	211
En desacuerdo	3	7	0	10
Desconoce	0	0	4	4
Total	209	12	4	225

Para probar la hipótesis se seleccionó aleatoriamente una muestra. La estadística de prueba a utilizar fue la prueba ji cuadrado corregida por Yates, ya que más del 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de la tabla son menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2.

Dónde:

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

d= Celda, segunda columna, segunda fila

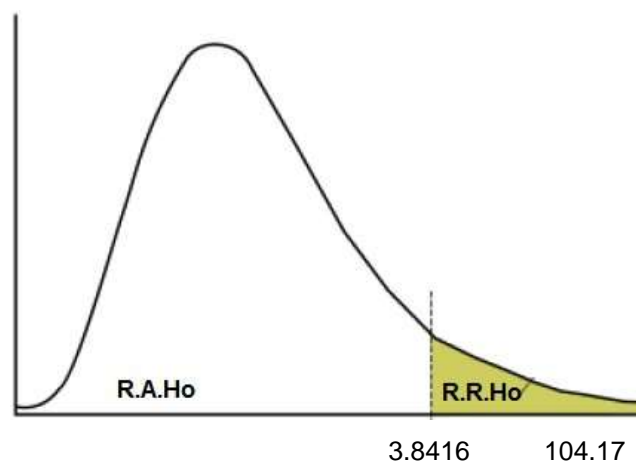
$$\chi^2 = \frac{(ad - bc - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

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

Al desarrollar la fórmula, después de combinar las celdas y tener una tabla 2x2, tenemos:

$$\chi^2 = \frac{((206*11 - 5*3) - 225/2)^2}{(211)(14)(209)(16)} = 104.17$$

Estadísticamente, como $104.17 > 3.8416$, se rechaza **H_0** . De manera gráfica se observa de manera clara:



Por lo tanto, se concluye que la existencia de legitimidad a favor del titular registral, incide en el acto jurídico de voluntad de las partes.

Hipótesis b:

H₀: La existencia de intangibilidad como garantía registral, no garantiza la permanencia en la documentación.

H₁: La existencia de intangibilidad como garantía registral, garantiza la permanencia en la documentación.

Existencia intangibilidad como garantía registral	Existe garantía de permanencia en la documentación			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	212	0	2	214
En desacuerdo	5	2	1	8
Desconoce	0	1	2	3
Total	217	3	5	225

Para probar la hipótesis se seleccionó aleatoriamente una muestra. La estadística de prueba a utilizar fue la prueba ji cuadrado corregida por Yates, ya que más del 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de la tabla son menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2.

Dónde:

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

d= Celda, segunda columna, segunda fila

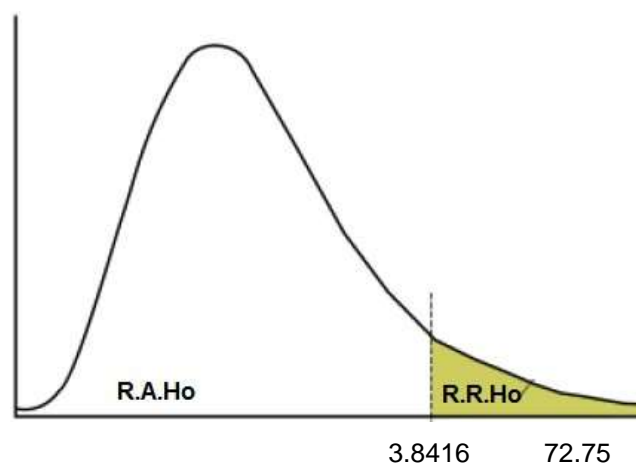
$$\chi^2 = \frac{(ad - bc - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

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

Al desarrollar la fórmula, después de combinar las celdas y tener una tabla 2x2, tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(212*6 - 2*5 - 225/2)^2 * 225}{(214)(11)(217)(8)} = 72.75$$

Estadísticamente, como $72.75 > 3.8416$, se rechaza **H_0** . De manera gráfica se observa de manera clara:



Por lo tanto, se concluye que la existencia de intangibilidad como garantía registral, garantiza la permanencia en la documentación.

Hipótesis c:

H₀: La existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, no incide en la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas.

H₁: La existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas.

Existe presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble	Existe autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	212	2	0	214
En desacuerdo	4	4	0	8
Desconoce	0	0	3	3
Total	216	6	3	225

Para probar la hipótesis se seleccionó aleatoriamente una muestra. La estadística de prueba a utilizar fue la prueba ji cuadrado corregida por Yates, ya que más del 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de la tabla son menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2.

Dónde:

$$\chi^2 = \frac{(ad - bc - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

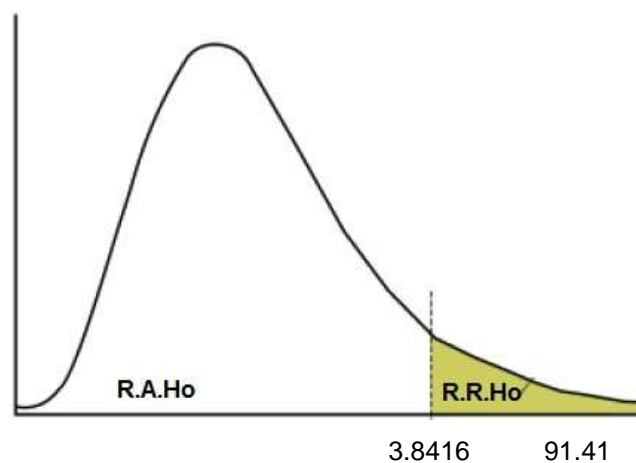
d= Celda, segunda columna, segunda fila

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

Al desarrollar la fórmula, después de combinar las celdas y tener una tabla 2x2, tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(212*7 - 2*4 - 225/2)^2 * 225}{(214)(11)(216)(9)} = 91.41$$

Estadísticamente, como $91.41 > 3.8416$, se rechaza **H_0** . De manera gráfica se observa de manera clara:



Por lo tanto, se concluye que la existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas.

Hipótesis d:

H₀: La necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, no incide en la interpretación de la voluntad de las partes.

H₁: La necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, incide en la interpretación de la voluntad de las partes.

Existe la necesidad de registradores por efectuar la calificación registral con acuciosidad	Existe interpretación de la voluntad de las partes			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	216	3	0	219
En desacuerdo	0	0	0	0
Desconoce	0	4	2	6
Total	216	7	2	225

Para probar la hipótesis se seleccionó aleatoriamente una muestra. La estadística de prueba a utilizar fue la prueba ji cuadrado corregida por Yates, ya que más del 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de la tabla son menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2.

Dónde:

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

d= Celda, segunda columna, segunda fila

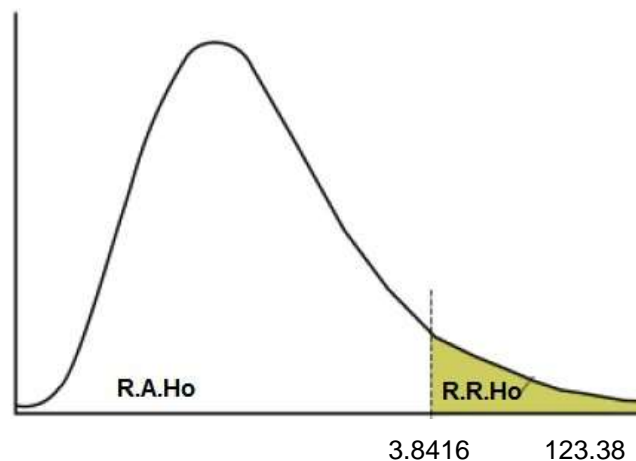
$$\chi^2 = \frac{(ad - bc - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

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

Al desarrollar la fórmula, después de combinar las celdas y tener una tabla 2x2, tenemos:

$$\chi^2 = \frac{((216*6 - 3*0) - 225/2)^2}{(219)(6)(216)(9)} = 123.38$$

Estadísticamente, como $123.38 > 3.8416$, se rechaza **H_0** . De manera gráfica se observa de manera clara:



Por lo tanto, se concluye que la necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, incide en la interpretación de la voluntad de las partes.

Hipótesis e:

H₀: La existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, no incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.

H₁: La existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.

Existe protección a favor del adquirente en su calidad de titular	Ejerce la función pública con fe, imparcialidad y honestidad			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	214	6	3	223
En desacuerdo	0	0	0	0
Desconoce	0	1	1	2
Total	214	7	4	225

Para probar la hipótesis se seleccionó aleatoriamente una muestra. La estadística de prueba a utilizar fue la prueba ji cuadrado corregida por Yates, ya que más del 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de la tabla son menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2.

Dónde:

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

d= Celda, segunda columna, segunda fila

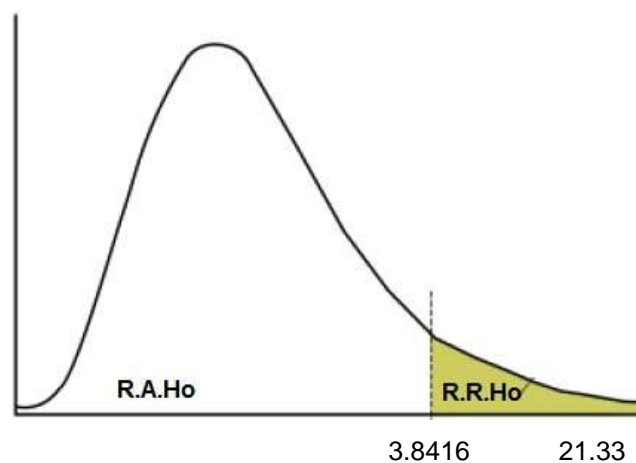
$$\chi^2 = \frac{(ad - bc - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

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

Al desarrollar la fórmula, después de combinar las celdas y tener una tabla 2x2, tenemos:

$$\chi^2 = \frac{((214*2 - 9*0) - 225/2)^2 * 225}{(223)(2)(214)(11)} = 21.33$$

Estadísticamente, como $21.33 > 3.8416$, se rechaza **H_0** . De manera gráfica se observa de manera clara:



Por lo tanto, se concluye que la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.

Hipótesis f:

H₀: La existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral, no incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales.

H₁: La existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral, incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales.

Existe presunción de exactitud y validez en el asiento registral	Garantiza la seguridad jurídica en los actos registrales			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	219	0	1	220
En desacuerdo	1	0	2	3
Desconoce	1	0	1	2
Total	221	0	4	225

Para probar la hipótesis se seleccionó aleatoriamente una muestra. La estadística de prueba a utilizar fue la prueba ji cuadrado corregida por Yates, ya que más del 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de la tabla son menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2.

Dónde:

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

d= Celda, segunda columna, segunda fila

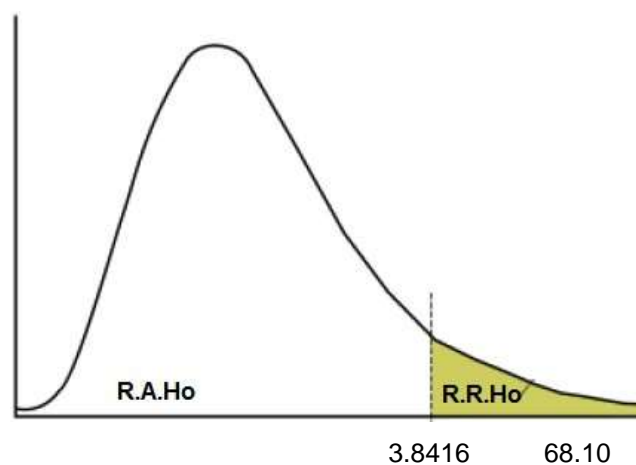
$$\chi^2 = \frac{(ad - bc - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

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

Al desarrollar la fórmula, después de combinar las celdas y tener una tabla 2x2, tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(219*3 - 1*2 - 225/2)^2 * 225}{(220)(5)(221)(4)} = 68.10$$

Estadísticamente, como $68.10 > 3.8416$, se rechaza **H_0** . De manera gráfica se observa de manera clara:



Por lo tanto, se concluye que la existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral, incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales.

Hipótesis General:

H₀: El principio de legitimación, no incide favorablemente en la función notarial.

H₁: El principio de legitimación, incide favorablemente en la función notarial.

Existe el principio de legitimación	Existe la función notarial			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	213	8	1	222
En desacuerdo	0	0	0	0
Desconoce	1	0	2	3
Total	214	8	3	225

Para probar la hipótesis se seleccionó aleatoriamente una muestra. La estadística de prueba a utilizar fue la prueba ji cuadrado corregida por Yates, ya que más del 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de la tabla son menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2.

Dónde:

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

d= Celda, segunda columna, segunda fila

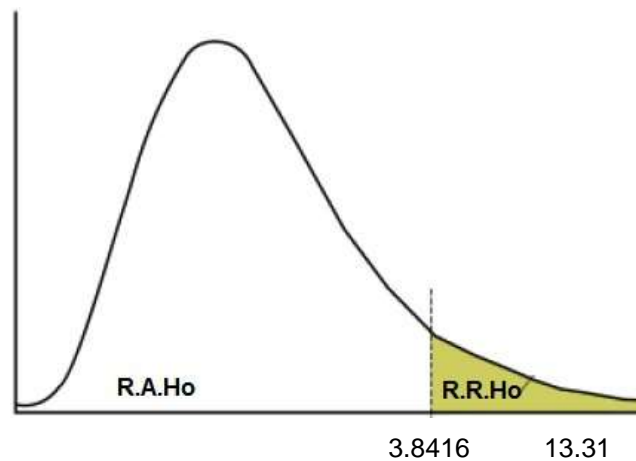
$$\chi^2 = \frac{(ad - bc - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

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

Al desarrollar la fórmula, después de combinar las celdas y tener una tabla 2x2, tenemos:

$$\chi^2 = \frac{\left(\frac{213 \cdot 2 - 9 \cdot 1}{225} - \frac{225}{2} \right)^2 \cdot 225}{(222)(3)(214)(11)} = 13.31$$

Estadísticamente, como $13.31 > 3.8416$, se rechaza **H_0** . De manera gráfica se observa de manera clara:



Por lo tanto, se concluye que el principio de legitimación, incide favorablemente en la función al.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- a.** Los datos obtenidos como producto del estudio permitió establecer que la existencia de legitimidad a favor del titular registral, incide en el acto jurídico de voluntad de las partes.
- b.** Los datos obtenidos y posteriormente puestos a prueba permitieron establecer que la existencia de intangibilidad como garantía registral, garantiza la permanencia en la documentación.
- c.** Los datos obtenidos permitieron establecer a través de la prueba de hipótesis respectiva que la existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas.
- d.** Se ha precisado que la necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, incide en la interpretación de la voluntad de las partes.
- e.** Los datos obtenidos y posteriormente contrastados permitieron conocer que la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.
- f.** Se ha establecido, como producto de la contrastación de hipótesis que, la existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento

registral, incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales.

- g.** En conclusión, los datos obtenidos y posteriormente puestos a prueba permitió determinar que el principio de legitimación, incide favorablemente en la función notarial.

5.2 RECOMENDACIONES

- a.** Dada la importancia que tiene el principio de legitimación en el derecho registral, es conveniente que los registradores como parte de la función que cumple, deben ser muy acuciosos en el trabajo que llevan a cabo, con el fin de cumplir estrictamente en todo lo relacionado en la notación de los datos de un bien inmueble; lo cual al cumplirse conforme lo señala la ley, brinda seguridad jurídica al usuario.
- b.** Se hace necesario que en lo relacionado con la verificación de las partidas registrales y dado el avance tecnológico que actualmente existe, es conveniente que tengan todos los cuidados necesarios con el fin que no sean sorprendidos por personas interesadas; para lo cual es importante que a nivel de la SUNARP deben capacitar a sus recursos humanos en todos estos aspectos, con el fin de brindar oportunamente la alerta registral en casos de pretensión de inscripción de algún título en forma irregular, buscando así evitar transferencias que posteriormente afecten la imagen de la institución y la percepción del usuario.
- c.** Finalmente es conveniente que a nivel de las notarías existentes en la capital de la república y en el país, capaciten a su personal, con el fin de mejorar su rendimiento profesional, buscando evitar cuestionamientos posteriores, buscando que ilustren adecuadamente

al recurrente, evitando posteriores nulidades y otros hechos; situación que a no dudarlo incidirá favorablemente en el prestigio de la función notarial.

B I B L I O G R A F Í A

- ABELLA, Adriana (2010). **DERECHO NOTARIAL. DERECHO DOCUMENTAL: RESPONSABILIDAD NOTARIAL**, Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina.
- ARRACHE MURGUÍA, José Gerardo (2012). **EL NOTARIO PÚBLICO. FUNCIÓN Y DESARROLLO HISTÓRICO**, Editado por la Universidad de Guanajuato, México.
- BARDALLO, Julio (2010). **FORMA JURÍDICA**, Editorial Cuadernos Notariales, México.
- CALDENTEY, Landaria. (2009) **LEGITIMACIÓN Y APARIENCIA JURÍDICA**, Editorial Bosch, México.
- CARRAL y DE TERESA, Luis. (2011) **DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL**, Editorial Porrúa S.A., México
- ETCHEGARAY, Natalio Pedro (2010). **FUNCIÓN NOTARIAL 2: DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Primera Edición, Buenos Aires-Argentina.
- ETCHEGARAY, Natalio Pedro y Vania Leila CAPURRO (2011), **DERECHO NOTARIAL APLICADO**, Editorial Astrea, Buenos Aires.
- ETCHEGARAY, Natalio Pedro. (2010) **FUNCIÓN NOTARIAL 1: DERECHO NOTARIAL APLICADO**, Editorial Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Segunda Edición, Buenos Aires-Argentina.
- GARCÍA CONI, Raúl y FRONTINI, Ángel A. (2013) **DERECHO REGISTRAL APLICADO**. p. 258 Ediciones Desalma. sexta edición. Buenos Aires – Argentina.
- GATTARI, Carlos Nicolás (2009). **MANUAL DE DERECHO NOTARIAL**, Editorial Depalma, Buenos Aires-Argentina.
- MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco (2009). **FUNCIÓN NOTARIAL**, Editorial Ejea, Segunda Edición, Buenos Aires-Argentina.

- NÚÑEZ LAGOS (2011). **LOS ESQUEMAS CONCEPTUALES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO**, Editorial Astrea, México.
- PALA MEDIANO, Francisco (2011). **CIENCIA, TÉCNICA Y PRÁCTICA EN LA FUNCIÓN NOTARIAL**, Editorial Cuaderno Notarial, Argentina.
- PELOSI, Carlos (2009). **LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO NOTARIAL**, Editorial Revista del Notariado, Montreal-París.
- PÉREZ MONTERO, Carlos (2010). **CARACTERÍSTICAS DE LA FUNCIÓN NOTARIAL**, Editorial Editado por la Universidad de Guanajuato, México.
- ROCA SASTRE, Ramón y Muncunill Luis, ROCA SASTRE. (2011) **DERECHO HIPOTECARIO**, Editada por Bosch, Casa Editorial S. A., Barcelona – España.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS:

- ENCICLOPEDIA JURÍDICA. (2009) **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL**, Extraída de la página web: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/principio-de-legitimaci%C3%B3n-registral/principio-de-legitimaci%C3%B3n-registral.htm>
- FUENTES YÁÑEZ. Martha. (2010) **LEGITIMACIÓN**, Extraída de la página web: <http://derecho-ucsm.org/?p=1233>
- JIMÉNEZ SAAVEDRA, Hidelbrando. (2010) **PRINCIPIOS REGISTRALES**, Extraída de la página web: <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/principios-registrales.html>
- MENDOZA GARCÍA, Jessica. (2012) **PRINCIPIOS REGISTRALES.**, extraído de la página web: <http://www.monografias.com/trabajos13/prinreg/prinreg.shtml>
- TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2010). **PRINCIPIOS REGISTRALES**, Extraída de la página web: <http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO : EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN EN LA FUNCIÓN NOTARIAL

AUTOR : SERGIO TOLENTINO GUTIERREZ

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPOTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN MUESTRA Y MUESTREO	INSTRUMENTO
Problema Principal	Objetivo General	Hipótesis Principal	Variable Independiente X. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	X ₁ .- Existencia de legitimidad a favor del titular registral. X ₂ .- Existencia de intangibilidad como garantía registral. X ₃ .- Existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble. X ₄ .- Necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad. X ₅ .- Existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular. X ₆ .- Existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral.	Tipo Descriptivo Nivel Aplicativo Método y Diseño Ex post facto o retrospectivo	Población A nivel del Colegio de Abogados de Lima (CAL). Muestra 225 Abogados Hábiles del CAL. Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico.	Para el estudio se utilizará la encuesta.
Problemas Específicos	Objetivos Específicos	Hipótesis Específicas					
a. ¿En qué medida la existencia de legitimidad a favor del titular registral, incide en el acto jurídico de voluntad de las partes? b. ¿En qué medida la existencia de intangibilidad como garantía registral, garantiza la permanencia en la documentación? c. ¿En qué medida la existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la autenticación, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas?	a. Establecer si la existencia de legitimidad a favor del titular registral, incide en el acto jurídico de voluntad de las partes. b. Establecer si la existencia de intangibilidad como garantía registral, garantiza la permanencia en la documentación. c. Establecer si la existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas.	a. La existencia de legitimidad a favor del titular registral, incide en el acto jurídico de voluntad de las partes. b. La existencia de intangibilidad como garantía registral, garantiza la permanencia en la documentación. c. La existencia de presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble, incide en la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas.					

<p>d. ¿De qué manera la necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, incide en la interpretación de la voluntad de las partes?</p> <p>e. ¿De qué manera la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad?</p> <p>f. ¿En qué medida la existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral, incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales?</p>	<p>d. Precisar si la necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, incide en la interpretación de la voluntad de las partes.</p> <p>e. Conocer si la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.</p> <p>f. Establecer si la existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral, incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales.</p>	<p>d. La necesidad que registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad, incide en la interpretación de la voluntad de las partes.</p> <p>e. La existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular, incide en el ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.</p> <p>f. La existencia de presunción de exactitud y validez en el asiento registral, incide garantizando la seguridad jurídica en los actos registrales</p>	<p>Variable Dependiente Y.- FUNCIÓN NOTARIAL</p>	<p>y1.- Nivel del acto jurídico de voluntad de las partes.</p> <p>y2.- Existencia de permanencia en la documentación.</p> <p>y3.- Ejerce la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas.</p> <p>y4.- Nivel de interpretación de la voluntad de las partes.</p> <p>y5.- Ejercicio de la función pública con fe, imparcialidad y honestidad.</p> <p>y6.- Garantiza la seguridad jurídica en los actos registrales.</p>			
---	---	---	--	---	--	--	--

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la Encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: "**EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN EN LA FUNCIÓN NOTARIAL**", la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

- 1.- ¿En su opinión existe legitimidad a favor del titular registral?
 a) De acuerdo ()
 b) En desacuerdo ()
 c) Desconoce ()
 ¿Por qué?.....

- 2.- ¿Usted cree que existe intangibilidad como garantía registral?
 a) De acuerdo ()
 b) En desacuerdo ()
 c) Desconoce ()
 ¿Por qué?.....

- 3.- ¿Con la experiencia que tiene existe presunción en asientos de inscripción o anotación de bien inmueble?
 a) De acuerdo ()
 b) En desacuerdo ()
 c) Desconoce ()
 ¿Por qué?.....

- 4.- ¿Existe la necesidad que los registradores efectúen la calificación registral con acuciosidad?
 a) De acuerdo ()
 b) En desacuerdo ()
 c) Desconoce ()
 ¿Por qué?.....

- 5.- ¿Considera necesario la existencia de protección a favor del adquirente en su calidad de titular?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 6.- ¿En su opinión existe presunción de exactitud y validez en el asiento registral?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 7.- ¿En su opinión es coherente jurídicamente el principio de legitimación?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 8.- ¿En su opinión en el acto jurídico existe voluntad de las partes?
a) De acuerdo ()
b) Muestra ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 9.- ¿Usted cree que se garantiza la permanencia en la documentación?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....

- 10.- ¿Existe coherencia en la ley en cuanto a la autenticación, legalización, legitimación y la configuración de las relaciones jurídicas?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 11.- ¿Aprecia Usted interpretación en la voluntad de las partes?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 12.- ¿Cree Usted que la función pública de este profesional se da con fe, imparcialidad y honestidad?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 13.- ¿Cree que el actuar profesional del notario público garantiza la seguridad jurídica en los actos registrales?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 14.- ¿En su opinión considera coherente la función notarial?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce ()
¿Por qué?.....
.....
.....

Gráfico No. 1

EXISTE LEGITIMIDAD A FAVOR DEL TITULAR REGISTRAL.



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 2

EXISTE INTANGIBILIDAD COMO GARANTÍA REGISTRAL

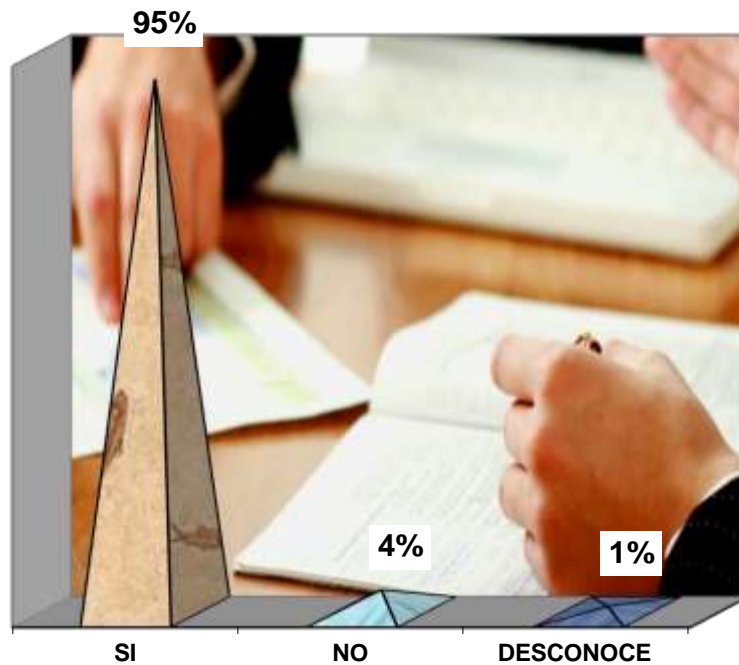


SI NO DESCONOCE

Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 3

**EXISTE PRESUNCIÓN EN ASIENTOS DE
INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN DE BIEN
INMUEBLE**



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 4

ES NECESARIO QUE LOS REGISTRADORES EFECTÚEN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL CON ACUCIOSIDAD



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 5

EXISTENCIA DE PROTECCIÓN A FAVOR DEL ADQUIRIENTE EN SU CALIDAD DE TITULAR

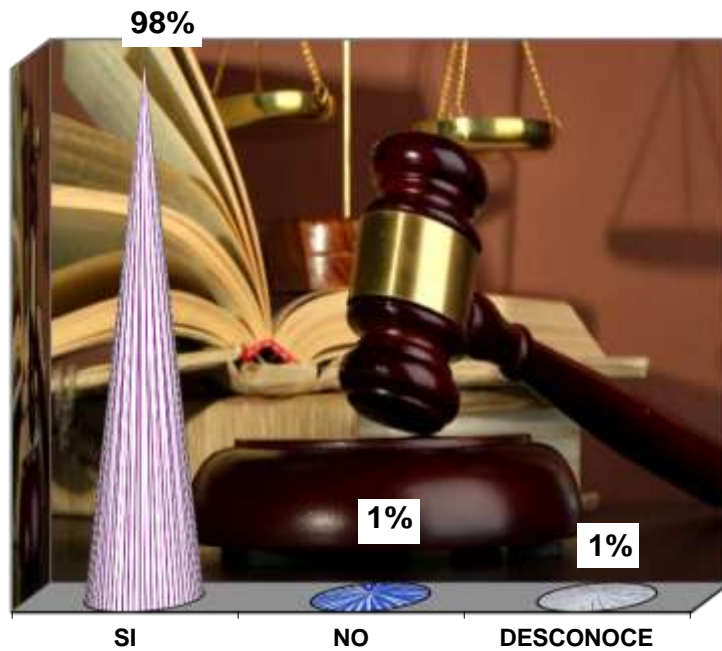


SI NO DESCONOCE

Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 6

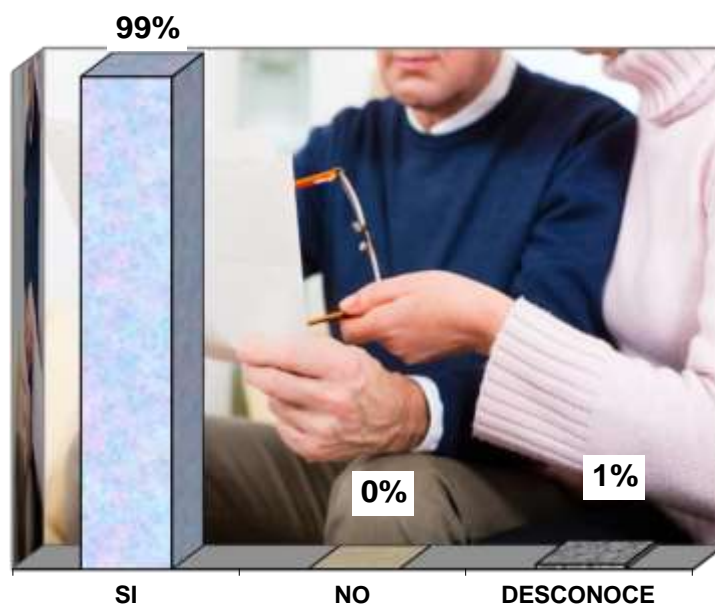
EXISTE PRESUNCIÓN DE EXACTITUD Y VALIDEZ EN EL ASIENTO REGISTRAL.



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 7

ES COHERENTE JURÍDICAMENTE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 8

EN EL ACTO JURÍDICO EXISTE VOLUNTAD DE LAS PARTES.



■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 9

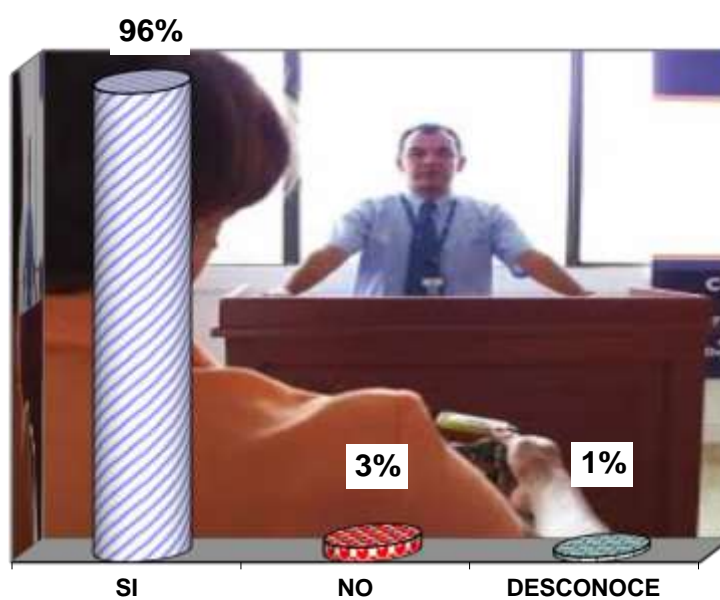
SE GARANTIZA LA PERMANENCIA EN LA DOCUMENTACIÓN.



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 10

COHERENCIA EN LA LEY EN CUANTO A LA AUTENTICACIÓN, LEGALIZACIÓN, LEGITIMACIÓN Y LA CONFIGURACIÓN DE LAS RELACIONES JURÍDICAS.



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero -
Marzo 2016.)

Gráfico No. 11

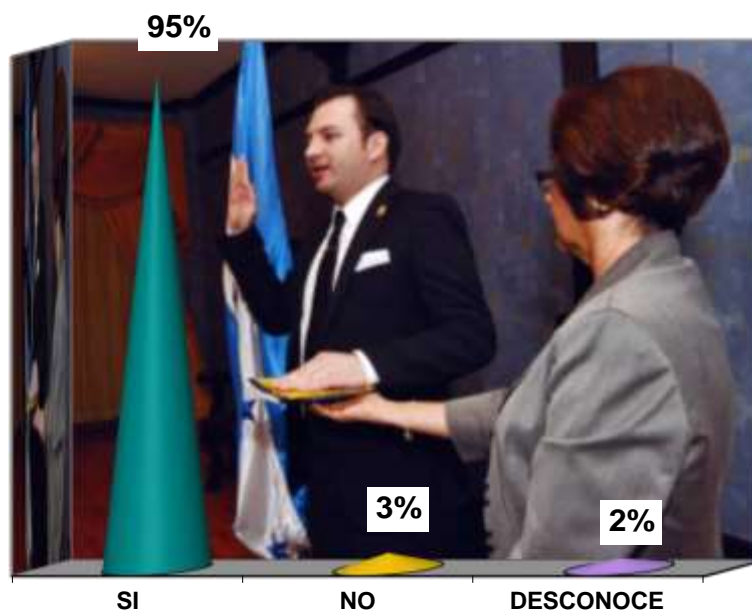
INTERPRETACIÓN EN LA VOLUNTAD DE LAS PARTES.



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 12

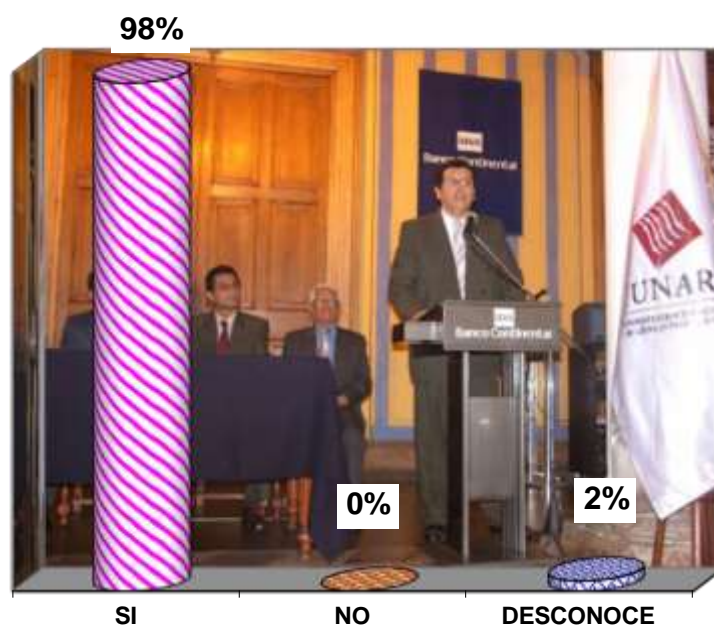
LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL NOTARIO SE DA CON FE, IMPARCIALIDAD Y HONESTIDAD.



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 13

ACTUAR PROFESIONAL DEL NOTARIO PÚBLICO GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS ACTOS REGISTRALES.



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)

Gráfico No. 14

ES COHERENTE LA FUNCIÓN NOTARIAL



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Febrero - Marzo 2016.)