

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

ESCUELA DE POSGRADO

Doctor Luis Claudio Cervantes Liñán

DOCTORADO EN DERECHO

Tesis

**EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL
COMO MEDIO DE PROTECCIÓN AL
COMPRADOR DE BUENA FE Y SUS EFECTOS EN
LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA LEGISLACIÓN
PERUANA**

PRESENTADO POR:

ALCIDES CLEMENTE MENDOZA MUNDACA

LIMA - PERÚ

2016

DEDICATORIA

A la memoria de mi padre Alcides (+) y a mi madre Vicenta, quienes con su esfuerzo me encaminaron a la superación profesional; a mis hijos Carlos, Carolina y Sharon por ser la fuente de inspiración y esfuerzo para alcanzar este Grado Académico y para Lili, quien con su motivación y apoyo moral me ayudó en el logro de este Doctorado.

El Autor.

AGRADECIMIENTO

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

El Autor.

INDICE

Resumen

Abstract

Resumo

Introducción

Nº de Pág.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Legal	01
1.1.1	Principio de fe registral	01
1.1.2	Seguridad jurídica	07
1.2	Marco Teórico	09
1.2.1	Principio de fe registral	09
1.2.2	Seguridad jurídica	31
1.3	Investigaciones	43
1.4	Marco Conceptual	43

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planteamiento del Problema	46
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática	46
2.1.2	Antecedentes Teóricos	48
2.1.3	Definición del Problema	49
2.2	Objetivos de la Investigación	51
2.2.1	Objetivo General y Específicos	51
2.2.2	Delimitación del Estudio	52
2.2.3	Justificación e Importancia del Estudio	52

2.3	Hipótesis y Variables	53
2.3.1	Hipótesis Principal y Específicas	53
2.3.2	Variables e Indicadores	54

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra	56
3.2	Diseño Utilizado en el Estudio	58
3.3	Técnica e Instrumento de Recolección de Datos	58
3.4	Procesamiento de Datos	58

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de Resultados	59
4.2	Contrastación de Hipótesis	74

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones	89
5.2	Recomendaciones	90

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS:

01 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

RESUMEN

En la investigación se da a conocer, que la ley protege a un tercero cuando éste realiza un acto de buena fe, sin conocer qué hay de por medio mal intención de otras personas cuando realizan una compraventa de bien inmueble; asimismo da a conocer que existe la seguridad jurídica necesaria para proteger las propiedades, teniendo en cuenta que estos deben estar registrados en la SUNARP, con el fin que tengan mayor seguridad y además exista la confianza necesaria con relación a las formalidades establecidas en la norma para su protección.

Con respecto a la recopilación de la información del marco teórico, el aporte brindado por los especialistas relacionados con cada una de las variables: principio de fe registral y seguridad jurídica, el mismo que clarifica el tema en referencia, así como también amplía el panorama de estudio con el aporte de los mismos; respaldado con el empleo de las citas bibliográficas que dan validez a la investigación. En suma, 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 fe Pública, Comprador de buena fe, Seguridad Jurídica

ABSTRACT

In the investigation it disclosed that the law protects a third when he performs an act of good faith, without knowing what's wrong intention by other people when they make a sale of property; also it discloses that there is legal certainty necessary to protect the property, considering that these must be registered with the SUNARP, in order to have greater security and also there is confidence in relation to the requirements established by the standard protection.

With respect to the collection of information on the theoretical framework, the support provided by specialists related to each of the variables: the principle of faith registration and legal certainty, the same clarifying the issue in question, as well as broad panorama study with input thereof; backed by the use of citations which validate research. In addition, with regard to 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, research objectives have been achieved fully, as well as data found in research facilitated achieving them. Also worth mentioning that for the development of research, the scheme proposed in each of the chapters, made didactic presentation of research, as also fully understand the scope of this investigation.

RESUMO

Na investigação que revelou que a lei protege uma terceira quando ele executa um ato de boa fé, sem saber o que é a intenção errada por outras pessoas quando fazem uma venda de imóveis; Também revela que não há segurança jurídica necessária para proteger a propriedade, considerando que estes devem ser registrados com o SUNARP, a fim de ter maior segurança e também há confiança em relação aos requisitos estabelecidos pela norma protecção.

No que diz respeito à recolha de informações sobre o quadro teórico, o apoio prestado por especialistas relacionados a cada uma das variáveis: o princípio da inscrição da fé e da segurança jurídica, o mesmo esclarecer o assunto em questão, bem como amplo panorama estudar com a entrada dos mesmos; apoiado pelo uso de citações que validam pesquisa. Além disso, no que diz respeito ao trabalho de campo, verificou-se que as técnicas e instrumentos utilizados, facilitou o desenvolvimento do estudo, culminando esta parte com o teste de hipóteses.

Finalmente, os objetivos da pesquisa foram atingidos plenamente, bem como dados encontrados na pesquisa facilitou a sua realização. Também vale a pena mencionar que, para o desenvolvimento da pesquisa, o esquema proposto em cada um dos capítulos, fez apresentação didática de pesquisa, como também entender completamente o âmbito do presente inquérito.

INTRODUCCIÓN

La ley protege la buena fe de un tercero que actúa adecuadamente, dado que este principio protege la propiedad del que compró, el cual asimismo debe estar inscrito en la SUNARP, con el fin que tenga la seguridad jurídica que la norma establece, dado que es necesario que exista confianza, dado que actualmente existen muchas mafias que están al acecho de propietarios que no saben que su bien inmueble está en peligro y esto es debido a la poca información que tienen sobre estos hechos .

Además el tema del estudio es: "***El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe y sus efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana***", el cual 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 buena fe registral y seguridad jurídica*; 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 este punto, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

Capítulo II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables, se puede observar que en este punto destaca la metodología empleada para el desarrollo de la tesis; destacando la descripción de la realidad problemática, objetivos, 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 y las recomendaciones son viables.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO LEGAL

1.1.1 Principio de buena fe registral

- **Código Civil Peruano**

(*) Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral. El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de

persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

(*) De conformidad con el Artículo 5 de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, se dispone que la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el presente artículo. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

- **Ley N° 30313**

LEY DE OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE Y CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y MODIFICATORIA DE LOS ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LOS ARTÍCULOS 4º Y 55º Y LA QUINTA Y SEXTA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS Y FINALES DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049.

Artículo 1. Objeto de la Ley. La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

Artículo 2. Naturaleza del procedimiento de inscripción registral. El procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en la presente Ley.

Únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionariosal procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la presente Ley.

La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

Artículo 3. Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite. 3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario

público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda:

- a. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.
- b. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extraprotocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral.
- c. Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él.
- d. Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.
- e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral. Cualquier

documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

3.2 En caso se formule oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, esta solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

3.3 No cabe oposición al título inscrito o anotado en la partida registral.

3.4 Formulada la oposición al título presentado sustentada en cualquiera de los documentos a que se refieren los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, las instancias registrales bajo responsabilidad, previa calificación y verificación, proceden a la tacha del título.

3.5 La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria prevista en el Reglamento General de los Registros Públicos.

3.6 La persona que denuncie la suplantación de identidad ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de

los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que oficie al notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro según corresponda, a fin de verificar la existencia de la denuncia.

Artículo 4. Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales.

4.1 El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.2 La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.3 En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la

cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley.

Artículo 5. Efectos de la cancelación. La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

Artículo 6. Título formal en las decisiones arbitrales. La decisión arbitral que sustenta la inscripción o anotación en el registro debe cumplirla formalidad que disponga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos conforme al principio registral de titulación auténtica.

1.1.2 Seguridad jurídica

- **Constitución Política de 1993**

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

- **Código Civil Peruano**

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

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

- **Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN - Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.**

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

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, si por error se generara un asiento de presentación en un Diario que no corresponda o que no tenga sustento en un título, el responsable de la Oficina Diario procederá a su cancelación dejando constancia de la misma en el Diario y dando cuenta al Jefe de la Zona Registral del que depende y, en su caso, comunicando simultáneamente al

responsable de la Oficina Diario de la Zona Registral en cuyo Diario se extendió erróneamente el asiento de presentación. Asimismo, el Registrador, al momento de calificar, deberá rectificar de oficio los datos del Diario que no coincidan con el título.

1.2 MARCO TEÓRICO

1.2.1 Principio de buena fe registral

En líneas generales, la protección que brinda el Registro tiene dos destinatarios perfectamente definidos. Por un lado, el titular registral, esto es, aquél que tiene un derecho inscrito en el Registro. Y, por otro, los terceros, es decir, aquéllos que adquieren un derecho amparados en la publicidad que brinda el Registro.

Además, la protección del titular registral surge a través del principio de legitimación registral en la medida que de la presunción relativa de exactitud que impone, se desprende que aquél no podrá ser despojado de su derecho sin su previo consentimiento o intervención. Por su parte, la protección de los terceros, además del principio de oponibilidad de lo inscrito, emana del principio de fe pública registral. Este, en líneas generales, establece que, aquéllos no podrán ser perjudicados en sus derechos si las eventuales causas de invalidez o ineficacia que puedan afectarlos, no constaban en el Registro al tiempo de su adquisición.

En tal sentido, el autor **ROCA SASTRE, Ramón (2011)** quien tiene su propio punto de vista lo define de la siguiente manera: ***“Los principios registrales son el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento***

jurídico hipotecario, en una serie sistémica de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema'.

Además, agrega que en la organización del Registro Público, se deben atender los principios registrales, que son normas de carácter absoluto que son comunes a esta institución, constituyen una orientación o dirección fundamental para entenderla y estudiarla. ¹

Para, el autor **GARCÍA GARCÍA, José Manuel (2012)** quien tiene su propio punto de vista lo define así: "***Los principios registrales son notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o deben tener un determinado sistema registral'***".

También refiere que los *principios registrales son la base para el proceso de calificación del Registrador Público, estableciendo pautas a seguir para lograr la protección del Tercero Registral.* ²

De acuerdo, con el autor **GIMÉNEZ ARNAU (2010)**, en un primer término, los principios registrales inspiran la legislación, en procura de la armonía y unidad que necesita. Esta función más que fundamentadora, cual sustentación y justificación última de la normatividad, resulta más apropiado calificarla de informadora.

Asimismo, conforman, antes que nada, "un modo de orientación o dirección fundamental de la que los preceptos

¹ROCA SASTRE, Ramón. **DERECHO HIPOTECARIO**, p. 204

² GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO**, pp. 88-89

concretos pueden considerarse como derivaciones lógicas”.³ De otro modo: “desde que la formulación general del Derecho tiende a concentrarse en la ley, y consiguientemente, desde que ésta se ve en la necesidad de dar expresión completa al Derecho, la norma legal, estructurada y articulada en forma de código, tiene que construirse como un cuerpo sistemático. La necesidad de cohesión interno en el íntegro conjunto normativo, impone la elección, ante las distintas posibilidades, de sus principios básicos, y el desenvolvimiento de los mismos traducido en la continuidad de su influjo, determinante de la línea de tratamiento impuesta a los diferentes problemas previstos y resueltos dentro de su ámbito de irradiación.”⁴

Desde un punto de vista más práctico, los autores **CHICO y ORTIZ (2010)** informan que *los principios registrales se destacan por allanar la labor interpretativa, ayudando a integrar, asimismo, con esa lógica que les es propia, las carencias del sistema positivo de turno; pues, tal carácter se percibe especialmente surgido un conflicto inmobiliario en el que se juegan los intereses contrapuestos del titular de un derecho con asiento sobre el inmueble y la figura del tercero interesado, momento en el que los principios se manifiestan a modo de canon hermenéutico al objeto de relacionar el supuesto con el marco legal que lo puede dirimir.*

También, se puede apreciar en cuanto de calificar, controlar por el encargado del Registro la legalidad del título que se le ha presentado, se trata, al objeto de decidir si no inscribe o no; dotando al registrador, por un lado, de una visión unitaria acerca

³ GIMÉNEZ ARNAU. **TRATADO DE LEGISLACIÓN HIPOTECARIA**, p. 25

⁴ TARTIÈRE, Gabriel de Reina. **PRINCIPIOS REGISTRALES**, p. 33

del acervo aplicable, y proporcionándole, de otro, fundamento válido para resolver ante la insuficiencia o indefinición legal con la que puede enfrentarse al respecto.⁵

De otro lado, el autor **GORDILLO CANAS (2010)** informa que si los principios tienen un propósito pedagógico y metodológico que consiste en sistematizar el contenido del Derecho registral, alcanzaría con designarlos como 'lineamientos' u 'orientaciones generales', o simplemente 'características de los sistemas registrales inmobiliarios'. Y si la fuerza de la tradición hace que los sigamos llamando principios y ésta es la denominación arraigada, vale con las prevenciones expuestas.

Entre estas palabras los principios registrales no habría tanta distancia como en su espíritu; los principios, en las tres funciones que se han explicado en el texto, observadas mayoritariamente en la doctrina (del extracto que sea, civil, notarial o "estrictamente" registral), y encontrándose reconocidos los principios en los considerandos de innumerables sentencias, nunca, ni por el propio Don Jerónimo, se habrían considerado el remedio o solución general, la panacea para todos los problemas. Sin minimizar la actitud de prevención de Tranchini, no es frente al Derecho registral inmobiliario que debe centrarse la crítica contra el "especialismo", rama la cual, por cierto, tan poco ha crecido en los últimos años en comparación con otras pretendidas del saber jurídico apenas exploradas.⁶

Con relación a los *principios registrales*, el **CÓDIGO CIVIL**

⁵CHICO y ORTIZ. **SEGURIDAD JURÍDICA Y REVISIÓN CRÍTICA DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS**, pp. 72-75

⁶ GORDILLO CAÑAS. **BASES DEL DERECHO DE COSAS Y PRINCIPIOS INMOBILIARIOS-REGISTRALES**, pp. 93-94

(2010), presenta los siguientes:

- ***Principio de rogación.*** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.
- ***Principio de publicidad.*** Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.
- ***Principio de legitimación.*** El contenido de la inscripción se presume y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.
- ***Principio de buena fe registral.*** El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgamiento por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.
- ***Principio de tracto sucesivo.*** Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.
- ***Principio de prioridad.*** La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

- **Principio de impenetrabilidad.** No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.⁷

Tal es así, que el autor **TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2012)** refiere que el fundamento del ***principio de fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro; para ello, la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales.***

Asimismo, para la desestimación de dicho principio debe acreditarse la mala fe del tercero, o el conocimiento de este respecto de los derechos cuestionados o la carencia de ellos de parte de su preferente; en el caso de considerar acreditada la buena fe, corresponde verificar si se ha tomado en cuenta todos los medios probatorios para dicha conclusión.⁸

De otro lado, **HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto (2009)** acota que en el análisis de los elementos contenidos en la norma sustantiva materia de denuncia, debe señalarse que la buena fe registral en ella prevista es entendida como la ignorancia de la existencia de inexactitud en lo publicado en el registro.

Asimismo, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho aunque después se anule, rescinda, resuelva el del otorgante por

⁷CÓDIGO CIVIL. **REGISTROS PÚBLICOS**, p. 485

⁸TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. **DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL**, pp. 599-600

virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. *La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.*

A fin de asegurar la buena fe registral no solo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado que le dio origen, más aún cuando el artículo 185° del Reglamento, dispone que para conseguir la manifestación de los libros y demás documentos, no se requiere tener interés directo o indirecto en la inscripción o documentos; ni expresar el motivo o causa por las cuales se solicitan.

En tal contexto, es menester precisar que cuando el Código Civil emplea el término "registro público" su concepto y alcances no puede ser interpretado de manera restrictiva, limitándolo solo al conocimiento del asiento registral, dado que la presunción absoluta de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones implica el conocimiento tanto del asiento registral como de los títulos y documentos que lo sustentan y que se encuentran archivados en los Registros Públicos, de lo cual además se desprende de la obligación de que tienen los funcionarios de la entidad registral de dar a conocer los títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las oficinas registrales.

Asimismo, ***el artículo 2014° del Código Civil consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos***, como son: *a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá*

mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

También, conforme aparece en la Exposición de Motivos Oficiales del Código Civil, "***la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende, ampararse en el principio estudiado***".⁹

De igual manera, **COUTURE, Eduardo (2009)** quien tiene su propio punto de vista, define ***la fe pública como la calidad propia que la intervención notarial acuerda a ciertos documentos. La fe pública es un estado de creencias colectiva, es una calidad y una autoridad de atestación.***

Asimismo, agrega que la fe pública es al escribano lo que la jurisdicción es al Juez: una atribución de poderes determinados; para el Juez la atribución de la potestad pública de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado; para el escribano la delegación de la potestad pública de acreditar bajo su fe y firma los actos que pasan ante él.

⁹HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. **JURISPRUDENCIA CIVIL**, pp. 365-367

Es una cualidad funcional.¹⁰

De otro lado, el autor **MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco (2010)** informa que *la fe pública es la autoridad que la ley le acuerda al notario para dar valor jurídico a todo o a parte del documento y a su contenido –negocial o de hecho– entre partes y con respecto a terceros, autoridad de plena fe que solo puede ser vencida por querrela de falsedad.*¹¹

También, el especialista **ZINNY, Mario Antonio (2009)** quien tiene su propia apreciación refiere que *la fe pública es la creencia legalmente impuesta.* Argumentando que *la misma comprende: 1) la autoría de ciertos objetos (documentos públicos, moneda, sellos oficiales, etc.); 2) la autoría y data de los actos públicos (acto administrativo, sentencia, escritura pública); 3) el hecho de haber ocurrido el comportamiento o acontecimiento, o haber existido el resultado material, que ha sido objeto de la dación de fe (por el oficial del Registro Civil, el Juez de Paz, el secretario del Juzgado, el Notario).*

Además, la existencia de un mismo concepto de fe pública (“creencia impuesta por ley”) en todos los supuestos –fe pública administrativa, la fe pública judicial, fe pública notarial–: asemejándose en lo que respecta a la misma, el expediente administrativo, al libro de autos y sentencias, y ambos a la escritura pública. La distinción entre tales instrumentos públicos no radica en la fe con la que cada uno cuenta; la diferenciación tiene base y fundamento en la naturaleza jurídica del acto que cada uno

¹⁰COUTURE, Eduardo. **EL CONCEPTO DE FE PÚBLICA**, p. 546

¹¹MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco. **FUNCIÓN NOTARIAL**, p. 22

exterioriza, es así como el expediente administrativo, evidencia un acto administrativo; el libro de autos y sentencias manifiesta un acto judicial; y la escritura pública revela un acto notarial.¹²

Por otro lado, el autor **TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2012)** informa que el principio de prioridad registral se aplica respecto de derechos de la misma naturaleza; más, cuando se confronta un derecho real, como es el de propiedad, con un derecho personal, como es el resultante de un crédito quirografario, ya no es aplicable, pues uno establece una relación directa de la persona con la cosa, y el otro es una relación entre personas, de las cuales la denominada acreedor puede exigir de la otra, el deudor, una prestación determinada, apreciable en dinero.

Además, que la prioridad en el tiempo de la inscripción a que se refiere el artículo 2016° del Código civil, cuyo texto es repetición del artículo 6° del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, y que denuncia como inaplicado, recoge el principio "*prior tempore, potior iure*", o sea, que el primero en el tiempo es el mejor en el Derecho, y se refiere al asiento de presentación, como también explica Jorge Orihuela en su comentario a este artículo recogido en la Compilación de la doctora Delia Revoredo, Código Civil.

Que, en consecuencia, se de haber aplicado dicho dispositivo se habría determinado que el título del actor, por haberse presentado primero, es el mejor en el tiempo y debe ser protegido.

La excepción al principio *prior in tempore potior iure*, prevé el

¹²ZINNY, Mario Antonio. **EL ACTO NOTARIAL (DACIÓN DE FE)**, p. 67

supuesto de concurrencia de un derecho real con otro de distinta naturaleza, como es el caso del embargo.

Frente al principio de prioridad de rango, el ordenamiento nacional tiene positivizado los principios de prioridad y de publicidad. El primero de estos principios ha sido recogido por el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y por el artículo 2016° del Código Civil. En tanto que el principio de publicidad ha sido recogido por el artículo 2012° del Código Civil. Compulsados el principio de prioridad de rango (artículo 2022° del Código Civil) frente al principio de prioridad en el tiempo, se llega a la conclusión que, en el presente caso, debe prevalecer este último en atención a que el embargo se ha inscrito con anterioridad al título de propiedad registrado a favor de tercerista, pues en material registral, quien entra primero al registro es primero en el derecho.

De otro lado, por medio de la solicitud de bloqueo registral se puede obtener prioridad en la inscripción de un derecho ya adquirido, pero cuya formalización, a efectos de la inscripción, no ha sido aún concluida. De esta forma se logra la reservación de un puesto prioritario para la posterior inscripción definitiva de un derecho, la cual retrotraerá sus efectos al momento de la presentación de la solicitud de bloqueo, obteniendo de esta forma la preferencia y oponibilidad que otorga el registro en aplicación del principio de prioridad registral.¹³

En cuanto a la ***finalidad del principio de buena fe registral*** es el que preceptúa el artículo 2014° del Código Civil tiene por

¹³TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. **Ob. Cit.**, pp. 599-600

finalidad proteger al tercero que actuando de buena fe y amparado en la presunción de veracidad de las inscripciones adquiere un derecho; en tal sentido, la declaración de nulidad de la escritura fraguada no enerva ni debe afectar la adquisición de los recurrentes.

Asimismo, este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho.¹⁴

También, el principio de buena fe registral, a diferencia del principio de legitimación, al tercero registral se le otorga una protección absoluta, de tipo "*iure et de iure*", es decir, donde no cabe prueba en contrario, principio que beneficia a un sujeto particular al que se le denomina tercero registral, quien para recibir tal calificación y protección debe encontrarse dentro del supuesto de hecho de la norma en análisis, lo cual supone establecer: a) que exista una adquisición válida a título oneroso; b) que la adquisición del derecho se haya realizado, de persona que aparece en el registro con facultades para otorgarlo; c) que exista buena fe en el adquirente, es decir, que ignore los motivos de nulidad, rescisión o resolución que afectan el contrato antecedente en el que confía el tercero; d) que no debe constar en el Registro Público las casuales de nulidad o ineficacia del contrato antecedente; y, e) que el tercero haya inscrito su título.

Tal así, conforme se desprende de lo establecido en el artículo

¹⁴JURISPRUDENCIA CIVIL. **FINALIDAD DEL PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL**, pp. 373-375

2014° el tercero registral al que hace referencia la norma, es el sujeto de derecho que no interviene, es decir que no es parte, en el acto jurídico que es materia de anulación, rescisión o resolución.

De otro lado, uno de los requisitos que tiene que cumplir quien alega el principio de la buena fe registral par que su derecho resulte oponible, es que actúe de buena fe tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo.¹⁵

Es por eso, que la adquisición no fue de buena fe, cuando se estaba en aptitud de conocer de la inexactitud del registro a partir de la anotación preventiva. Que la aplicación del artículo 2014° del Código Civil supone la buena fe del adquirente, lo que no ocurre en autos.

Asimismo, no existirá buena fe del tercer adquirente a título oneroso de un bien, cuando de la información contenida en los registros se derive que el transferente no tenía facultades suficientes para disponer de dicho bien, al haber fenecido la representación de la cual emanaba dicha facultad de disposición.¹⁶

ARMELLA, Cristina Noemí (2013) refiere que la fe pública es pues una expresión de la soberanía del Estado, delegada en determinados funcionarios, cuyo dicho es tenido, por cierto por su sola afirmación, mientras no sea argüido de falso, y declarado tal en sentido firme.

Que si la fe pública es potestad del Estado, el ciudadano

¹⁵EL PERUANO. **BUENA FE COMO REQUISITO DE OPONIBILIDAD DEL DERECHO**, p. 1

¹⁶ TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. **Ob. Cit.**, pp. 317-318

llamado a su ejercicio, ha de serlo necesariamente por delegación del Estado, y esta delegación le convierte, por imperio de la ley, en funcionario del Estado, el funcionario público.

Que los dos funcionarios más característicos en el ejercicio de la función notarial, son sin duda alguna, el escribano o notario, y el actuarlo o secretario de juzgado. Compete a los secretarios de juzgado la autenticación de los actos de la justicia, y compete a los escribanos la autenticación de los actos y contratos ajenos a la jurisdicción judicial, pero el fin de su existencia es análogo, y si su designación proviene de poderes distintos en la organización del Estado, es por respeto a la división de los poderes con que se distingue el Estado moderno. Al escribano público lo inviste el poder administrador o ejecutivo, al secretario de juzgado, de cámara, o de corte, lo designa el poder judicial, pero ni uno ni otro pueden ejercer funciones notariales mientras esta investidura, esta delegación del Estado, no le sea discernida en la forma y en las condiciones previstas por la ley. Mientras esta investidura no se produzca, no existe funcionario notarial.

Que, la confusión de ideas por la que se ha venido admitiendo a los escribanos de título inscritos en la matrícula para el desempeño de determinadas actuaciones notariales extra-protocolo se produce en razón de la similitud de designaciones: Escribano es por autonomasia el funcionario autorizado a dar fe, y escribano es, entre nosotros, el diplomado, parecería estar autorizado a dar fe, y escribano es, entre nosotros, el diplomado como tal por las Universidades.¹⁷

¹⁷ARMELLA, Cristina Noemí. **TRATADO DE DERECHO NOTARIAL, REGISTRAL E INMOBILIARIO**, pp. 18-19

Por otro lado, el autor **BARDALLO, Julio (2010)** informa que la fe pública notarial ha sido entendida como la potestad legal de autenticar hechos jurídicos. La fe pública asegura la verdad de la versión documental de los hechos presenciados por el notario, porque se trata de hechos evidentes para éste, cuya existencia y circunstancias él acredita, por lo tanto, con valor auténtico.

Por consiguiente, en el recordatorio antecedente se estableció que la autenticidad de las reproducciones de las partidas adjuntas a la causa no puede ser puesta en tela de juicio, esto es, en duda acorde al presente grado de adelanto de la cuestión, pues el certificado del escribano asegura que él ha tenido lo originales a la vista y refleja, por ende adecuadamente este hecho conocido ciertamente por él, como también los documentos que él ha examinado.

En suma, la certificación del notario ha incorporado la fe pública a la forma y existente de la fotocopia.

Por consiguiente, en el recordado antecedente se estableció que la autenticidad de las reproducciones de las partidas adjuntas a la causa no puede ser puesta en tela de juicio, esto es, en duda acorde al presente grado de adelanto de la cuestión, pues el certificado del escribano asegura que él ha tenido los originales a la vista y refleja, por ende adecuadamente este hecho conocido ciertamente por él, como también los documentos que él ha examinado.

En suma, la certificación del notario ha incorporado la fe pública a la forma ya existente de la fotocopia, en reemplazo de la que, por sí, posee la versión original de las respectivas partidas expedidas por el Registro Civil. Ahora bien, mutatis mutandi estos

conceptos son de aplicación al caso de autos, en la inteligencia de que la fe pública administrativa es la atribuida a múltiples funcionarios que sirven a la administración, en el terreno de su incumbencia específica, oficiales entre los que se cuentan los encargados del Registro Civil.¹⁸

Respecto a las clases, el autor **ARMELLA, Cristina Noemí (2013)** informa que teniendo como patrón distintivo la naturaleza o carácter de los hechos materia de la dación de fe y el ámbito donde se produce, se clasifica la fe pública en:

a) Fe pública legislativa. Es la atribuida a los secretarios y otros, y tiene por objeto los actos o hechos cumplidos en la actividad propia de dichos órganos.

b) Fe pública administrativa. Es la atribuida a múltiples funcionarios que sirven a la administración pública (ejemplos: los secretarios de las oficinas públicas, los encargados de las mesas de entradas, los sumariantes, etc.), y tiene por objeto los actos, hechos, o datos cumplidos en el ámbito de la administración pública.

c) Fe pública judicial. Es la atribuida a los secretarios de la Corte, a los secretarios de los tribunales y a los actuarios en general, y tiene por objeto los actos, hechos o datos de los procedimientos cumplidos ante las respectivas sedes. Durante muchos años estuvo confundida con la fe pública notarial.

d) Fe pública notarial. Es la atribuida a los escribanos públicos o notarios, y tiene por objeto los hechos jurídicos y las

¹⁸BARDALLO, Julio. **FE PÚBLICA NOTARIAL**, p. 19

propias actuaciones de los titulares de esa facultad.¹⁹

Las propias actuaciones de los titulares de esa facultad. El autor **ZINY, Mario Antonio (2010)** refiere que al definir fe pública asevera que en nada se diferencian “un libro de autos y sentencias”, de “un expediente administrativo” y éstos de “una escritura pública”; argumentando que lo que permite distinguir uno de otro, es la naturaleza jurídica de los actos que cada uno de ellos simboliza, y no la fe pública, que en los tres supuestos es la misma: “creencia impuesta por ley”.²⁰

De igual manera, el doctor **BAUTISTA PONDE, Eduardo (2011)** informa en su construcción dogmática distingue la fe pública administrativa, la legislativa y la judicial, de la fe pública notarial, debido a que las nombradas en primer término encierran un concepto de *fe pública de cuerpo*, por oposición a la fe pública notarial que es “*fe pública individual*”. Es el poder administrativo, el legislativo, el judicial como cuerpo o entidad, que posee el ejercicio y la facultad fehaciente.

La fe pública notarial, en cambio está totalmente separada de los poderes públicos, es estrictamente personal e intransferible.

El notariado como cuerpo, como institución notarial carece de fe pública. Es el notario en su individualidad quien la posee. Los integrantes de los poderes públicos –administrador, legislador, y judicial- carecen de fe pública individual, quien la tiene es el cuerpo; en cambio es el notariado individualmente considerado

¹⁹ARMELLA, Cristina Noemí. **Ob. Cit.**, pp. 22-23

²⁰ZINY, Mario Antonio. **Ob. Cit.**, p. 67

quien es depositario de la fe pública y no el cuerpo.

El notario no puede delegar la fe pública que la ley vuelca sobre él, porque es personalísima y no corporativa. Se advierte que el criterio expuesto en la doctrina por el doctor Pondé, en el que se disocia categóricamente la fe pública de cuerpo de la fe pública individual, no fue recepcionado a nivel jurisprudencial, conforme surge de los fundamentos de los fallos que a continuación se citan.²¹

Con relación al contenido de la fe pública, el autor **ZINNY, Mario Antonio (2009)** manifiesta que la fe pública que la ley impone por medio del notario está referida a: la autoría del documento notarial; la auditoría y data de la dación de fe; y al hecho de haber tenido lugar el comportamiento o acontecimiento, o haber existido el resultado material, respectivamente narrados o descriptos por el notario.

Son objeto de percepción los comportamientos humanos, los fenómenos naturales (la lluvia, el granizo,...); y sus resultados materiales (modificaciones del mundo exterior); no siendo en cambio susceptibles de percepción, las situaciones jurídicas (no se pueden percibir los derechos reales, no se puede ver ni oír la relación del titular con la cosa); no se pueden percibir las obligaciones (no se puede ver ni oír el vínculo que une al deudor con el acreedor).

Ahora bien, se sabe que la fe pública no nace por generación espontánea, sino que es un acto de notario. Siendo en

²¹BAUTISTA PONDE, Eduardo. **TRÍPTICO NOTARIAL**, p. 36

consecuencia la dación de fe para dicho autor, la narración realizada por el notario emitida a requerimiento de los interesados, referida a sus propios actos, a comportamientos ajenos, a acontecimientos de la naturaleza o a sus resultados materiales.

Es una narración de los hechos instrumentada por el notario en el acto de percibirlos destinada a dotarlos de fe pública. La dación de fe dota de ejecutividad al acto, de efectos sustantivos, y de fe pública al documento.²²

Asimismo, **NÚÑEZ LAGOS, Rafael (2010)** señala que la fe pública tiene dos caracteres, distinguiendo entre: exactitud e integridad. En relación al primero establece que debe existir concordancia entre el papel y la realidad jurídica (entre 'actum' y 'dictum'), entre lo hecho y lo dicho, entre lo percibido y lo narrado; y en lo que atañe al segundo enfatiza que debe comprender toda la verdad de lo dicho y percibido.²³

También, el autor **ZINNY, Mario Antonio (2009)** refiere que habla de los elementos de la dación de fe, distinguiendo entre:

- *Forma*: que es la manera en que la dación de fe se exterioriza. El notario "da fe por escrito".
- *Contenido*: que es la percepción sensorial del notario. No solo está referida a comportamientos ajenos, sino también a los actos propios del notario (lectura, autorización). La percepción debe ser operativa. Solo los sentidos de la vista y el oído son capaces de proporcionarla.

²²ZINNY, Mario Antonio. **Ob. Cit.**, p. 69

²³NÚÑEZ LAGOS, Rafael. **HECHOS Y DERECHOS EN EL DOCUMENTO PÚBLICO**, p. 27

- *Causa*: es la función, es el elemento teleológico. Conferir certeza al comportamiento, al acontecimiento o a su resultado (objeto de percepción), da seguridad y justicia.

En cuanto a la dación de fe, el autor distingue tres etapas:

- *Percepción*: debe existir una relación directa e inmediata entre el titular de la fe pública y los hechos objetos de percepción. El notario debe percibir los hechos por su vista y oído.
- *Representación*: el escribano relaciona en el documento (acta, escritura) los hechos percibidos, los representa.
- *Aseveración o confirmación*: en la última etapa el notario asevera que los hechos percibidos y su representación en el documento se corresponden. Debe haber coincidencia entre los hechos y su representación documental.

Siguiendo los lineamientos de este autor, se puede recordar los cuatro principios fundamentales que determinan el ejercicio de la fe pública, disminuyendo hasta soslayar la amenaza de la falsedad como los siguientes:

1) Inmediatez: el Notario debe percibir los hechos que luego vuelca en el documento en forma inmediata y directa, sin intermediarios. El escribano que en vez de presenciar los hechos que debe autenticar, los admite por la confianza en la manifestación de la persona que lo hace, da al instrumento su convicción, pero no su percepción.

2) Documentación: la fe pública notarial no se concibe fuera de los documentos notariales, sin ellos carece de todo valor y significación. El testimonio oral del notario tiene el valor de

cualquier testimonio humano.

3) Coetaneidad: los hechos y su instrumentación deben ser contemporáneos. No puede haber entre ellos más tiempo que el necesario para crear el documento.

4) Autonomía: los hechos percibidos y su representación documental son dos entidades separables y distintas. Los hechos no se pierden su autonomía frente al documento.

Asimismo, la presunción de verdad que acompaña a la fe pública, es una presunción iuris tantum, que cede ante la prueba de falsedad, es decir ante la demostración de la infidelidad documental. La fe pública no es una facultad omnipotente. Produce autenticidad, pero no legalidad, legitimidad. Asegura la veracidad de los hechos pasados en presencia del Notario. No asegura la legalidad del acto o negocio jurídico.

También, la legalidad nada tiene que ver con la fe pública, no es un hecho perceptible, es el resultado de una aproximación de los hechos al derecho. La legalidad depende de la capacidad del notario como jurista, como hombre de derecho, y no de su facultad de percepción.

Además, la fe pública no es una potestad "todopoderosa" no asegura la eficacia de los actos. Alcanzar los efectos jurídicos que se desean, es un objetivo de la función notarial. La fe pública tampoco asegura la sinceridad de la voluntad, la intención de las partes es un fenómeno psíquico no perceptible.²⁴

²⁴ZINNY, Mario Antonio. **Ob. Cit.**, p. 70

En cuanto al **DERECHO COMPARADO SOBRE EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE**, tenemos los siguientes:

COLOMBIA. Dentro de una visualización general del Capítulo 4 de la Constitución Política Colombiana (DE LA PROTECCIÓN Y APLICACIÓN DE LOS DERECHOS) del título 2 (DE LOS DERECHOS, LAS GARANTÍAS Y LOS DEBERES); encontramos subsumido el principio general de la buena fe. Consagrado expresamente en el Artículo 83 de la Carta Política "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".

FRANCIA. Existe una regla según la cual los contratos legalmente celebrados deben ser cumplidos de buena fe (Art. 1134). Otra regla establece que el deudor es obligado al pago de daños y perjuicios por incumplimiento de la obligación o retardo en la ejecución todas las veces que no justifique que el incumplimiento proviene de una causa extraña que no puede serle imputada, aun si no ha existido mala fe de su parte (Art. 1147). Por lo tanto aquí se mira la buena fe desde un plano preferentemente contractual, ya que se ciñe a la hora de la celebración contractual.

ITALIA. El cual contiene numerosas reglas sobre la buena fe en materia pre-contractual (Art. 1328 a 1337) y también dispone que el contrato debe ser ejecutado de buena fe (Art. 1375).

ESPAÑA. No hay expresamente artículos propios de la interpretación de los contratos en los que se preceptúe la necesidad

de que se atienda a la buena fe en esta tarea. Sin embargo el artículo 1.288, existe una aplicación muy concreta del principio de buena fe al señalar "*que la interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad*". Impone pues una sanción al que ha violado el deber de hablar claro, de expresarse comprensiblemente, estableciendo al mismo tiempo la voluntad contractual.

1.2.2 Seguridad jurídica

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos. En resumen, la seguridad jurídica es la «*certeza del derecho*» que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

Tal es así, que el **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ (2015)** lo define así: "***La seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo desde luego a la norma fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución***".

Además agrega que la seguridad jurídica no ha sido normada, porque no necesita encuadrarse en un dispositivo, la seguridad jurídica está inmersa en el ordenamiento, su presencia es

indispensable, es el mayor de los intangibles del ordenamiento jurídico. La seguridad jurídica se encuentra desde la Constitución hasta la última de las normas.²⁵

El Estado como ente rector de las relaciones en sociedad, no sólo establece los lineamientos y normas a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de establecer *seguridad jurídica al ejercer su poder de imperio*. Es por eso, que el **DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO (2012)** lo define así: ***“La seguridad jurídica es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegarán a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación”***.

Además agrega que la seguridad es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente.²⁶

Asimismo, el autor **FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio (2010)** lo define de la siguiente forma: ***“La seguridad jurídica es el conjunto de condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran”***.

Además agrega que constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el

²⁵ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ. **SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 1

²⁶DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. **SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 3429

capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio.

De otro lado, la seguridad delimita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en el Estado de Derecho, porque en el régimen autocrático y totalitario las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder. Tal es así, que todo el derecho y los mecanismos que la ley organiza para su aplicación convergen hacia el objetivo común de suministrar seguridad jurídica a todos los habitantes de un país.²⁷

Cabe señalar, que el autor **GONZALES BARRÓN, Gunther (2010)** informa que es importante tener en cuenta que la predictibilidad supone una correcta actuación del Estado en función del usuario, quien tiene todo el derecho de saber las condiciones en que las diversas dependencias estatales vienen tratando y trataran un tema específico. El usuario tiene el derecho de saber por anticipado a que se somete, y el Estado tiene la obligación de informarle como se encuentra regulado el tema consultado por el usuario. Desde el derecho administrativo, esto es seguridad jurídica.

También el Tribunal Constitucional ha buscado y expuesto la relación existente entre la seguridad jurídica y el derecho de propiedad, llegando a determinar que para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo

²⁷ FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio. **DICCIONARIO DE DERECHO PÚBLICO**, p. 698

pro una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permiten institucionalizar el derecho.²⁸

Para **RUBIO CORREO, Marcial (2012)** expresa que la seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del Estado sus órganos y organismos, serán predecibles. Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho. Puede ser que las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho. Puede ser que las personas discrepen con esas conductas, pero cuando tienen seguridad jurídica saben cuáles son las que predetermina el Derecho. Esto permite organizar la propia vida y sus situaciones de manera jurídicamente correcta.²⁹

Asimismo, el autor **GOLDSHMIDT, Werner (2011)** manifiesta que es teóricamente posible intentar la construcción del concepto de "*seguridad jurídica*", en su doble versión de pronóstico de conductas estables y neutralización de riesgos, haciendo abstracción de valor justicia, aunque:

a) Primer nivel de seguridad jurídica. Supóngase el caso de un régimen auténticamente despótico, que el decir de Montesquie, es aquel donde el gobernante puede decidir lo que quiera, sin otra sujeción que su propio capricho. También, que

²⁸ GONZALES BARRÓN, Gunther. **TRATADO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**, p. 900

²⁹ RUBIO CORREO, Marcial. **JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**, p. 79

en ese sistema la cuota de derechos personales es ínfima. En tal caso, podría sostenerse que de todos modos hay algo de "seguridad jurídica", porque las conductas son siempre predecibles: inexorablemente, en todo caso, se hará lo que el déspota decida. Ninguna ley es oponible a su voluntad, que por lo demás es la fuente del derecho, ni los jueces, desde luego, fallarán contra él. Los comportamientos, por ende, son predecibles. Desde otra perspectiva, podría añadirse que tampoco hay "riesgo", puesto que como nadie, en definitiva, tiene derechos oponibles al déspota, nadie corre tampoco el peligro de "perder" lo que no es suyo.

Respecto a la inseguridad más absoluta es, paradójicamente, la muestra más trágica de "seguridad".

b) Segundo nivel. Se da un paso en adelante cuando en un sistema jurídico es posible pronosticar en buena medida el contenido *concreto* de las decisiones futuras de sus operadores. Esta "seguridad de contenido" implica saber, específicamente, *cómo y qué* van a resolver esos operadores. En el caso del primer nivel, se conocía *quién* emitía las respuestas jurídicas (el déspota), pero no, exactamente, *cuál* sería la respuesta, dado que ella dependía, sustancialmente, de su voluble arbitro. En el segundo nivel, en cambio, es factible predecir tanto el órgano y el tiempo de la decisión, como su posible mensaje.

En el segundo nivel, sintetizando, se requiere que las decisiones estatales sean adoptadas según el esquema constitucional de asignación de competencias, por los órganos

respectivos; y de acuerdo a las directrices de contenido que también trae la Constitución.

c) Tercer nivel. En este tramo el concepto de seguridad jurídica es mucho más exigente: pretender augurar tanto el quién, el cómo y el qué del comportamiento de los sujetos jurídicos, como también una dosis mínima de razonabilidad, legitimidad o justicia en esas conductas.

Además, que para que allá seguridad jurídica, ella no se conforma con la necesidad de predecir eventos, de controlar los riesgos y de programar la estabilidad en las relaciones humanas. También requiere que ese mecanismo productivo, esa neutralización de peligros y tal planificación de procesos humanos estables, brinde a la postre un producto aceptable, básicamente justo, respetuoso de los derechos humanos básicos.

Actualmente, cuando se utiliza la expresión "seguridad jurídica", se la emplea comúnmente, en la tercera versión o nivel.³⁰

Por otro lado, el autor **RODRÍGUEZ VIDAL, Raúl (2011)** informa que es inaplazable plantear que la seguridad jurídica debe darse también a través del derecho tributario, por lo que si entendemos por ordenamiento financiero el conjunto de normas que disciplinan la actividad financiera del Estado y, por tanto, también la actividad jurídica, lo primero que hay que apuntar es que tal ordenamiento público constituiría un sistema de seguridad jurídica formal.

³⁰ GOLDSHMIDT, Werner. **INTRODUCCIÓN FILOSÓFICA AL DERECHO**, p. 85

Por otro lado, las imposiciones del Estado en materia tributaria, como todas otras, se encuentran sujetas a las normas relativas que establecen límites y directrices a seguir para en su caso, afectar que dicha afectación se encuentra ajustada a Derecho y tiene como fundamento máximo los principios constitucionales que rigen una sociedad determinada.

Es por eso, que ***la seguridad jurídica exige el reconocimiento de la persona y de la soberanía del pueblo, pero también de la supremacía constitucional, de la división entre los poderes constituidos, del poder judicial independiente y de la administración sometida a la ley, de la representación política y la oposición y del control del poder.***³¹

Asimismo, **CUETO RÚA, Julio (2010)** la idea de seguridad jurídica se inserta dentro del concepto genérico de "seguridad" en el mundo jurídico, que comprende muchas variables como:

1) Seguridad del Estado, comprensiva de la "seguridad exterior" (relacionada con la integridad del Estado y con el respeto de sus derechos); y la *seguridad interior*, vinculada a la noción de *orden público*, o de tranquilidad social y respeto a los poderes del Estado.

2) Seguridad de las personas, que incluye un sistema de protección a los bienes y cuerpos de los habitantes ("seguridad pública"), pero además el respeto a todos sus derechos y una tutela efectiva para el caso de amenazas, riesgos o lesiones hacia

³¹RODRÍGUEZ VIDAL, Raúl. **COMENTARIOS AL TORNO AL OMBUDSMAN FISCAL**, p. 24

ellos. En sentido estricto, es aquí donde se aloja mejor la expresión "seguridad jurídica", según el significado usual actual de ella.³²

Asimismo, cuando llega el momento de resolver una causa que versa sobre derechos inscritos en los Registros Públicos. El autor **ABANTO TORRES, Jaime David (2012)** refiere que los Jueces tienen que resolver de la siguiente manera:

1) Los jueces necesitan información registral actualizada. Resulta sorprendente como una causa tiene que resolverse confiado en las copias literales que las partes hayan tenido a bien presentar. Nada garantiza que los justiciables presentaron las copias de las partidas registrales necesarias para esclarecer la controversia.

Hace algunos años, cuando las inscripciones se realizaban en dichas, se visualizaba mucho mejor las transferencias de dominio, las cargas y gravámenes, las cancelaciones y las anotaciones del registro personal.

2) Anotación obligatoria de demanda. El legislador del Código Procesal Civil reguló la anotación de la demanda como una medida cautelar. Vale decir, que sólo procede a solicitud de parte.

No son pocos los casos en los que mientras dura el proceso se realizan sucesivas transferencias y la decisión final no puede inscribirse porque el titular registral no fue parte en el proceso.

³²CUETO RÚA, Julio. **SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 159

3) Formación en derecho registral. La Academia de la Magistratura debe capacitar a los jueces en Derecho Registral. Pero no solo brindando una formación teórica elemental, sino también abordando los problemas que a diario presenta la práctica judicial en materia registral.

Las inscripciones suponen el cumplimiento de determinados requisitos. Muchas personas mal asesoradas legalmente utilizan los procesos judiciales para lograr inscripciones que no cumplen con las normas registrales, como si la autoridad judicial tuviera la potestad de incumplir con la ley y los reglamentos.

Necesidad diálogo entre jueces y registradores. Creo que es necesario generar espacios de diálogo entre jueces y registradores a fin de enriquecerse mutuamente con sus problemas y aportando las soluciones. El juez está limitado por la realidad del expediente sin tener a la vista los asientos registrales. El registrador tiene acceso a los asientos registrales, pero no tiene a la vista el expediente.³³

Cabe señalar, que el autor **TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2014)** refiere que entre los principios de seguridad jurídica y el derecho común existe una relación de género a especie, pues es evidente que la seguridad jurídica sirve como una pauta orientadora del derecho común, por lo que equiparar ambas categorías implica un error en el razonamiento judicial, trayendo como consecuencia la contravención al debido proceso.

³³ABANTO TORRES, Jaime David. **LA JUSTICIA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA NO SON INCOMPATIBLES. A PROPÓSITO DE LOS CONFLICTOS ENTRE JUECES Y REGISTRADORES**, pp. 1-2

Además, la necesidad de seguridad jurídica se alimenta de la predictibilidad de las sentencias dictadas por los jueces.³⁴

Por otro lado, el autor **DELOS, José (2013)** manifiesta que la seguridad jurídica presenta dos aspectos complementarios entre sí, uno objetivo y otro subjetivo, las cuales define para mayor apreciación de la siguiente manera:

1) Seguridad Jurídica Objetiva. “La garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. En otros términos, está en seguridad aquél que tiene la garantía de que su situación no será modificada sino por procedimientos societarios y por consecuencia regulares”.³⁵ La seguridad jurídica desde la perspectiva objetiva configura un estado de cosas en un orden social dado, es decir, lleva implícita la existencia de una organización de hecho, la cual pretende concretar otra situación real: la integridad de las personas y de los bienes de los individuos.

De otro lado, **PINA Rafael y José, LARRAÑAGA (2011)** La concepción objetiva, que es la más generalizada, ha sido denominada por la doctrina como Seguridad por medio de Derecho, habiendo obtenido tal aceptación que algunos diccionarios jurídicos definen la seguridad jurídica bajo tal óptica como “La garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo”. La definición objetiva parte de la existencia previa de condiciones materiales

³⁴TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. **DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL**, p. 700

³⁵ DELOS, José. **LOS FINES DEL DERECHO: BIEN COMÚN, SEGURIDAD, JUSTICIA**, p. 47

dadas, es decir, la prevalencia de un determinado orden jurídico y de un aparato público al que se le confía su aplicación.

2) Seguridad Jurídica Subjetiva. Es aquella en que “la seguridad por medio del derecho conduce a la cristalización de un hecho psicológico cierto, impulsor de una sensación colectiva, de un sentimiento de la sociedad, que propicia el mejor desarrollo del hombre. La convicción que tengo de que la situación de que gozo no será modificada por la violencia, por una acción contraria a las reglas y los principios que rigen la vida social”.³⁶

Por tanto, el autor **BRISEÑO SIERRA, Humberto (2012)** acota que *la seguridad jurídica desde la perspectiva subjetiva debe entenderse como una certidumbre del Derecho; es decir, como la certeza de que cualquier eventual atentado contra el patrimonio o la vida serán efectivamente conjurados por la sociedad y la organización estatal.* Esto implica, desde luego, la confrontación del individuo con el entorno social objetivo que lo envuelve. Esto es, se requiere la perceptibilidad cierta del Derecho, de la norma jurídica y de su aplicación al caso concreto. De otra suerte, tal certidumbre no pasaría de ser un mero dogma o una simple creencia. Briseño Sierra al respecto señala que “La certeza permite, en los sistemas de derecho escrito, constatar o confrontar documentalmente la existencia de la norma. Tener certeza es conocer la existencia de una norma jurídica, pero tener la seguridad es saber probadamente su sentido positivo. En innumerables ocasiones el mismo precepto

³⁶ PINA, Rafael y LARRAÑAGA, José. **DICCIONARIO JURÍDICO**, pp. 347-348

es aplicado en sentidos diferentes, lo que produce certeza de su ser e inseguridad de su significado".³⁷

Respecto a la **SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DERECHO COMPARADO**, tenemos los siguientes:

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

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

CHILE. El artículo 7º de la Constitución Política asegura que ninguna magistratura, ninguna persona ni grupo de personas pueden atribuirse, ni aun a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes. Para resguardar esta norma, todo acto en contravención a ella es nulo y origina las responsabilidades y sanciones que la ley señala. Asimismo su artículo 19 asegura una serie de garantías

³⁷ BRISEÑO SIERRA, Humberto. **DERECHO PROCESAL**, p. 90.

fundamentales como el derecho a la vida, la libertad personal, la seguridad individual, la defensa y otras libertades y derechos de segunda generación.

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

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 **GUILLERMO CARBAJAL, Carlos Alberto** con su trabajo titulado: "*La prescripción y la caducidad en la seguridad jurídica de las Inversiones Mineras en el Perú*" (2009); **BORJA ALCALDE, Manuel Alejandro** con su trabajotitulado: "registro y transmisión de la propiedad de inmuebles" (2000) y de SURICHAQUI DAZA, Jimmy Frank, con su trabajo titulado: "Actos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble y la seguridad jurídica" (2013), los cuales no tienen relación alguna con el trabajo a desarrollar, pero que ayudaran para el desarrollo del estudio;por lo tanto reúne las condiciones temáticas y metodológicas suficientes para ser elaborada.

1.4 MARCO CONCEPTUAL

- a. **Adquiriente.**-Es uno de los datos o requisitos formales que debe contener la inscripción.
- b. **Confianza.**-Esperanza firme que una persona tiene en que algo suceda, sea o funcione de una forma determinada, o en que otra persona actúe como ella desea.
- c. **Credibilidad.**-Es un concepto que las personas utilizan para decidir si creen o no una información de la que no son testigos directos.
- d. **Decisión.**-Es una determinación o resolución que se toma sobre una determinada cosa.
- e. **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.
- f. **Legitimidad.**-Es un término utilizado en la teoría del Derecho, en la ciencia política y en filosofía que define la cualidad de ser conforme a un mandato legal.
- g. **Principio de fe pública registral.**- Por este principio, se busca proteger los actos jurídicos que se hayan producido confiando en el contenido del registro; es decir, ampara a los terceros adquirentes de derechos, sobre la base de la información contenida en los Registros.
- h. **Principio de legalidad.**- Es un principio fundamental, conforme al cual todo ejercicio de un poder público debería realizarse acorde a la ley vigente y su jurisdicción y no a la voluntad de las personas.
- i. **Propiedad.**-Es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien,

por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

- j. 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.
- k. Titularidad.**-La posesión de aquello que nos da poder sobre un elemento u objeto concreto como también sobre una situación o sobre un cargo.
- l. Verificación registral.**-La denominada **nota simple** o **Verificación registral** permite obtener un extracto de la información que consta en el **Registro de la Propiedad** sobre una determinada **finca** o **inmueble**.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Cabe señalar que de acuerdo a nuestro sistema legal, para ser propietario pleno de un bien inmueble no basta acreditarlo con el título (contrato de compraventa, dación en pago, permuta, testamento, etc.), sino que además, se hace necesaria su inscripción en el Registro, porque sólo de esta manera se garantiza su oponibilidad a los terceros.

Es por eso, que las normas legales vigentes son muy claras y están promulgadas para proteger a la sociedad cuando se realizan los actos jurídicos de compraventa, sobre todo velando para que

exista seguridad jurídica y confianza en las formalidades establecidas por ley; al respecto podemos afirmar que en la actualidad continúan sendos problemas judiciales de nulidad de actos jurídicos, que vienen creando zozobra en el país dado que algunas personas de mala fe, transfieren sus propiedades aseverando ser los únicos propietarios del bien, existiendo casos similares cuando algunos herederos solicitan la sucesión intestada refiriendo en la solicitud que son los únicos herederos, no obstante conocer que son 5, falseando así a la verdad logran su propósito e inscriben el bien y luego lo venden dejando de lado a los demás herederos que tendrían que realizar petición de herencia, y cuando terminan su proceso lamentablemente los bienes de la masa hereditaria ya han sido enajenados, poniéndolo en una situación de inseguridad al comprador de buena fe que desconocía la codicia desmedida de esos herederos.

De otro lado, que no obstante estar protegido el derecho del comprador de buena fe, siempre existe esta clase de problemas que terminan con mayor carga al Poder Judicial y ocasionando resquebrajamientos en el entorno familiar

Por otra parte, debemos comprender que la fe pública registral, tiene como sustento conforme el espíritu de la norma dos aspectos fundamentales a tener presente; el titular registral y los terceros; en caso del primero viene hacer aquel que su derecho está inscrito en los registros públicos y en cuanto al otro, son aquellos que basándose en los alcances que tiene la norma, su derecho está amparado en el principio de publicidad; por lo tanto la buena fe pública registral tiene el sustento jurídico que lo respalda.

De igual manera, el derecho de los terceros se encuentra

garantizado en la normatividad vigente, de lo cual se desprende que existe seguridad jurídica y está lo respalda; es por eso que este principio de fe pública apoya la adquisición de un bien con plena garantía en el contexto del derecho de propiedad.

Finalmente de todo lo expuesto en los párrafos anteriores, se establece que el principio de buena fe registral en el marco de la Legislación Peruana, está para garantizar el derecho a terceros y por ende brinda seguridad jurídica, contando al respecto con la legitimación de la propiedad en el marco de la ley.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

*En cuanto al **principio de fe registral**, el autor **GÓMEZ CÁCERES, David (2012)** manifiesta que el principio registral de fe pública registral se encuentra consagrado en el art. 2014 del código civil peruano de 1984, también se encuentra regulado en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala: "La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales".*

Es preciso señalar que con la modificación del artículo 2014 del Código Civil queda claro que la buena fe pública registral no solo se extiende a los asientos registrales como señala el VIII del Título

*Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos sino que se extiende a los títulos archivados que los sustentan. Con ello se acaba la discusión que si para ser tercero registral era suficiente que las causas de nulidad, anulabilidad, rescisión y resolución no consten en los asientos registrales, por norma sustantiva estas causas ahora se extiende a los títulos archivado.*³⁸

Con relación a la **seguridad jurídica**, el autor **HERRERA, Carlos (2011)** nos da la siguiente información: *El Tribunal Constitucional ha definido este concepto en los términos siguientes: "condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran; representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes pueda causarles perjuicio".*³⁹

2.1.3 Definición del Problema

Problema Principal

¿De qué manera el principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana?

Problemas Específicos

³⁸GÓMEZ CÁCERES, David., **EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRAFICO PATRIMONIAL**, p. 1

³⁹HERRERA, Carlos. **SEGURIDAD JURÍDICA**, p. 1

- a. ¿De qué manera la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano?
- b. ¿En qué medida la existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble?
- c. ¿En qué medida la existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país?
- d. ¿De qué manera la garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles?
- e. ¿De qué manera la garantía de inscripción de propiedad del adquirente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad?
- f. ¿De qué manera la garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica conforme el espíritu de la ley?

2.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Objetivo General y Específicos

Objetivo General

Demostrar si el principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana.

Objetivos Específicos

- a. Establecer si la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.
- b. Establecer si la existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble.
- c. Establecer si la existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.
- d. Determinar si la garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.
- e. Determinar si la garantía de inscripción de propiedad del adquirente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad.

- f. Precisar si la garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica.

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 Diciembre 2015 – Abril 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.-La presente investigación tuvo como objeto demostrar que la existencia de la seguridad jurídica reconocida por ley, garantiza el pleno derecho de la propiedad de terceros de buena fe; motivo por el cual el estudio está encaminado a demostrar que constituye un medio de protección al comprador de buen fe de un bien inmueble.

Importancia.- La investigación al estar culminada, permitió demostrar que si bien en el Perú existe el marco normativo

vigente, también dependerá la aplicación de estos dispositivos legales por parte del registrador, así como también que se encuentre debidamente capacitado, toda vez que el avance tecnológico, debe ser compatible con la idoneidad de este profesional y pondrá en práctica los principios registrales que la ley establece, garantizándose así el derecho a la propiedad de los terceros de buena fe.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Hipótesis Principal y Específicos

Hipótesis Principal

El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana.

Hipótesis Específicos

- a.** La verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.
- b.** La existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble.
- c.** La existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la

estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.

- d.** La garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.

- e.** La garantía de inscripción de propiedad del adquiriente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad.

- f.** La garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica.

2.3.2 Variables e Indicadores

Variable Independiente

X. PRINCIPIO DE FE REGISTRAL

Indicadores:

- x₁.- Nivel de verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble.
- x₂.- Nivel de existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad.
- x₃.- Nivel de existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas.
- x₄.- Grado de garantía de los principios que tutelan la fe pública registral.
- x₅.- Grado de garantía de inscripción de propiedad del adquiriente.

x₆.- Nivel de garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble.

Variable Dependiente

Y. SEGURIDAD JURÍDICA

Indicadores:

- y₁.- Grado de confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.
- y₂.- Nivel de respeto al principio de legalidad y legitimación de la propiedad.
- y₃.- Nivel de estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.
- y₄.- Grado de garantía de la seguridad en la compra-venta de bienes inmuebles.
- y₅.- Nivel de sustento normativo en el derecho de propiedad.
- y₆.- Grado de sustento en la seguridad jurídica conforme el espíritu de la ley.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

Población

La población objeto de estudio estará conformada por aproximadamente 24,500 abogados hábiles que se encuentran inscritos en el Colegio de Abogados de Lima. Agosto del 2015

Muestra

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

Z² PQN

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

Donde:

- Z : Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.
- P : Proporción de abogados que manifestaron que el principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica conforme lo establece la Legislación Peruana (se asume P=0.5).
- Q : Proporción de abogados que manifestaron que el principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, no tiene efectos en la seguridad jurídica conforme lo establece la Legislación Peruana (Q = 0.5, valor asumido debido al desconocimiento de Q)
- e : Margen de error 6%
- N : Población.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 6% como margen de error

n:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (24,500)}{(0.06)^2 (24,500-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

n = 264 abogados hábiles

La muestra de abogados fue obtenida de manera aleatoria.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Se tomó una muestra en la cual:

$$M = O_x r O_y$$

Dónde:

M = Muestra.

O = Observación.

x = Principio de buena fe registral.

y = Seguridad jurídica.

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 A la pregunta:¿En su opinión es necesaria la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble?

ALTERNATIVAS	Fi	%
a) De acuerdo	252	95
b) En desacuerdo	4	2
c) Desconoce	8	3

TOTAL	264	100%
--------------	------------	-------------

INTERPRETACIÓN

Al interpretar la información relacionada con la pregunta, apreciamos que el 95% de los Abogados Hábiles del CAL con los cuales se trabajó la investigación, eligieron la primera de las alternativas opinando estar de acuerdo que es necesaria la verificación registral respecto la titularidad del bien inmueble; mientras el 3% expresaron desconocer y el 2% estuvieron en desacuerdo, sumando el 100% de la muestra.

Analizando la información considerada en el párrafo anterior, se aprecia que casi la totalidad de los Abogados hábiles del CAL que fueron encuestados, indicaron que es necesaria la verificación registral respecto a la titularidad de un bien inmueble, sobre todo cuando se va a realizar una compraventa o también cuando se quiere conocer quién es el titular del bien, ya que la inscripción genera una legitimación activa.

4.1.2 A la pregunta: ¿Considera que este principio constituye una garantía respecto a los derechos de propiedad?

ALTERNATIVAS	Fi	%
a) De acuerdo	255	97
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	9	3
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

Al observar los datos que se muestran en la tabla y parte porcentual de la interrogante, podemos apreciar que el 97% de los Abogados estuvieron de acuerdo que este principio si constituye una garantía respecto a los derechos de propiedad y el 3% se limitaron en indicador que desconocían, arribando al 100%.

Tal como se muestra la información estadística, se encuentra que efectivamente casi la totalidad de los encuestados reconocieron que este principio de buena fe, constituye una garantía respecto a los derechos de propiedad que se encuentran inscritos a favor del propietario, además es de interés e importancia para los ciudadanos y asimismo para el tercero adquirente, el mismo que tiene derecho a recibir una información válida y sobre todo segura.

4.1.3 A la pregunta: ¿Para Usted en este principio existe garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	249	94
b) En desacuerdo	3	1
c) Desconoce	12	5
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

En cuanto a los resultados recopilados en la encuesta, el 94% de los encuestados estuvieron de acuerdo que este principio constituye una garantía registral, mediante la cual hace eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas; sin embargo el 5% indicaron desconocer y el 1% estuvieron en desacuerdo con las apreciaciones consideradas en la primera de las alternativas, llegando al 100%.

Es evidente que las respuestas de los Abogados hábiles del CAL que fueron consultados en la encuesta, coincidieron en el sentido que este principio de garantía registral es eficaz para la actuación de particularidades y autoridades administrativas que lo requieran por la legitimación que aparece inscrita en dicho recurso para conocimiento de la sociedad.

4.1.4 A la pregunta:¿En su opinión existe garantía de los principios que tutelan la fe pública registral?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	249	94
b) En desacuerdo	4	2
c) Desconoce	11	4
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

Resulta importante señalar que los datos visualizados en la parte estadística, dejaron en claro que el 94% de los consultados, opinaron estar de acuerdo que existen garantías en los principios que tutelan la fe pública registral; mientras el 4% expresaron desconocer y el 2% estuvieron en desacuerdo, totalizando el 100%.

Los resultados que se muestran en la parte porcentual y gráfica de la pregunta, dejan en claro que los encuestados refieren que efectivamente si existe garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, dado que el objetivo es prevenir las acciones fraudulentas como son los casos de falsificación y suplantación a los que se refieren la Ley 30313 del Sistema Registral.

4.1.5 A la pregunta: ¿Constituye el principio de fe pública registral una garantía de inscripción de propiedad del adquirente?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	251	95
b) En desacuerdo	3	1
c) Desconoce	10	4
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

Respecto a los alcances de la pregunta, podemos apreciar que el 95% de los consultados, respondieron estar de acuerdo en el sentido que el principio de fe pública registral, si constituye una garantía de inscripción de propiedad del adquirente; mientras el 4% refirieron desconocer y el 1% estuvieron en desacuerdo, sumando el 100%.

Buscando una explicación a la información estadística que se observa en la tabla, permitió conocer que los encuestados en casi su totalidad, manifestaron que efectivamente el principio de fe pública registral si constituye una garantía de inscripción de propiedad del adquirente, por lo que el objetivo de la ley es prevenir y anular las acciones fraudulentas que perjudiquen la seguridad jurídica.

4.1.6 A la pregunta: ¿Existe garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	249	94
b) En desacuerdo	3	1
c) Desconoce	12	5
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

Revisando la información recopilada en la encuesta, podemos apreciar que el 94% de los Abogados tomados en cuenta en el estudio, expresaron estar de acuerdo que existe garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble; sin embargo el 5% indicaron desconocer y el 1% estuvieron en desacuerdo, cubriendo así el 100% de la muestra.

En lo concerniente a los resultados que fueron recopilados en la interrogante, podemos señalar que casi la totalidad de los encuestados fueron de la opinión, que efectivamente si existe garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el Registrato de Propiedad Inmueble, dado que prima el referido título; no obstante que existan documentos de fecha cierta; toda vez que el titular del bien es el que formalizo primero la compra del inmueble.

4.1.7 A la pregunta:¿Considera importante el principio de fe pública registral?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	257	97
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	7	3
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

Sobre este particular al cual está referida la pregunta, el 97% de los Abogados que fueron encuestados respondieron estar de acuerdo en la importancia que tiene el principio de fe pública registral y el 3% complementario manifestaron desconocer, arribando al 100%.

No cabe duda que si analizamos la información presentada en el párrafo anterior, encontraremos que casi la totalidad los encuestados reconocieron que es importante el principio de fe pública registral, dado que adquiere especial importancia dentro de la dinámica de los derechos establecidos en el Art. 2014 del Código Civil.

4.1.8 A la pregunta:¿Existe confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	254	96
b) En desacuerdo	4	2
c) Desconoce	6	2
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

La información que se visualiza en la tabla, permitió conocer en la parte estadística y gráfica, que el 96% de los Abogados Hábiles del CAL respondieron estar de acuerdo que existe confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano; lo cual no sucedió con el 2% que respondieron estar en desacuerdo y 2% restante indicaron desconocer, llegando al 100%.

Sobre este particular al cual estuvo referida la pregunta, en forma significativa los encuestados tomados en cuenta en el estudio, destacaron que en un alto porcentaje existe credibilidad en el sistema jurídico peruano; sino de lo contrario los justiciables no concurrirían al Poder Judicial a iniciar los procesos judiciales respectivos sometidos a la justicia de los Jueces.

4.1.9 A la pregunta: ¿En su opinión se respeta el principio de legalidad y legitimación de la propiedad?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	249	95
b) En desacuerdo	6	2
c) Desconoce	9	3
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

En cuanto a las respuestas obtenidas en la pregunta, podemos apreciar que el 95% de los Abogados respondieron estar de acuerdo que se respeta el principio de legalidad y legitimación de la propiedad; mientras que el 3% expresaron desconocer y el 2% restante estuvieron en desacuerdo, sumando el 100%.

Analizando los puntos de vista expresados por los Abogados hábiles del CAL, se aprecia que casi la totalidad de los encuestados, refieren que efectivamente si se respeta el principio de legalidad y legitimación de la propiedad en la Legislación Peruana, toda vez que ello brinda seguridad jurídica a los ciudadanos; es por eso que el principio de fe pública adquiere una especial importancia dentro de la dinámica de los derechos; ya que opera en beneficio de terceros.

4.1.10 A la pregunta: ¿Para Usted existe en el país estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	243	92
b) En desacuerdo	14	5
c) Desconoce	17	3
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

En lo concerniente a la información porcentual y gráfica que se aprecia en el trabajo, se encuentra que los datos recopilados en la pregunta, demostraron que el 92% estuvieron de acuerdo que en el país prevalece la estabilidad, tranquilidad jurídica y social; mientras el 5% estuvieron en desacuerdo y el 3% complementario refirieron desconocer, totalizando el 100%.

En cuanto a lo expuesto en líneas anteriores, no cabe duda que casi la totalidad de los Abogados manifestaron que si existe en el país estabilidad jurídica y social, toda vez que se tiene que cumplir la Constitución Política del Estado y también y también sendos convenios de estabilidad jurídica, suscripción de convenios firmados por el Estado Peruano, a través de los cuales se brinda estabilidad aplicada a las inversiones o a las empresas receptoras.

4.1.11 A la pregunta: ¿Existe en el país garantía de seguridad en la compra-venta de bienes inmuebles?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	247	93
b) En desacuerdo	7	3
c) Desconoce	10	4
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

En lo concerniente a la información obtenida en la pregunta, los Abogados considerados en la muestra en un promedio del 93%, indicaron estar de acuerdo que en el país existe garantía de seguridad en lo relacionado a la compraventa de bienes inmuebles; en cambio el 4% expresaron desconocer y el 3% estuvieron en desacuerdo en comparación con quienes respondieron en la primera de las opciones, sumando el 100%.

Resulta bastante notorio que los Abogados hábiles del CAL, señalan que existe en el país garantía de seguridad jurídica, dado que actualmente existen varias compras y ventas de bienes inmueble por el boom inmobiliario que se está dando actualmente en nuestro país.

4.1.12 A la pregunta: ¿Aprecia Usted coherencia en el sustento normativo a nivel del derecho de propiedad?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	249	94
b) En desacuerdo	8	3
c) Desconoce	7	3
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

Sin duda que los resultados que se visualizan porcentualmente, dejaron en claro que el 94% de los Abogados utilizados en la muestra, reconocieron estar de acuerdo que existe coherencia en el sustento normativo a nivel del derecho de propiedad; sin embargo el 3% opinaron estar en desacuerdo con lo señalado en el grupo anterior y el 3% complementario lo justificaron que desconocían, llegando al 100%.

Buscando una explicación en relación a lo expuesto en el párrafo anterior, queda en claro que casi la totalidad de los Abogados, manifestaron que si existe coherencia en el sustento normativo a nivel del derecho en nuestra Legislación Peruana así como en los dispositivos legales de la SUNARP, lo cual conlleva a los ciudadanos a tener confianza en la seguridad jurídica.

4.1.13 A la pregunta: ¿En su opinión encuentra sustento en la seguridad jurídica conforme el espíritu de la ley?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	251	95
b) En desacuerdo	5	2
c) Desconoce	8	3
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

Sobre este particular al cual está referida la pregunta, podemos apreciar que el 95% están de acuerdo que existe sustento suficiente en la seguridad jurídica conforme el espíritu de la ley; mientras el 3% indicaron desconocer y el 2% estuvieron en desacuerdo, arribando al 100%.

Al interpretar la información obtenida en la pregunta, se desprende que los encuestados según sus puntos de vista, refieren que conforme a lo antes expuesto si se encuentra sustento en la seguridad jurídica conforme el espíritu de la ley, por cuanto existe confiabilidad y se recurre al órgano Jurisdiccional ante cualquier problema para reclamar el derecho que le corresponde el derecho a la propiedad inmueble, el cual se encuentra debidamente garantizado.

4.1.14 A la pregunta: ¿Existe seguridad jurídica en el marco de la Legislación Peruana?

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	248	94
b) En desacuerdo	10	4
c) Desconoce	6	2
TOTAL	264	100%

INTERPRETACIÓN

En cuanto a los datos recopilados como resultado de la encuesta, podemos apreciar que el 94% de los Abogados Hábiles del CAL indicaron estar de acuerdo que en el país existe seguridad jurídica y que esta se da en el marco de la legislación peruana; sin embargo el 4% discreparon de lo opinado por el grupo anterior expresando estar en desacuerdo y el 2% refirieron desconocer, totalizando el 100% de la muestra.

Precisamente lo expuesto en líneas anteriores, clarifica que casi la totalidad de los Abogados hábiles del CAL, refirieron que existe seguridad en el marco de la Legislación Peruana, la misma que se deduce por los contratos firmados con el Estado Peruano, y las garantías aplicables a los inversionistas o a las empresas receptoras que han confiado en nuestro país.

4.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Para contrastar las hipótesis se usó la Prueba Ji Cuadrada ya que los datos para el análisis están distribuidos en frecuencias absolutas o frecuencias observadas. La Prueba Ji Cuadrada corregida por YATES, es más adecuada para esta investigación porque las variables son cualitativas y las celdas presentan frecuencias esperadas menores a cinco.

Hipótesis a:

H₀ : La verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, no incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.

H₁ : La verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.

Es necesaria la verificación registral	Existe confianza y credibilidad en el sistema jurídico			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
	De acuerdo	250	1	
En desacuerdo	1	2	1	4
Desconoce	3	1	4	8
Total	254	4	6	264

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

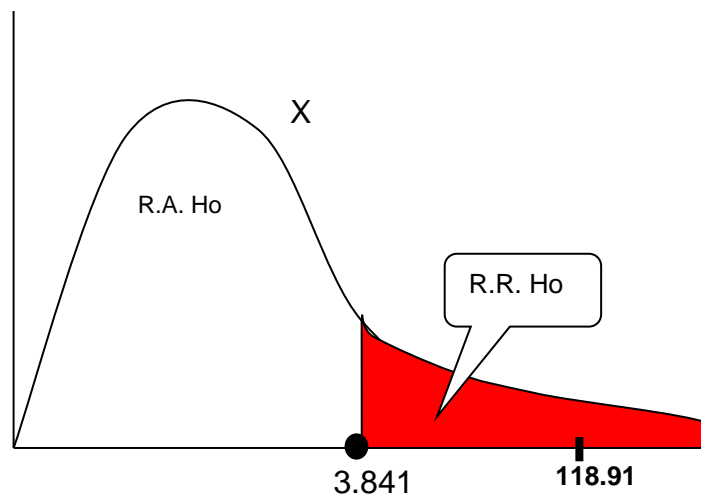
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

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

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|250*8 - 2*4| - 264/2)^2 264}{(252)(12)(254)(10)} = 118.91$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $118.91 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.

Hipótesis b:

- H₀** : La existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, no está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble.
- H₁** : La existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble.

Existe garantía respecto a los derechos de propiedad	Respeto el principio de legalidad y legitimación de la propiedad			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	249	6	0	255
En desacuerdo	0	0	0	0
Desconoce	0	0	9	9
Total	249	6	9	264

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

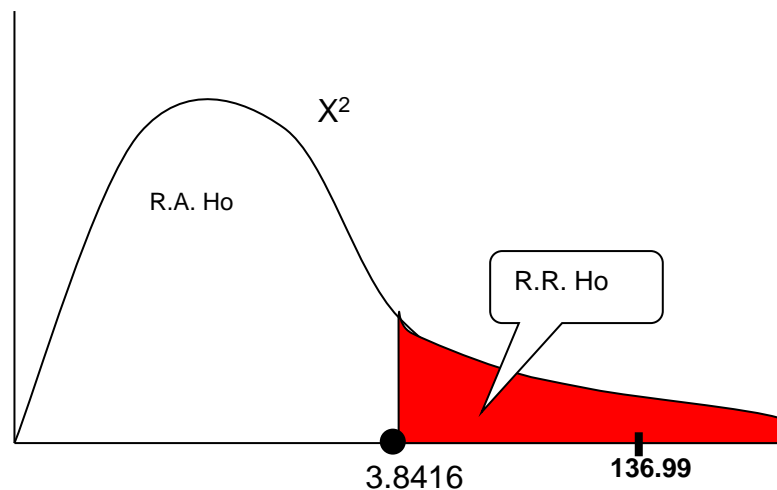
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2..

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

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2×2 . Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|249 \cdot 9 - 6 \cdot 0| - 264/2)^2 264}{(255)(9)(249)(15)} = 136.99$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $136.99 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble.

Hipótesis c:

H₀ : La existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, no garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.

H₁ : La existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.

Existe garantía registral	En el país existe estabilidad, tranquilidad jurídica y social			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	237	11	1	249
En desacuerdo	1	1	1	3
Desconoce	5	2	5	12
Total	243	14	7	264

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

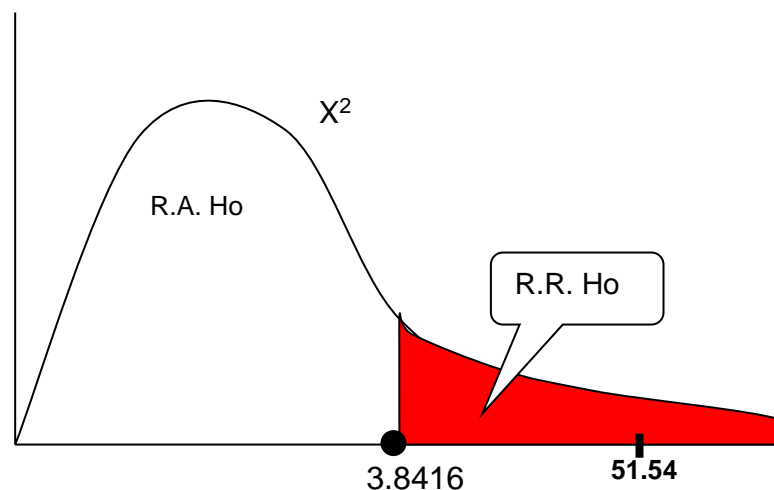
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

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

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2×2 . Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|237*9 - 0*2| - 264/2)^2 264}{(249)(15)(243)(21)} = 51.54$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $51.54 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.

Hipótesis d:

H₀ : La garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, no influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.

H₁ : La garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.

Existen garantías de los principios que tutelan la fe pública registral	Existe garantía de seguridad en la compra-venta de bienes inmuebles			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	243	3	3	249
En desacuerdo	2	1	1	4
Desconoce	2	3	6	11
Total	247	7	10	264

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

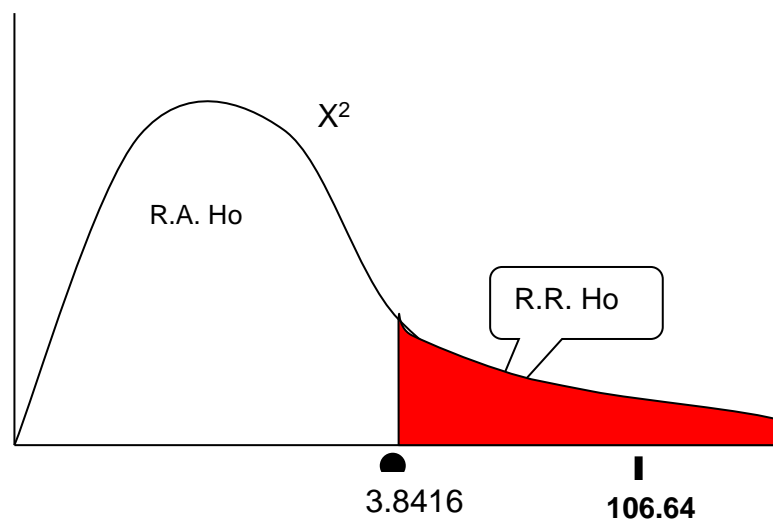
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

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

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|243*11 - 6*4| - 264/2)^2 264}{(249)(15)(247)(17)} = 106.64$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $106.64 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.

Hipótesis e:

H₀ : La garantía de inscripción de propiedad del adquirente, no tiene sustento normativo en el derecho de propiedad.

H₁ : La garantía de inscripción de propiedad del adquirente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad.

El principio de fe pública registral es una garantía de inscripción de propiedad del adquirente	Existe coherencia en el sustento normativo			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	242	4	5	251
En desacuerdo	0	2	1	3
Desconoce	7	2	1	10
Total	249	8	7	264

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

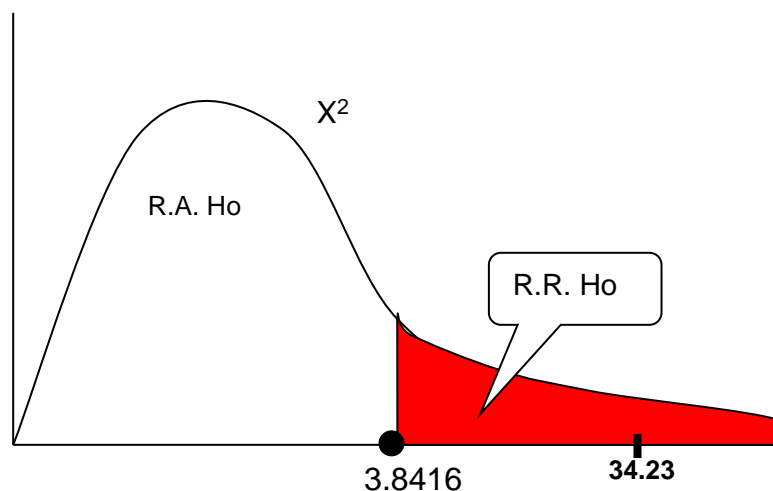
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

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

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2×2 . Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|242 * 6 - 9 * 7| - 264 / 2)^2 264}{(251)(13)(249)(15)} = 34.23$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $34.23 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La garantía de inscripción de propiedad del adquirente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad.

Hipótesis f:

H₀ : La garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, no tiene el sustento en la seguridad jurídica.

H₁ : La garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica.

Existe garantía de la primacía del primer derecho	Encuentra sustento en la seguridad jurídica			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
	De acuerdo	243	1	
En desacuerdo	1	1	1	3
Desconoce	7	3	2	12
Total	251	5	8	264

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

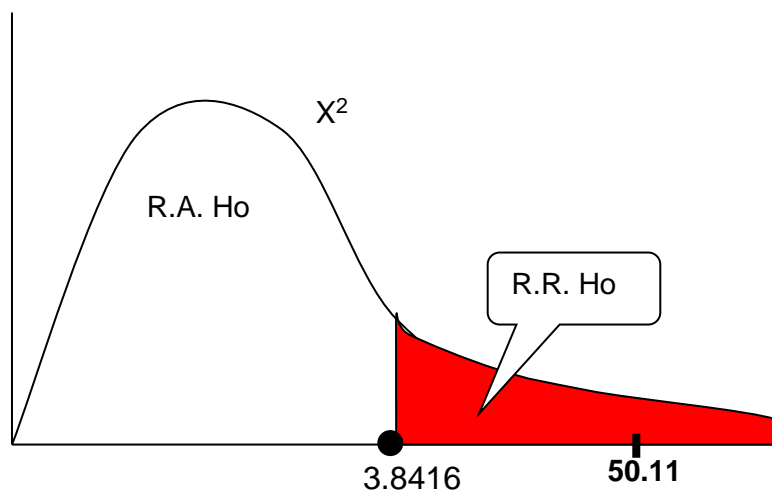
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

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

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|243*7 - 6*8| - 264/2)^2 264}{(249)(15)(251)(13)} = 50.11$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $50.11 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica.

Hipótesis General:

- H₀** : El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, no tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana.
- H₁** : El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana.

Es importante el principio de fe pública registral	Existe seguridad jurídica			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	244	9	4	257
En desacuerdo	0	0	0	0
Desconoce	4	1	2	7
Total	248	10	6	264

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

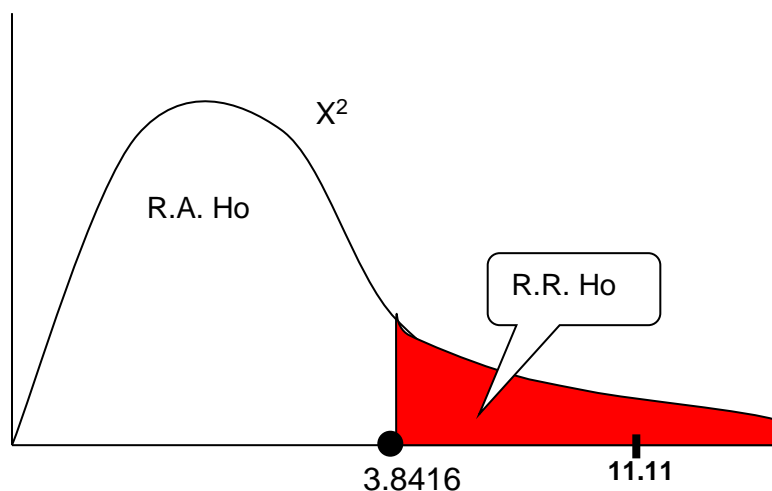
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

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

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2×2 . Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|244*3 - 13*4| - 264/2)^2 264}{(257)(7)(248)(16)} = 11.11$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $11.11 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- a. Los datos obtenidos como producto de la investigación ha permitido establecer que la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.
- b. Los datos obtenidos y puestos prueba permitieron establecer que la existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble.
- c. Los datos permitieron demostrar que la existencia de garantía

registrar haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.

- d. Se ha dado a conocer como producto de la contrastación de hipótesis que la garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.
- e. Se ha precisado que la garantía de inscripción de propiedad del adquirente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad.
- f. Se ha establecido que la garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica.
- g. En conclusión, se ha determinado que el principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana.

5.2 RECOMENDACIONES

- a. Que se hace necesario adoptar medidas preventivas, con el fin de garantizar y asegurar que se respete los derechos de propiedad de la persona y asimismo entre estos los derechos fundamentales y por ende el principio de fe registral que es una clara muestra de interpretación normativa a favor de los ciudadanos y brindar así la seguridad jurídica y la anhelada paz social que ostenta la sociedad peruana cuando invierte en la compra de un bien inmueble.

- b.** Que si bien el principio de buena fe radica en las necesidades de asegurar la propiedad inmueble que adquieren las personas, y evitar el fraude patrimonial que efectúan los terceros adquirientes en un acto jurídico correcto, es necesario proteger la adquisición del titular que se encuentra registrado.

- c.** Finalmente, si bien es cierto que la fe pública es una situación de creencia colectiva que protege a los terceros de buena fe, es conveniente que los Notarios y los profesionales que trabajan en las Notarías, así como las demás entidades del Estado, deben verificar acuciosamente que los documentos presentados sean genuinos y no apócrifos, a fin de evitar el fraude y realizar las observaciones respectivas en los Registros Públicos, buscando que los usuarios no tengan problemas de índole judicial.

B I B L I O G R A F Í A

Referencias bibliográficas:

- ABANTO TORRES, Jaime David (2012). **LA JUSTICIA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA NO SON INCOMPATIBLES. A PROPÓSITO DE LOS CONFLICTOS ENTRE JUECES Y REGISTRADORES,**
- ARMELLA, Cristina Noemí (2013). **TRATADO DE DERECHO NOTARIAL, REGISTRAL E INMOBILIARIO,** Editorial Ad-Hoc S.R.L., Tomo II, Primera Edición, Buenos Aires-Argentina, pp. 1180
- BARDALLO, Julio (2010). **FE PÚBLICA NOTARIAL,** Editorial Revista del Notariado, Montevideo-Uruguay, pp. 369.
- BAUTISTA PONDE, Eduardo (2011). **TRÍPTICO NOTARIAL,** Editorial Depalma, Buenos Aires-Argentina, pp. 425
- BRISEÑO SIERRA, Humberto (2012). **DERECHO PROCESAL,** Editorial Cárdenas Editores, México, pp. 591.
- CHICO y ORTIZ (2010). **SEGURIDAD JURÍDICA Y REVISIÓN CRÍTICA DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS,** Editorial Marcial Pons, Madrid-España, pp. 723
- CÓDIGO CIVIL. **REGISTROS PÚBLICOS,** Editorial Talleres de Servicios Editoriales y Gráficos de Editora Perú, Lima-Perú, Abril 2010, pp. 612
- COUTURE, Eduardo (2009). **EL CONCEPTO DE FE PÚBLICA,** Editorial Revista del Notariado, México, pp. 425
- CUETO RÚA, Julio (2010). **SEGURIDAD JURÍDICA,** Pensamiento de Carlos Cossio, Buenos Aires-Argentina, pp. 219
- DELOS, José (2013). **LOS FINES DEL DERECHO: BIEN COMÚN, SEGURIDAD, JUSTICIA,** Editorial Imprenta Universitaria, México, pp. 475

- DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO (2012). **SEGURIDAD JURÍDICA**, Editorial Porrúa, México, pp. 4198
- EL PERUANO (2010). **BUENA FE COMO REQUISITO DE Oponibilidad del Derecho**, Editorial Grijley, Perú, pp. 126
- FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio (2010). **DICCIONARIO DE DERECHO PÚBLICO**, Editorial Civitas, pp. 521
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel (2012). **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO**, Editorial Civitas, Primera Edición, Madrid-España, pp. 751
- GIMÉNEZ ARNAU (2010). **TRATADO DE LEGISLACIÓN HIPOTECARIA**, Editorial Ediciones Españolas, Madrid-España, pp. 521
- GOLDSHMIDT, Werner (2011). **INTRODUCCIÓN FILOSÓFICA AL DERECHO**, Editorial Depalma, Buenos Aires-Argentina, pp. 586
- GONZALES BARRÓN, Gunther (2010). **TRATADO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**, Editorial Juristas Editores, Lima-Perú, pp. 1250
- GORDILLO CAÑAS (2010). **BASES DEL DERECHO DE COSAS Y PRINCIPIOS INMOBILIARIOS-REGISTRALES**, Editado por el Anuario del Derecho Civil, España, pp. 786
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto (2009). **JURISPRUDENCIA CIVIL**, Editorial Gaceta Jurídica, Tomo I, Lima-Perú, pp. 568
- JURISPRUDENCIA CIVIL (2012). **FINALIDAD DEL PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL**, Editorial Editora Normas Legales, Trujillo-Perú, pp. 456
- MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco (2010). **FUNCIÓN NOTARIAL**, Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires-Argentina, pp. 522
- NÚÑEZ LAGOS, Rafael (2010). **HECHOS Y DERECHOS EN EL DOCUMENTO PÚBLICO**, Editorial Universidad Notarial Argentina, La Plata-Argentina, pp. 520
- PINA, Rafael y LARRAÑAGA, José (2011). **DICCIONARIO JURÍDICO**, Editorial Porrúa, México, pp. 547

- ROCA SASTRE, Ramón (2010). **DERECHO HIPOTECARIO**, Editorial Bosch Casa Editorial S.A., Sexta Edición, Tomo I, Barcelona-España, pp. 621
- RODRÍGUEZ VIDAL, Raúl (2011). **COMENTARIOS AL TORNO AL OMBUDSMAN FISCAL**, Editorial Ponencia Durango, Santo Domingo, pp. 85
- RUBIO CORREO, Marcial (2012). **JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**, Editorial PUCP, Lima-Perú, pp. 461
- TARTIÉRE, Gabriel de Reina (2009). **PRINCIPIOS REGISTRALES**, Editorial Heliasta S.R.L., Primera Edición, Buenos Aires-Argentina, pp. 329
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2012). **DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL**, Editorial Grijley E.I.R.L., Primera Edición, Lima-Perú, pp. 807
- ZINNY, Mario Antonio (2009). **EL ACTO NOTARIAL (DACIÓN DE FE)**, Editorial Depalma, Buenos Aires-Argentina, pp. 567

Referencias electrónicas:

- GÓMEZ CÁCERES, David (2012). **EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO PATRIMONIAL**, extraído de la página web: <http://asiaelsur.com/el-principio-de-fe-publica-registral--y-la-seguridad-juridica-del-trafico-patrimonial-n1558.html>
- HERRERA, Carlos (2011). **SEGURIDAD JURÍDICA**, extraída de la página web: http://www.opinioneideas.org/index.php?option=com_content&
- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ (2015). **SEGURIDAD JURÍDICA**, extraído de la página web: http://www.usmp.edu.pe/derecho/11ciclo/civil/seminario_derecho_notarial/documentos_doctrina/Escritura_Publica_Seguridad_Juridica.pdf

ANEXOS

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO : EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL COMO MEDIO DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE BUENA FE Y SUS EFECTOS EN LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA LEGISLACIÓN PERUANA.

AUTOR : ALCIDES CLEMENTE MENDOZA MUNDACA

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 buena fe registral	x ₁ .- Nivel de verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble. x ₂ .- Nivel de existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad. x ₃ .- Nivel de existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas. x ₄ .- Grado de garantía de los principios que tutelan la fe pública registral. x ₅ .- Grado de garantía de inscripción de propiedad del adquirente. x ₆ .- Nivel de garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble.	Tipo Descriptivo Nivel Aplicativo Método y Diseño Ex post facto o retrospectivo	Población A nivel del Colegio de Abogados de Lima (CAL). Muestra 264 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. ¿De qué manera la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano? b. ¿En qué medida la existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble?	a. Establecer si la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano. b. Establecer si la existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble.	a. La verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble, incide en la confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano. b. La existencia de garantía respecto a los derechos de propiedad, está respaldado en el principio de legalidad y legitimación de bien inmueble.					

<p>c. ¿En qué medida la existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país?</p> <p>d. ¿De qué manera la garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles?</p> <p>e. ¿De qué manera la garantía de inscripción de propiedad del adquirente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad?</p> <p>f. ¿De qué manera la garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica conforme el espíritu de la ley?</p>	<p>c. Establecer si la existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.</p> <p>d. Determinar si la garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.</p> <p>e. Determinar si la garantía de inscripción de propiedad del adquirente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad.</p> <p>f. Precisar si la garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica.</p>	<p>c. La existencia de garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas, garantiza la estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.</p> <p>d. La garantía de los principios que tutelan la fe pública registral, influye como garantía de seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.</p> <p>e. La garantía de inscripción de propiedad del adquirente, tiene sustento normativo en el derecho de propiedad.</p> <p>f. La garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble, tiene el sustento en la seguridad jurídica.</p>	<p>Variable Dependiente Y.- Seguridad jurídica</p>	<p>y1.- Grado de confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano.</p> <p>y2.- Nivel de respeto al principio de legalidad y legitimación de la propiedad.</p> <p>y3.- Nivel de estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país.</p> <p>y4.- Grado de garantía de la seguridad en la compraventa de bienes inmuebles.</p> <p>y5.- Nivel de sustento normativo en el derecho de propiedad.</p> <p>y6.- Grado de sustento en la seguridad jurídica conforme el espíritu de la ley.</p>			
--	---	---	---	---	--	--	--

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la Encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: "**EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL COMO MEDIO DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE BUENA FE Y SUS EFECTOS EN LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA LEGISLACIÓN PERUANA**", 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 es necesaria la verificación registral respecto a la titularidad del bien inmueble?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 2.- ¿Considera que este principio constituye una garantía respecto a los derechos de propiedad?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 3.- ¿Para Usted en este principio existe garantía registral haciendo eficaz la actuación de particulares y autoridades administrativas?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 4.- ¿En su opinión existe garantía de los principios que tutelan la fe pública registral?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....

- 5.- ¿Constituye el principio de fe pública registral una garantía de inscripción de propiedad del adquiriente?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 6.- ¿Existe garantía de la primacía del primer derecho inscrito en el registro de propiedad inmueble?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 7.- ¿Considera importante el principio de fe pública registral?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 8.- ¿Existe confianza y credibilidad en el sistema jurídico peruano?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....
- 9.- ¿En su opinión se respeta el principio de legalidad y legitimación de la propiedad?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....

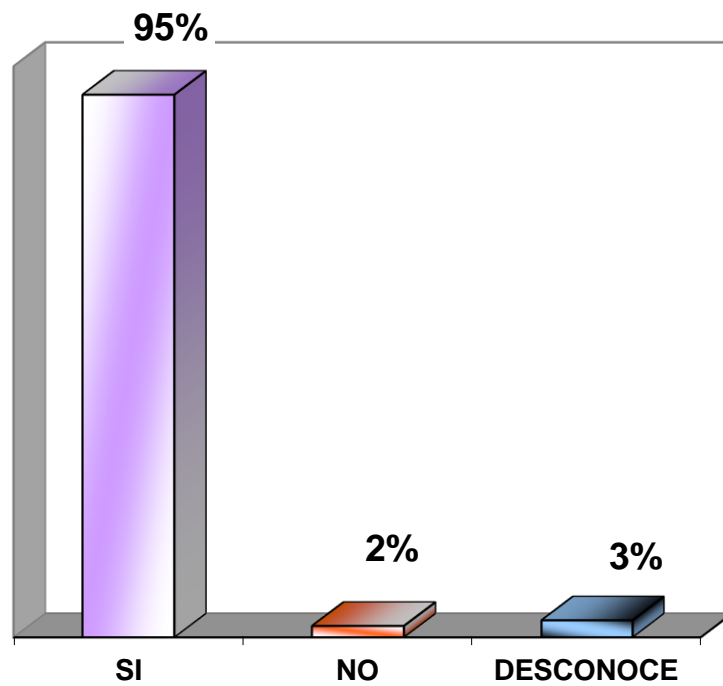
10.- ¿Para Usted existe en el país estabilidad, tranquilidad jurídica y social en el país?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....

11.- ¿Existe en el país garantía de seguridad en la compra-venta de bienes inmuebles?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....

12.- ¿Aprecia Usted coherencia en el sustento normativo a nivel del derecho de propiedad?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....

13.- ¿En su opinión encuentra sustento en la seguridad jurídica conforme el espíritu de la ley?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....

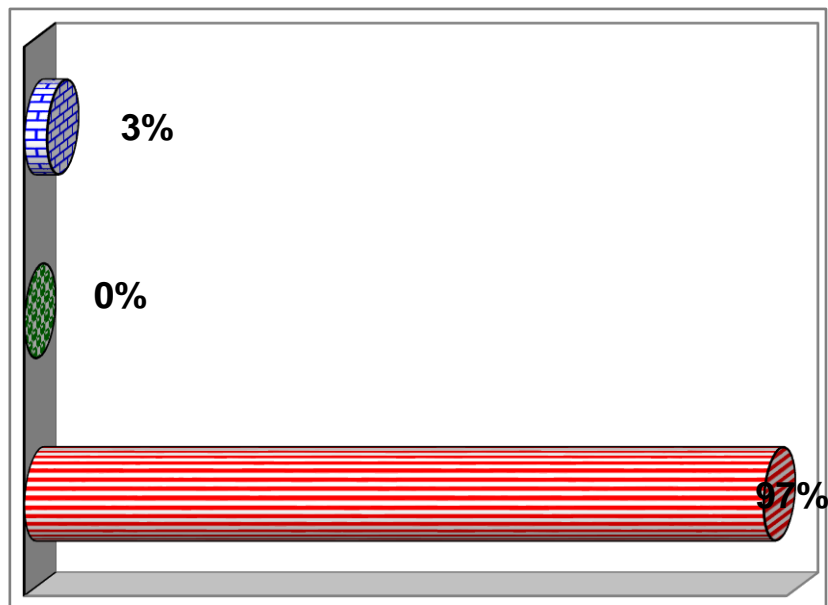
14.- ¿Existe seguridad jurídica en el marco de la Legislación Peruana?
a) De acuerdo ()
b) En desacuerdo ()
c) Desconoce()
¿Por qué?.....
.....
.....

Gráfico No. 1**ES NECESARIA LA VERIFICACIÓN REGISTRAL
RESPECTO A LA TITULARIDAD DEL BIEN
INMUEBLE.**

Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 2

**ESTE PRINCIPIO CONSTITUYE UNA GARANTÍA
RESPECTO A LOS DERECHOS DE PROPIEDAD**

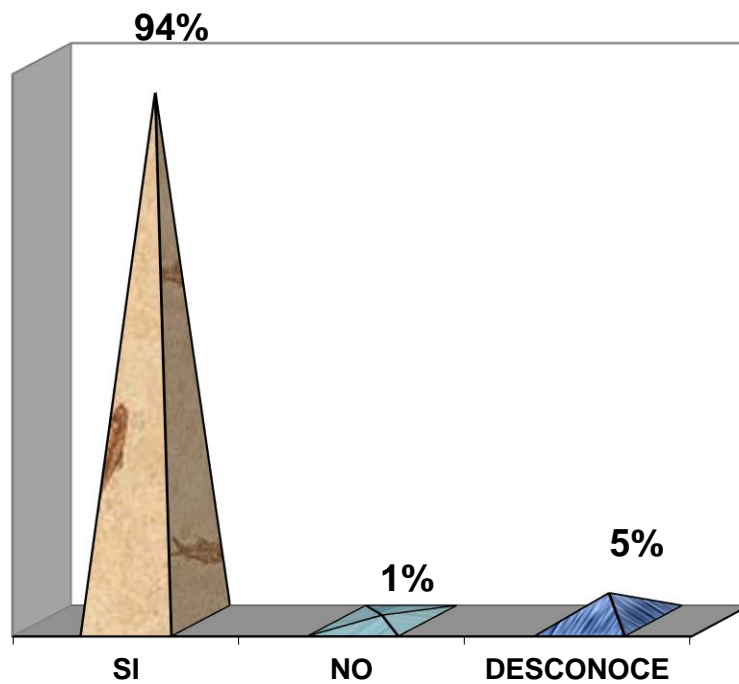


■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 3

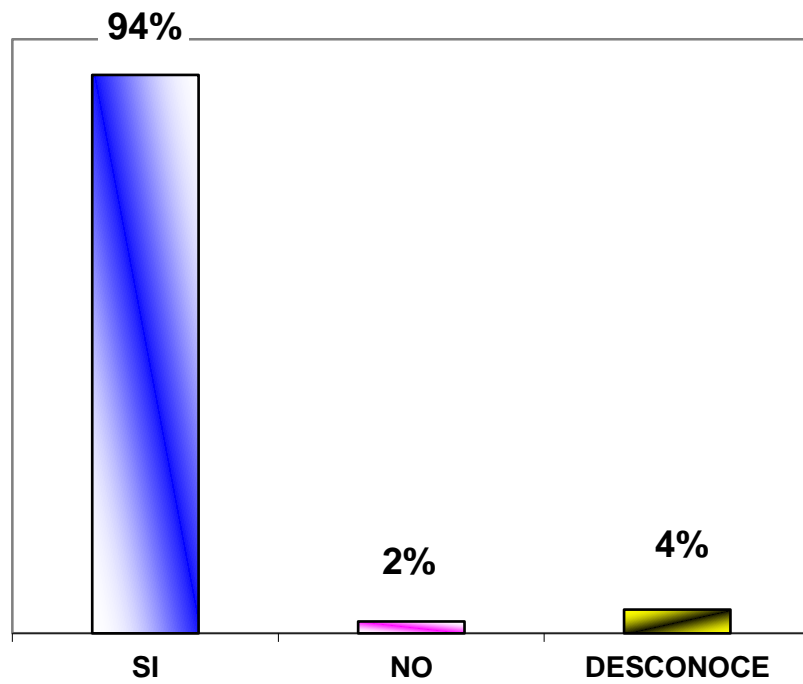
**EN ESTE PRINCIPIO EXISTE GARANTÍA
REGISTRAL HACIENDO EFICAZ LA ACTUACIÓN DE
PARTICULARES Y AUTORIDADES
ADMINISTRATIVAS**



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 4

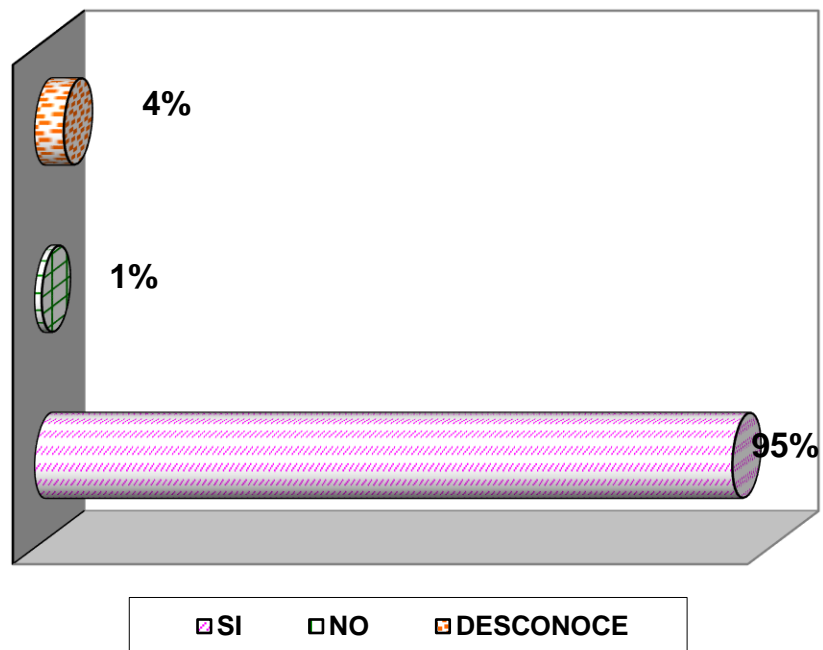
EXISTE GARANTÍA EN LOS PRINCIPIOS QUE TUTELAN LA FE PÚBLICA REGISTRAL



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 5

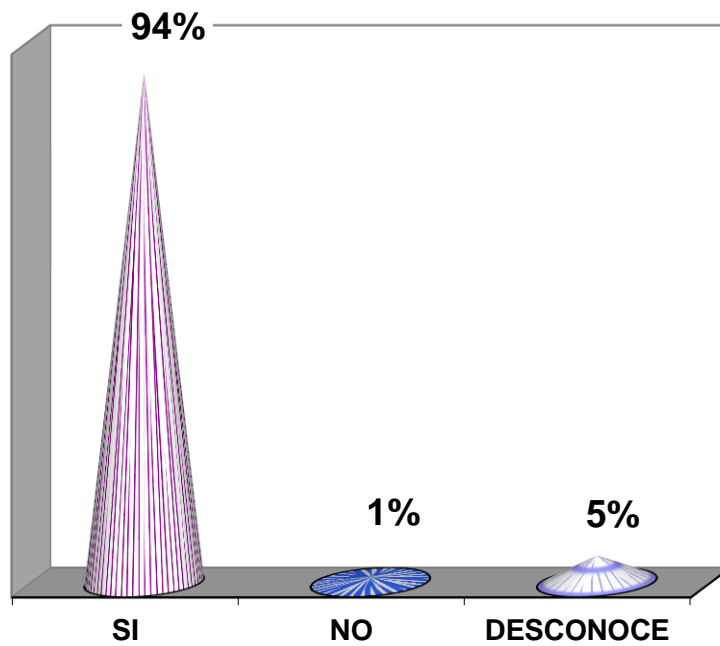
CONSTITUYE EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL UNA GARANTÍA DE INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD DEL ADQUIRIENTE



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 6

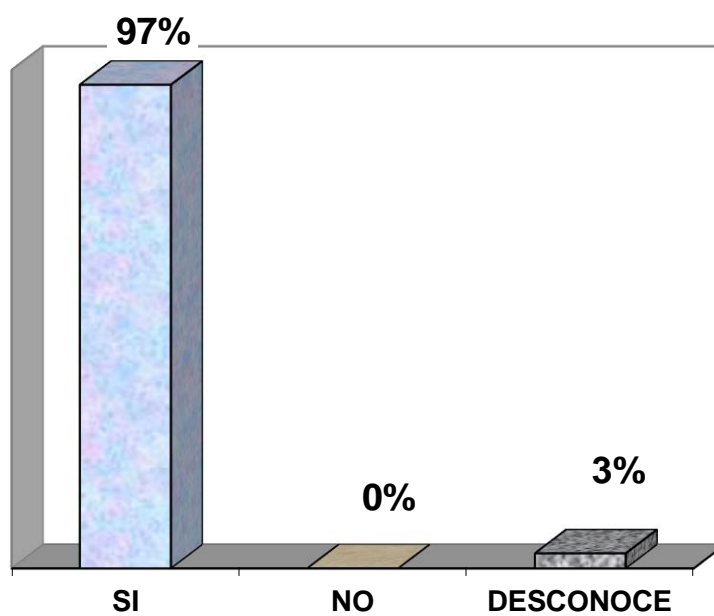
**EXISTE GARANTÍA DE LA PRIMACÍA DEL
PRIMER DERECHO INSCRITO EN EL REGISTRO
DE PROPIEDAD INMUEBLE.**



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 7

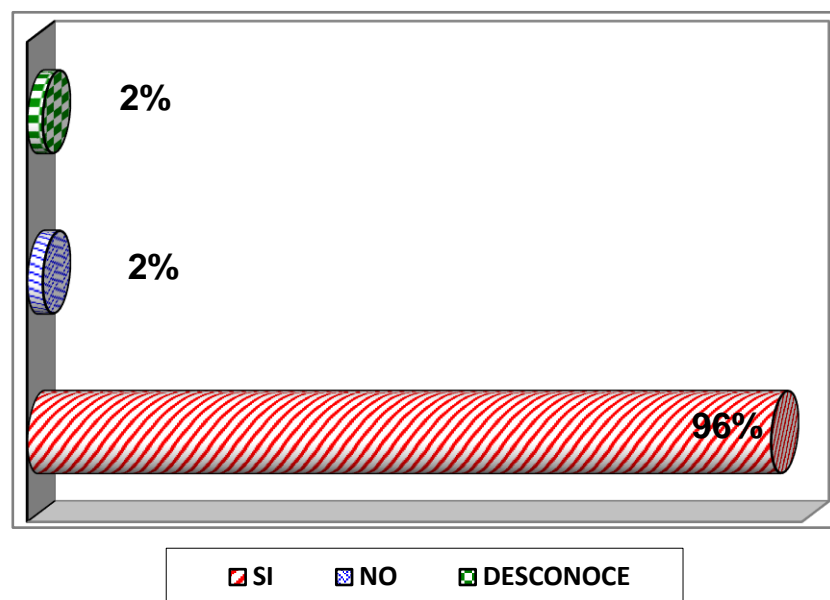
ES IMPORTANTE EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 8

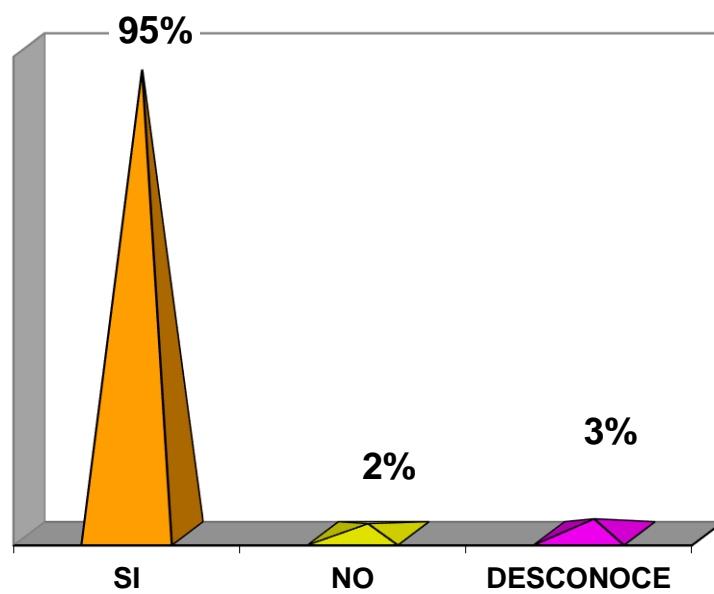
CONFIANZA Y CREDIBILIDAD EN EL SISTEMA JURÍDICO PERUANO



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 9

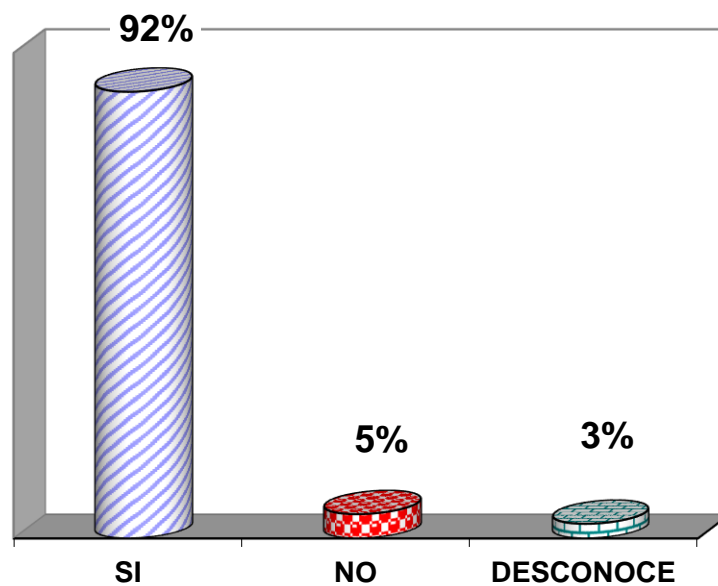
**SE RESPETA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y
LEGITIMACIÓN DE LA PROPIEDAD**



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 10

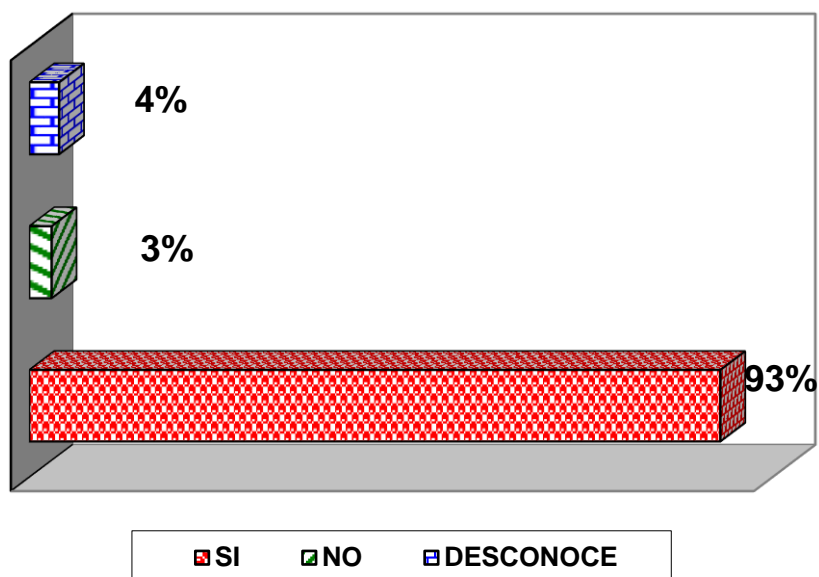
**EXISTE EN EL PAÍS ESTABILIDAD,
TRANQUILIDAD JURÍDICA Y SOCIAL EN EL
PAÍS**



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 11

**GARANTÍA DE SEGURIDAD DE COMPRA-VENTA
DE BIENES INMUEBLES**



Fuente: Encuesta Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2015 – Abril 2016)

Gráfico No. 12

**COHERENCIA EN EL SUSTENTO NORMATIVO A
NIVEL DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

0.1%

Gráfico No. 13

SE ENCUENTRA SUSTENTO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA CONFORME EL ESPÍRITU DE LA LEY



Gráfico No. 14

**EXISTE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL MARCO
DE LA LEGISLACIÓN PERUANA**

