

**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



**"LA TRASCENDENCIA DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL  
EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES COMO GARANTÍA  
JURÍDICA"**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

TESISTA:

BACH.: MARLENE ESPINOZA NARCIZO

ASESOR:

Dr. MARCO ZEVALLOS ECHEGARAY

Lima – Perú

2017

**ACTA DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN POR LA MODALIDAD DE PRESENTACION Y SUSTENTACION DE UNA TESIS**

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 horas del día SIETE del mes de DIEMBRE del año dos mil diecisiete se reunieron en el JIRÓN DOMINGO CASANOVATA N° 148 LIMA los miembros Ratificados del Jurado Examinador, designados por Resolución N° 190-2017-DCATP-UDH del 30 de noviembre de 2017, al amparo de la nueva Ley Universitaria N° 30220 inc "n" del Art. 44 del Estatuto de la Universidad de Huánuco, Reglamento de Grados y Títulos, para proceder por la modalidad de Presentación y Sustentación de una Tesis de la Graduada **Marlene Ruth ESPINOZA NARCIZO** la postulante al Título de Abogada, procedió a la exposición de la Tesis, absolviendo las interrogantes que le fueron formuladas por los miembros designados del Jurado, de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias; realizado el exposición, el Jurado procedió a la calificación.

**JURADOS CALIFICADORES**

		<b><u>PUNTAJE</u></b>
Dr. Carlos Augusto Hinojosa Uchofen	Presidente	<u>11</u>
Dr. Hugo Eusebio Romero Delgado	Secretario	<u>13</u>
Mg. Juan Carlos Horna Tong	Vocal	<u>14</u>

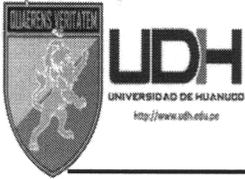
CALIFICATIVO : 13 TRECE  
 En números En letras

RESULTADO : Aprobado por Mayoría

Dece  
 Dr. Carlos Augusto Hinojosa Uchofen  
 Presidente

[Signature]  
 Dr. Hugo Eusebio Romero Delgado  
 Secretario

[Signature]  
 Mg. Juan Carlos Horna Tong  
 Vocal



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



**RESOLUCIÓN N° 190-2017-DCATP-UDH**  
**Huánuco, 30 de noviembre de 2017**

Visto la Resolución N° 007-2017-DCATP-UDH de fecha 01 de marzo de 2017 que declara **APROBAR** el Proyecto de Investigación intitulado **“LA TRASCENDENCIA DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES COMO GARANTIA JURÍDICA”**, presentado por la Bachiller **Marlene Ruth ESPINOZA NARCIZO**;

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 14° numeral 1 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas vigente para el caso determina las diversas modalidades al cual el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogada.

*Que, mediante Resolución N°587-2015-R-CU-UDH de fecha 29 de mayo de año 2015 se aprobó el ciclo de Asesoramiento para la tesis profesional- CATP/DERECHO del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas, en atención al Art. 31 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH;*

Que, mediante Informe S/N° de fecha 05 de octubre de 2017, el Dr. Marco Manuel Zevallos Echegaray Asesor del Proyecto de Investigación **“LA TRASCENDENCIA DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES COMO GARANTIA JURÍDICA”**, *aprueba el informe final de la Investigación;*

*Que, en cumplimiento al Art. 31 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y CC.PP vigente para el caso y a mérito del documento de visto y habiendo la Bachiller previamente presentado los tres ejemplares de la referida Tesis debidamente espiralados, es pertinente emitir la Resolución de Jurado y señalar fecha y hora para su Sustentación;*

Estando a lo dispuesto en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; Reglamento de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 de mayo de 2016 y la facultad que indique;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- DESIGNAR** al Jurado Calificador para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, doña **Marlene Ruth ESPINOZA NARCIZO**, para obtener el Título Profesional de **ABOGADA** por la modalidad de Trabajo de Investigación Científica (Tesis), llevado a cabo en el Ciclo de Asesoramiento para la Tesis profesional; a los siguientes docentes:

Dr. Carlos Augusto Hinojosa Uchofen : Presidente  
Dr. Hugo Eusebio Romero Delgado : Secretario  
Mg. Juan Carlos Horna Tong : Vocal

**RESOLUCIÓN N° 190-2017-DCATP-UDH**  
**Huánuco, 30 de noviembre de 2017**

**Artículo Segundo.**- Señalar fecha de sustentación el jueves 07 de diciembre de 2017 a horas 9.00 a.m. en el aula N° 01 3er piso, sito en el Jr. Domingo Casanova N° 148 Lima – Lince, sede de la Universidad de Huánuco.

**Artículo Tercero.**- Difúndase publicando e invitando a la comunidad académica para que presencien dicha sustentación.

Regístrese, comuníquese y archívese.



## **DEDICATORIA:**

Dios, Padre Todopoderoso, que siempre me acompaña como guía espiritual dándome su amor y gracia.

Mi familia, mi madre Flora Narciso y hermanos, mis sobrinas que son fuente de motivación en mi vida, a mi padre que desde el cielo guía mi vida profesional que persistentemente me brindaron todo su apoyo para poder alcanzar esta meta.

### **AGRADECIMIENTO:**

A Dios Padre por darme la vida y llenarme de fe en cada momento de mi existencia.

A mi madre Flora Narciso e hermanos, mis sobrinas que son fuente de mi motivación en mi vida, a mi padre que desde el cielo guía mi vida profesional y demás familiares por ser en sustento de vida e inspiración de seguir creciendo.

Al asesor metodológico, Dr. Erick ARRASCUE DELGADO, por acompañarme durante este proceso de formación, por estar siempre ahí en los momentos más propicios.

A mis profesores y compañeros de Universidad de Huánuco por compartir juntos este camino y esta utopía que hoy se está haciendo realidad.

A todos lo que ciertamente de una manera u otra me han ayudado a lo largo del camino de mi vida.

## ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE	4
RESUMEN	6
ABSTRACT	8
INTRODUCCIÓN	9

### **CAPITULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

1.1	Descripción del problema	11
1.2	Formulación del problema	12
1.3	Objetivo General	13
1.4	Objetivos Específicos	13
1.5	Justificación de la investigación	14
1.6	Limitaciones de la Investigación	15
1.7	Viabilidad o factibilidad	15

### **CAPITULO II: MARCO TEÓRICO**

2.1.	Antecedentes de la investigación	16
2.2.	Bases Teóricas	20
2.3.	Definición de términos básicos	32
2.4.	Hipótesis	34
2.5.	Variables	36
2.5.1.	Variable independiente	36
2.5.2.	Variable dependiente	36

2.6.	Operacionalización de las Variables	36
------	-------------------------------------	----

### **CAPITULO III: MARCO METODOLÓGICO**

3.1.	Método y Diseño	38
3.1.1.	Método de investigación	38
3.1.2.	Diseño de investigación	38
3.2.	Tipo y Nivel de investigación	38
3.2.1.	Tipo de investigación	38
3.2.2.	Nivel de investigación	38
3.3.	Población y Muestra	39
3.4.	Técnicas e Instrumentos de Investigación	40
3.4.1.	Para la recolección de datos	40
3.4.2.	Para la representación de datos (cuadros y gráficos)	40
3.4.3.	Para el análisis e interpretación de datos	40

### **CAPITULO IV: RESULTADOS**

Procesamiento de datos	42
Contrastación y de hipótesis	49

### **CAPITULO V: DISCUSIÓN Y RESULTADOS**

<b>CONCLUSIONES</b>	53
<b>RECOMENDACIONES</b>	55
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	57

<b>ANEXOS</b>	<b>60</b>
---------------	-----------

## **RESUMEN**

El trabajo tiene como objetivo fundamental determinar en qué medida el principio de publicidad registral brinda seguridad jurídica a la inscripción de bienes inmuebles en SUNARP .

La presente investigación se desarrolla de la siguiente manera capítulo i: problemática de la investigación; describimos la problemática y las diferentes causas, exponemos los problemas de la investigación, los objetivos de la investigación, la justificación, las limitaciones y la viabilidad de la investigación realizada. Capítulo ii: marco teórico; mostramos los antecedentes de la investigación, señalamos las bases legales y teóricas, mencionamos la definición de términos básicos aludidos en la presente investigación, precisamos la hipótesis e identificamos las variables, así como su operacionalización, las mismas que permiten formular las hipótesis. Capítulo iii: materiales y métodos; desarrollamos el método, el diseño, tipo y nivel de la investigación. La población y muestra estudiadas, precisando las técnicas e instrumentos de recolección de datos manipulados.

Capítulo iv: resultados; incumbe a la presentación, análisis e interpretación de resultados, se examina los resultados del cuestionario aplicado, con su respectiva discusión de resultados y su método de validación. 9 el capítulo iv, lo constituye los resultados que se presentan en cuadros y

gráficos y finalmente en el capítulo v, presentamos la discusión de los resultados, para finalizar con las conclusiones y sugerencias junto con las referencias bibliográficas utilizadas y finalmente los anexos con la matriz de consistencia y los instrumentos de investigación.

**PALABRAS CLAVE:** Bien, Escritura, Inmueble, Inscripción, Legitimación, Notario, Oponibilidad, Principio, Propiedad, Publicidad, Público, Registral, Registro, Seguridad.

## **ABSTRAC**

The main objective of this investigation is to determine the extent to which the principle of registry advertising provides legal certainty to the registration of real estate in SUNARP.

The present investigation is developed as follows chapter i: research problematic; we describe the problems and the different causes, we expose the problems of the research, the objectives of the research, the justification, the limitations and the viability of the research carried out. Chapter ii: theoretical framework; we show the background of the research, point out the legal and theoretical bases, mention the definition of basic terms mentioned in the present investigation, specify the hypothesis and identify the variables, as well as their operationalization, the same ones that allow the hypothesis to be formulated. Chapter iii: materials and methods; we developed the method, design, type and level of research. The population and sample studied, specifying the techniques and data collection instruments used. Chapter iv: Results; corresponds to the presentation, analysis and interpretation of results, we analyze the results of the questionnaire applied, with their respective discussion of results and their method of validation. 9 chapter iv, is the results presented in tables and graphs and finally in chapter v, we present the discussion of the results, to conclude with the conclusions and suggestions along with the bibliographical references used and finally the annexes with the matrix consistency and research tools.

**KEYWORDS:** Property, Enrollment, Registration, Legitimation, Notary, Opposition, Principle, Property, Advertising, Public, Regstral, Registration, Security.

## INTRODUCCIÓN

El principio de la propiedad de bienes inmuebles se remonta a los comienzos de la vida en sociedad y del Derecho. Su concepto y tratamiento han progresado a lo largo de los siglos y han tenido que ser adecuados a las necesidades modernas.

Todo tráfico comercial de bienes conjetura un inicio y un final; sin embargo, entre estos dos puestos hay todo un recorrido que hacer y, es justamente en esta continuidad donde aparece el estacionamiento patrimonial, como una barrera a sortear, fruto de la propiedad sobre los bienes inmuebles.

Así entonces, se debe descubrir los límites y amplificaciones de esos bienes inmuebles, por tanto, habrá que echar de ver qué conjunto normativo soluciona este problema básico. Este acumulado de normas son los derechos reales, como expresión plural de la propiedad, que se erige como eje de facultad, distribución y goce de recursos económicos.

De esta forma, la figura de la propiedad, su utilidad, fines y los efectos que produce, nos ha llamado la atención, puesto que desde antaño hasta hoy, el que menos desea ser dueño de algo, específicamente dueño de un bien inmueble y de manera absoluta, a fin de que pueda ostentar los atributos de uso, disfrute y disposición que el hecho de ser propietario le ofrece y también para desterrar la posibilidad de que alguien lo perturbe en su derecho.

Se ha determinado que a pesar de existir una debida regulación de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en nuestro Ordenamiento Jurídico, el problema se origina cuando se pretende oponer de manera absoluta un derecho ante la contraposición de otro de igual o distinta naturaleza, en un marco de inexigibilidad de inscripción, transferencias clandestinas, publicidad registral deficiente de una situación jurídica del inmueble discordante con la realidad, etc., que conllevan, entre otros, a procesos judiciales de tercería de propiedad, en donde se presenta el problema de desconocimiento de las instituciones jurídicas y la indebida interpretación del derecho sustantivo, frente a disposiciones ambiguas como es el caso del Art. 2022º del CCP.

# **CAPÍTULO I**

## **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

El sistema registral en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra debidamente regulado y encargado a una entidad de exclusiva competencia en este rubro; la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, no solo es responsable por organizar, cautelar y verificar los documentos de los bienes muebles e inmuebles, es preciso entender que esta institución además cuenta con una característica, que entre todos, considero como el más importante, siendo este el principio de publicidad registral, ya que como se ha mencionado en diversos análisis jurídicos, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, no se encarga de coadyuvar en la constitución de un derecho, es decir la SUNARP, no facultad la constitución del derecho de propiedad sobre los diversos bienes muebles o inmuebles que en ella se inscriban, ya que eso forma parte del ámbito privado de las personas en un acuerdo de voluntades, bajo la formalidad prescrita por la Ley, esto bajo sanción de nulidad, como por ejemplo con la participación del notario público.

La función que considero más importante entonces es el principio de publicidad registral, que le da el carácter declarativo del derecho de propiedad, posesión, titularidad, entre otros, respecto del derecho que se inscribe en Sunarp, esta realidad es la que en la actualidad muchas veces se desconoce, o se pretende desconocer, con la finalidad de desnaturalizar tanto el principio de publicidad como la misión de SUNARP, como entidad estatal.

Además del desconocimiento que algunas personas aún tienen después de celebrar la enajenación de un bien inmueble.

Por lo que considero de primera necesidad la presente investigación y posterior análisis de este tema en mi región, siendo un problema con altos índices de incidencia tanto en Chiclayo, como a nivel nacional; por lo que la exigencia de plantear soluciones inmediatas y preventivas es trascendental.

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1 PROBLEMA PRINCIPAL:**

¿En qué medida El Principio de Publicidad Registral puede revestir de seguridad jurídica la transferencia de bienes inmuebles?

### **1.2.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS:**

- a) ¿Cuál es la naturaleza del principio de publicidad registral?
- b) ¿Cuáles son los efectos jurídicos de la transferencia e inscripción de bienes inmuebles en SUNARP?
- c) ¿Es necesaria la implementación de plazos o modificación de la norma registral, a fin de brindar seguridad jurídica constitutiva a las inscripciones en SUNARP?

### **1.3 OBJETIVO GENERAL**

Determinar en qué medida el principio de publicidad registral brinda seguridad jurídica a la inscripción de bienes inmuebles en SUNARP.

### **1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- a) Determinar cuál es la naturaleza del principio de publicidad registral.
- b) Precisar cuáles son los efectos jurídicos de la transferencia e inscripción de bienes inmuebles en SUNARP.
- c) Determinar la implementación de plazos o modificación de la norma registral, a fin de brindar seguridad jurídica constitutiva a las inscripciones en SUNARP.

## 1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El tema en particular es muy importante, porque al referirnos a la función del principio de publicidad registral, nos enfocaremos no solo en la función de la entidad pública que goza del mismo, sino además a la responsabilidad que esta entidad comparte con la figura del notario público, importante desde el punto de vista jurídico y social ya que muchos especialistas consideran que el no entender las características de este principio, es que desorientamos la finalidad de la función de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y vulneramos así no solo derechos adquiridos por los administrados, sino que inobservamos algunas normas que por su trascendencia en el ámbito son de obligatoria observación, y que por decirlo de alguna manera someten a la función de SUNARP, ya que como bien recuerdo de las asesorías de derecho, decimos que primero en el tiempo, primero en el derecho, no decimos, primero en SUNARP, primero en el derecho, y lo que determina la titularidad de un derecho de posesión o propiedad respecto de un bien inmueble, es el tiempo con la observancia prevista de la norma.

Estos son algunos de los hechos que aún no han quedado claros y de los cuales existe controversia jurídica, y por lo cual se debate muchos años en un juzgado, a fin de intentar esclarecer los hechos, no habría problema si esta realidad tuviera un previo juicio y control a priori, en las entidades que intervienen en la transferencia de un bien inmueble, como son; contratantes diligentes, función notarial no solo de

trámite, sino de asistencia y coordinación, y una entidad registral, con registradores que sigan un protocolo bajo responsabilidad punitiva, y que no solo se dejen guiar por su capacidad de discrecionalidad.

## **1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

La falta de acceso al material a las sentencias en el Poder Judicial, ya que no estoy acreditada como abogado para acceder a la revisión de los procesos judiciales, del juzgado de civil de Chiclayo.

## **1.7 VIABILIDAD O FACTIBILIDAD**

- A.** La importancia en el entendimiento y mayor regulación del principio de publicidad registral, frente a la seguridad jurídica de los administrados.
  
- B.** De ahí la necesidad de defender, proteger y amparar los derechos del administrado diligente, que observa la ley, en la realización de un acto.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **2.1.1. ANTECEDENTES NACIONALES:**

**A. LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ. LUIS EDUARDO ALIAGA BLANCO, LIMA, 2012. FACULTAD DE DERECHO DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ.**

El objetivo principal (la razón de ser) de un Registro de Predios es “publicitar” los actos, contratos o derechos sobre activos prediales otorgando seguridad jurídica. El efecto inmediato de la publicidad es otorgar la cognoscibilidad suficiente a la colectividad en general sobre el acto, bien o derecho sobre el cual se pretende contratar, lo cual a su vez genera predictibilidad con respecto de futuras transacciones. Dicha predictibilidad es entendida como la seguridad de que un acto con implicancias jurídicas tendrá consecuencias jurídicas predecibles (Seguridad Jurídica). El Registro de Propiedad Inmueble y en especial el Registro de Predios de la SUNARP, cumple un rol

trascendental en nuestro ordenamiento jurídico: el de la protección de los derechos transferidos en el intercambio, especialmente el derecho de propiedad. Introducción 10 Como sabemos una de las razones de la existencia de los derechos de propiedad es la necesidad de excluir mi patrimonio del resto; si no existiera un sistema que permita delimitar mi derecho de propiedad con respecto de otros derechos (“excluir” a otros derechos) no podríamos hablar de una correcta protección del derecho.

Ser propietario representa poder utilizar el bien más allá de su propósito físico (de habitación, protección, lugar donde vivir), lo cual permite que el activo pueda convertirse en capital, significa tener la posibilidad de ser manejado con funciones económicas como darlo en garantía para levantar créditos, arrendarlo, constituir derechos de servidumbre, usufructo o superficie, etc., lo que se obtiene con la escritura de las cosas (activos) en documentos.

**B. PUBLICIDAD REGISTRAL Y DERECHO A LA INTIMIDAD. DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA. LIMA, 2013. ESCUELA DE POSGRADO DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ.**

Existe un tema recurrente en la doctrina tanto en Perú como en la extranjera: el conflicto entre el derecho a la intimidad y la libertad de información. Hoy en día, el avance de la tecnología trae consigo

que se flexibilice el tratamiento de los datos personales, siendo cada vez más ardua la tarea de distinguir cuáles son los datos que forman parte de la esfera privada y cuáles son los datos que se consideran dentro de la esfera pública. Esta problemática alcanza a la difusión de los datos almacenados en los Registros Públicos. Estos datos son en la actualidad arduamente consultados en correspondencia con el actual “boom” inmobiliario y el trascendental papel que cumplen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico de una sociedad. Su mayor significación viene a razón de la seguridad que otorga el Registro a las operaciones comerciales, al intercambio de bienes y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a ellos.

#### **2.1.2. ANTECEDENTES INTERNACIONALES:**

**A. EL DERECHO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA FRENTE A LA CORRUPCIÓN GUBERNAMENTAL. SAMUEL QUIÑONES GARCÍA. SALAMANCA, 2011. TESIS DOCTORAL DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE SALAMANCA.**

Es evidente que la legitimidad de la democracia representativa depende de la efectiva participación ciudadana en el proceso de selección de sus agentes oficiales y del posterior control de sus acciones. Por tanto, no cabe hablar de ciudadanía donde la publicidad política activa no es un principio

organizativo del Estado. La relación del ciudadano con el fenómeno de la comunicación gubernamental, se puede enfocar desde una pluralidad de perspectivas. En este apartado se atenderán con preferencia aquellas que dependen del rol que éste desempeña en la sociedad. Específicamente, su actitud frente a posibles actuaciones irregulares del Estado y las estrategias a su alcance para lidiar con la situación. Partiendo de estos criterios, es posible definir una serie de tipologías ciudadanas en el contexto del paradigma fiscalizador creado por las propias instituciones del Estado.

Para comprender el papel que juega el acceso a los documentos públicos en los sistemas políticos objeto de interés, es menester discutir el concepto básico de «ciudadanía» desarrollado en estos. El término ciudadano que se manejará en adelante surge a partir de la relación del individuo con su comunidad en el contexto de la polis griega en los albores de la Civilización Occidental. Este corresponde al apogeo de la democracia ateniense alcanzado en torno al Siglo V a. C. Se expande la idea de que las personas como ciudadanos son acreedores a ser tratados iguales ante la ley.

**B. DESARROLLO JURISPRUDENCIAL Y PERSPECTIVAS DEL DERECHO A LA INFORMACIÓN. JULIKA WEISS ANGEL Y RICARDO FORERO MUÑOZ. BOGOTÁ, 2000. FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA.**

Como ya se ha dicho, el derecho a la información no ha sido reconocido en todas las sociedades a lo largo de la historia y ello debido a que no todas se han organizado como un régimen democrático. El tema del derecho a la información dentro de un régimen democrático, es un asunto de vital importancia ya que si las decisiones que se gestan dentro de este tipo de sociedades dependen de todos los asociados (gobierno de todos), éstos deberán tener una información mínima que les sirva para llegar a las decisiones queridas. El reconocimiento del derecho a la información, es uno de los grandes logros a que han llegado los individuos frente al Estado, ya que éste ha querido ser opacado en innumerables ocasiones por los “dueños del poder” durante las diversas épocas de nuestra historia. 56 En nuestro concepto, el derecho a la información, es uno de esos derechos que conforman la base del Estado democrático y ante todo del Estado “participativo”, aunque encontramos que en la actualidad, el mismo individuo que logró tras arduas luchas la consagración y reconocimiento de este derecho, es el que está llevando a su degeneración por hacer un uso abusivo del mismo.

## **2.2 BASES TEÓRICAS**

Dentro de nuestra investigación utilizaremos una serie de conceptos e instituciones, las que pasamos a describir:

## **A. TRASCENDENCIA REGISTRAL:**

El Registro de la Propiedad se creó en el Perú mediante la Ley del 2 de enero de 1888, donde se normaba el proceso de inscripción y se implantaba en el Perú los Oficios de Hipotecas que provenían de España, que se crearon para contrarrestar la clandestinidad de las hipotecas ocultas en el Derecho antiguo a través de la publicidad registral. En el caso de nuestro país su funcionamiento e implementación eran tan precarios que luego de más de cien años de su creación, seguían funcionando con la misma técnica registral de inscripción y los mismos elementos que se crearon para una realidad en la que eran pocas las propiedades urbanas y natales que se iban incorporando al registro y casi nulo el tráfico inmobiliario.

En los orígenes de la institución registral las inscripciones se hacían en tomos, grandes libros que tenían de 500 a 600 fojas y de ellas, cada seis o siete páginas conformaban lo que era la Partida Registral, es decir, aquella que en virtud del principio de especialidad debía corresponder en forma exclusiva y excluyente a un solo inmueble, el cual correspondía a un propietario determinado. Hoy en día existe en el sistema de registro de la SUNARP la partida electrónica registral. Las partidas se identifican a través de una codificación que se produce al momento que se ingresa produciéndose las inscripciones posteriores referentes a la partida bajo un mismo número.

La partida electrónica se implementa en la SUNARP a partir de la expedición de la Res. SUNARP 124 - 97 del 15 de agosto de 1997, la que aprueba la sustitución del archivo registral existente en la Oficina Registral de Lima y Callao - ahora Zona Registral N° IX Sede Lima- por un sistema de micro archivos y la implementación de una nueva técnica de Inscripción basada en la generación de asientos electrónicos, que quedan almacenados en el sistema y que aseguran su inalterabilidad y su integridad.

La importancia de los servicios de inscripción y, por ende, el de publicidad que ofrecen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico del país es indiscutible. Su trascendencia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción.

El acrecentamiento permanente del comercio inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad, también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes de capital, es que la sociedad se ve obligada a estar adecuadamente constituida, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades de tal tráfico y faciliten al propietario la obtención de capitales que necesita para la metamorfosis y tecnificación en el aprovechamiento del suelo.

Tal instrumento técnico es, sin duda, el Registro de la Propiedad Inmueble, que no se limita a ser únicamente un almacén de datos o un archivo de títulos cronológicamente ordenados o partidas con sistemas de folio real al sólo objeto de otorgar el beneficio de la oponibilidad frente a terceros o únicamente un conjunto de técnicas que sorprendentemente escuchamos a un ex alto funcionario de la SUNARP, sino que, mediante la publicidad de los actos y contratos inscritos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles, ofrece a todo potencial adquirente o interesado, un conocimiento exacto y completo de la realidad jurídica del bien y, sobre la base del estado jurídico que publicita el Registro, lo protege en extenso si adquiere de buena fe, a título oneroso un derecho que emana de la partida y a su vez lo inscribe quien adquirió dicho derecho. En esta forma la propiedad predial queda asentada sobre bases muy firmes, adquiere permanencia, seguridad y certidumbre, consecuentemente, a más de incrementar su valor, se agiliza en forma extraordinaria su enajenación, al desaparecer el temor de la evicción, resultando en una rica y liberal fuente de crédito, fomentando su desarrollo.

Asimismo, la trascendencia del conjunto de instituciones registrales vinculados al Sistema Nacional de los Registros Públicos, creado por Ley N° 26366 del 16.10.94, los mismos que, adheridos al sistema publicitario registral y su consecuente seguridad jurídica que ofrece, contribuyen al

desarrollo de las negociaciones mercantiles, del mutuo prendario, intercambio de bienes mobiliarios y demás actos y contratos que la ley señala y, al fomento de la inversión privada nacional o extranjera.

Estando a tal superlativa importancia, especialmente el Registro de la Propiedad Inmueble, no sólo por su dimensión histórica en todos los sistemas registrales del creación y por ser el primero que surgió, sino asimismo por el rol que le tocó librar en el derecho patrimonial y el tráfico inmobiliario y porque resulta ser el registro tipo a cuya sombra se han perfeccionado las distintas instituciones registrales que hoy componen el Sistema Nacional de los Registros Públicos, es que se halla supeditada a los cambios sociales que le exigen actualizar sus técnicas, renovar sus normas, excluir de lo obsoleto y optimizar sus servicios.

## **B. PRINCIPIOS REGISTRALES:**

Los Principios Jurídicos son primeros compendios y pueden ser de dos clases: Principios Generales del Derecho, que son aplicables a todo el derecho y Principios Generales Específicos, que son ajustables a alguna rama del derecho, y éstos últimos se catalogan en Principios del Derecho Administrativo, Principios del Derecho Procesal Civil y Principios del Derecho Registral.

A los Principios del Derecho Registral también se le conoce con el calificativo de Principios Registrales y no son los mismos Principios que se consagran en otras ramas del derecho.

Los Principios Registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado. Es decir, los mismos Principios Registrales no son consagrados en todos los Estados.

En cada Estado se ofrecen distintos principios registrales y de acuerdo a éstos el sistema registral de cada Estado acoge determinados caracteres, y ofrece determinadas soluciones a los problemas que se muestran y que no se encuentren conocidos en el derecho positivo registral de cada Estado, es decir, son de cuantiosa importancia en la integración del derecho cuando se muestran lagunas del derecho.

En cuanto al nombre por ejemplo: al Principio Registral de Tracto Sucesivo en Brasil se le conoce como Principio Registral de Continuidad. En el Derecho Registral Inmobiliario o Derecho Hipotecario se designa a los Principios Registrales como Principios Hipotecarios.

Los Principios Registrales son de numerosa trascendencia en sistemas registrales, ya que ofrecen seguridad jurídica, lo que significa que se

puede conocer la solución antes que el problema se presente o antes que el supuesto se plantee.

Los Principios Registrales son Principios Generales Específicos del Derecho Registral, por ello a los Principios Registrales se les puede designar como Principios Generales del Derecho Registral. En la Exposición de Motivos del derogado Reglamento General de los Registros Públicos se constriñe que los Principios Registrales son Principios Fundamentales del Derecho Registral.

A través del tratado de los Principios Registrales se puede estar al tanto las características de los Sistemas Registrales, es decir, en todos los Sistemas Registrales se ofrendan Principios Registrales, no los parecidos, pero según los Principios Registrales que se consagren y como se los instituya en el derecho positivo, cada Sistema Registral adopta determinados caracteres.

Los Principios Registrales informan el derecho positivo registral de cada Estado, orientando la aprobación de nuevas normas y Reglamentos Registrales y sirviendo de orientación para una adecuada interpretación de las normas registrales, aplicando los métodos generales de interpretación y de los métodos específicos de interpretación del derecho.

Significa que los Principios Registrales cumplen funciones significativas en el derecho positivo

registral de cada Estado, así como en la concentración de las normas registrales. Los Principios Registrales valen de base al derecho positivo registral de cada Estado son de mucha utilidad en la evaluación registral, y para establecer los efectos de esta última, en los métodos de reproducción y restauración de partidas registrales y títulos guardados y en el procedimiento de Duplicidades de Partidas.

Para Roca Sastre los Principios Registrales son el “resultado conseguido mediante la sintetización práctica de parte de la sistematización jurídica sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del Sistema Registral”.

Los principios registrales consagrados expresamente en nuestro ordenamiento jurídico son los que a continuación mencionamos:

- Principio de Legalidad.
- Principio de Rogación.
- Principio de Especialidad.
- Principio de Titulación Auténtica.
- Principio de Publicidad.
- Principio de Legitimación.
- Principio de Fe Pública Registral.
- Principio de Tracto Sucesivo.

- Principio de Prioridad Excluyente.
- Principio de Prioridad Preferente.

Estos principios se encuentran consagrados en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y en el Título I del Libro IX del Código Civil (a excepción del Principio de Especialidad), además se consagran principios registrales en el Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 200-2001-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de julio del 2001, a los que haremos referencia más adelante. En los Reglamentos Registrales especiales y otras normas también se consagran principios registrales.

Si se compara que principios registrales están consagrados en el Código Civil y en las otras normas citadas, se determina que en el Libro IX del Código Civil no se encuentra consagrado el Principio de Especialidad.

### **C.PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL:**

El Principio Registral de Publicidad está consagrado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 2012 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: “Se presume, sin admitirse prueba en

contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

También se encuentra consagrado en el artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en cuyo segundo párrafo establece: “El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

El contenido del artículo 2012 del Código Civil es aplicable tanto para las inscripciones como las anotaciones preventivas.

El artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos tiene un contenido más preciso que el artículo 2012 del Código Civil ya que se refiere al contenido de las partidas registrales, es decir, a los asientos de inscripción, cuyo contenido se establece que afecta a los terceros.

La publicidad no se extiende a los títulos archivados, salvo que existan circunstancias que determinen lo contrario en un caso concreto.

Para algunos tratadistas existe discusión si la publicidad que otorga el Registro se extiende o no a los títulos archivados. Pero en todo caso esta problemática sólo puede ocurrir en los Sistemas Registrales con Archivo de Títulos registrados.

El principio registral de publicidad se encuentra consagrado en el artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que se refiere a la publicidad material, por el cual se presume que todos tienen conocimiento del contenido de los asientos de inscripción.

Lo que interesa es que haya tenido posibilidad de conocer, y no que haya conocido, es decir, es irrelevante si haya conocido o no.

Es distinta la notificación judicial por que ésta tiene como objeto poner conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales (Código Procesal Civil artículo 155); mientras que la registración basta que se haya podido conocer para que le sea oponible y le afecte.

En la Declaración de la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972 se declara: “Los asistentes de los Registros y su publicidad formal deben estar bajo la salvaguarda de los Tribunales de Justicia”.

Cuando nos referimos a Publicidad, podemos referirnos a Publicidad Formal y Publicidad Material.

#### **D. FUNCIÓN NOTARIAL:**

La función notarial es bastante importante, sin embargo, esto no ha sido comprendido en el derecho peruano, por lo cual es claro que la misma se

encuentra descuidada en mismo, por lo tanto, no se capacita a los mismos, y de esta forma existe un descuido total en el mencionado, lo cual ha traído una serie de enfrentamientos entre los notarios y las oficinas registrales, entre otras autoridades, por lo cual se pretende que los notarios hagan valer su criterio por el cual no deben calificar, sino sólo otras autoridades, por lo cual es claro que debemos dejar constancia en esta sede que si deben calificar y en la misma deben ser bastante rigurosos.

En lo que respecta a la doctrina se ha precisado que los autores concuerdan que en un aspecto fundamental sobre la función notarial, y es que opinan que la función notarial configura un conjunto de actividades. No descargan los autores la idea de acciones que realiza el Notario para evidenciar su función; ellos sostienen y discrepan al opinar que las actividades del Notario son de índole diferente.

La función notarial son los actos que practica el Notario, aunque sean de diversa naturaleza; Es la actividad que desarrolla el notario en cumplimiento de las atribuciones que señala la Ley. Consistente en:

1. Recibir o indagar la voluntad de las partes.
2. Informar, es decir asesorar como técnico a la parte y con ello dar forma jurídica a esa voluntad.

3. Redactar el escrito que ha de convertirse en instrumento público. Narrando los hechos vistos u oídos por el notario o percibidos por sus otros sentidos.
4. Autorizar el instrumento público con el que se da forma pública al negocio o se hacen creíbles. - Conservar el instrumento público autorizado a fin de que posteriormente cualquiera que sea el tiempo transcurrido, pueda conocerse su contenido para su efectividad.
5. Expedir copias del instrumento para acreditar su existencia y contenido.
6. La característica fundamental de la función notarial, es la de solemnizar y dar fe de los derechos y obligaciones de los hombres.

## **2.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES**

### **A. Bien.-**

Cosas materiales o inmateriales en cuanto es un objeto de derecho.

### **B. Escritura.-**

Documento público, firmado con testigos o sin ellos por la persona o personas que lo otorgan, de todo lo cual da fe el notario.

**C. Inmueble.-**

Tierras, edificios, caminos, construcciones, minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley está consideración.

**D. Inscripción.-**

Documento o título que expide el Estado para acreditar su obligación de satisfacer una renta perpetua correspondiente a un capital recibido.

**E. Legitimación.-**

Acto por el que un notario da fe del contenido de un documento o de la autenticidad de una firma.

**F. Notario.-**

Funcionario público facultado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, con forme a las leyes.

**G. Oponibilidad.-** Un hecho o acto al cual se puede oponer.

**H. Principio.-**

Base, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discurrendo en cualquier materia.

**I. Propiedad.-**

Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.

- J. **Publicidad.-** Cualidad o estado de público. /  
Conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos.
- K. **Público.-**  
Conocido o sabido por todos.
- L. **Registral.-**  
Inscripción o anotación en un registro público.
- M. **Registro.-** Lugar donde se puede registrar o ver un acta ya registrado.
- N. **Seguridad.-**  
Cualidad del ordenamiento jurídico que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación.

## 2.4 HIPÓTESIS

- H<sub>i</sub>** El principio de publicidad registral, además de brindar el carácter de público a la transferencia de un bien inmueble, reviste de seguridad la misma transacción.
- H<sub>o</sub>** El principio de publicidad registral, no brindar el carácter de público a la transferencia de un bien inmueble, tampoco reviste de seguridad la misma transacción.

#### 2.4.1 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:

a)

**H<sub>i</sub>** La naturaleza jurídica del principio de publicidad registral, es fundamental en la seguridad jurídica.

**H<sub>o</sub>** La naturaleza jurídica del principio de publicidad registral, no es fundamental en la seguridad jurídica.

b)

**H<sub>i</sub>** Los efectos jurídicos de la transferencia e inscripción de bienes inmuebles en Sunarp inscripciones .

**H<sub>o</sub>** Los efectos jurídicos de la transferencia e inscripción de bienes inmuebles en Sunarp no se da por las inscripciones.

c)

**H<sub>i</sub>** Es necesaria la implementación de un reglamento interno, a fin de no liberar de manera desmesurada la libre discrecionalidad en la evaluación de un título inscribible por parte del registrador público, esto basado en la formalidad prescrita por la norma.

**H<sub>o</sub>** Es necesaria la implementación de un reglamento interno, a fin de liberar de manera desmesurada la libre discrecionalidad en la evaluación de un título inscribible por parte del registrador público, esto basado en la formalidad prescrita por la norma.

## 2.5 VARIABLES

### 2.5.1 VARIABLE INDEPENDIENTE:

(X) La trascendencia del principio de publicidad registral.

### 2.5.2 VARIABLE DEPENDIENTE:

(Y) La seguridad Jurídica en el Registro Público y en la función notarial.

## 2.6 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
<b>V. I.</b> La trascendencia del principio de publicidad registral.	1.1 Principios Registrales. 1.2 Información Pública. 1.3 Buena Fe. 1.4 Administración de Información cierta comprobada.	1.1.1 Sistema Registral. 1.2.1 Compromiso Social. 1.3.1 Responsabilidad Estatal. 1.4.1 Respaldo Documental.
	2.1 Protección Legal	2.1.1 Simplificación

<p><b>V. D.</b></p> <p>La seguridad Jurídica en el Registro Público y en la función notarial.</p>	<p>2.2 Formalidad de la Ley.</p> <p>2.3 Nulidad de acto invalido.</p> <p>2.4 Servicios Notariales.</p>	<p>legal</p> <p>2.2.1 Conocimiento previo</p> <p>2.3.1 Seguridad en la adquisición de bien inmueble</p> <p>2.4.1 Criterio y asesoría notarial.</p>
---	--	--

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

##### **3.1.1 Enfoque**

**Investigación Sustantiva.-** Debido a que la finalidad de la investigación es de contribuir en la estructuración de las teorías científicas, disponibles para los fines de la investigación técnica, administrativa y aplicada, en el ámbito del derecho registral y notarial.

##### **3.1.2 Alcance o Nivel**

**Investigación NO Experimental.-** Esto debido a que se realiza luego de conocer las características del fenómeno o hecho que se pretende investigar, para luego realizar un breve análisis del conflicto social y proponer una solución causal.

### **3.1.3 Diseño**

El presente trabajo de investigación se caracteriza por tener un diseño NO EXPERIMENTAL del tipo Transaccional de tipo Descriptivo donde conoce las características de rasgos propiedades y cualidades de un hecho o fenómeno de la realidad en un momento determinado de tiempo.

## **3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA**

**A. Población:** Los actos administrativos registrales y notariales, que brinden seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles, y las características que debilitan el mismo.

**B. Muestra:** Entrevistas sobre diez (10) actos administrativos que pese a estar inscritos formalmente en el registro predial, fueron anulados por un acto entendido como de mejor derecho.

### **3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN**

#### **3.3.1. Para la recolección de datos**

**A. Entrevista:** Es la comunicación interpersonal establecida entre el investigador y el interno seleccionado a fin de obtener información sobre su problemática.

**B. Encuesta:** Se aplicara a cada interno sobre la problemática materia del presente proyecto.

**C. Observación Directa:** De esta manera se lograra establecer contacto directo con el personal que labora en la institución pública, a fin de constatar el desenvolvimiento de las actividades y recolectar la información que se requiere.

**D. Recopilación Bibliográfica:** Estará conformada por las consultas de textos, diccionarios folletos documentos manuales y todas aquellas publicaciones relacionadas al tema.

#### **3.3.2. Para la presentación de datos**

La información que se obtenga a través de los instrumentos aplicados serán analizados

cualitativamente en función de los datos que se obtuvieron mediante la observación de entrevistas que se efectuaron a cada uno de los integrantes de la población objeto a estudiar, entre ellos las siguientes:

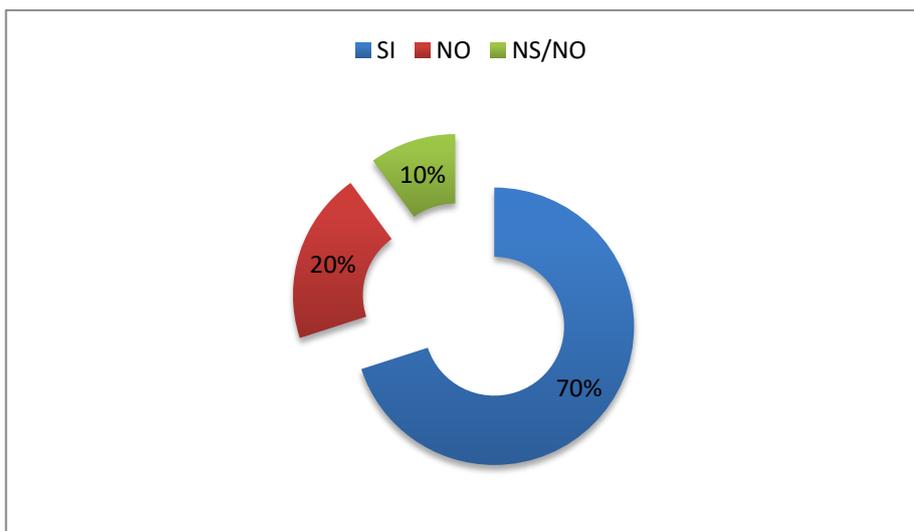
- Técnica de fichaje.
- Técnica de Lectura.
- Análisis documental

## CAPÍTULO IV RESULTADOS

### 4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

1. ¿Alguna vez ha realizado un procedimiento de inscripción de bien inmueble?

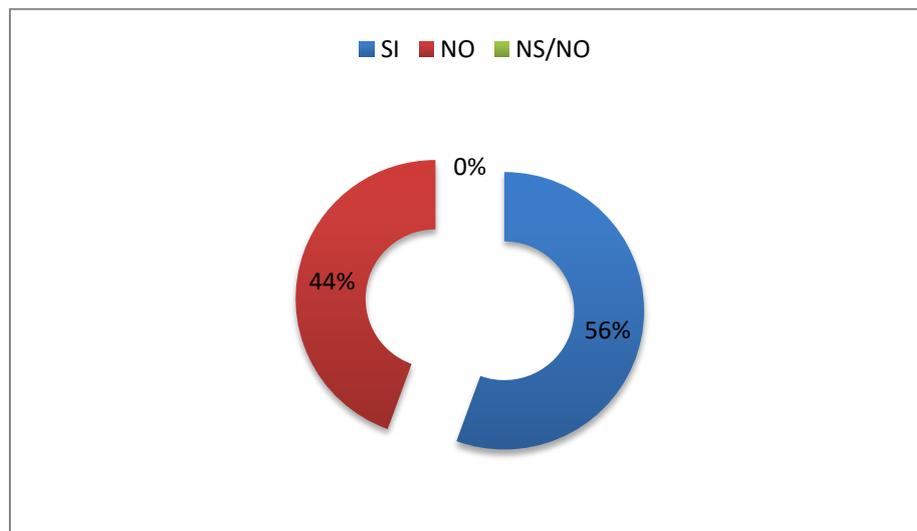
GRAFICO N° 1



Interpretación.- El 70% de los entrevistados\_si ha realizado un procedimiento de inscripción de bien inmueble, el 30% no lo realizó o desconoce de este procedimiento.

2. De ser afirmativa la respuesta anterior ¿Cree que actualmente la inscripción de su bien inmueble le genera seguridad jurídica?

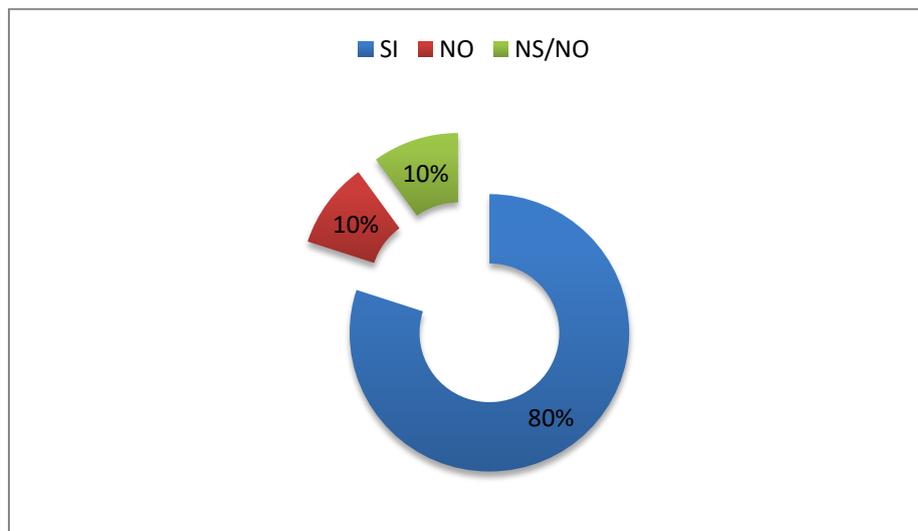
GRAFICO N° 2



Interpretación.- El 56 % de los considera que la inscripción de un bien inmueble si le genera seguridad jurídica, el 44% no lo considera así.

3. ¿En el procedimiento de inscripción logro el notario advertir o subsanar la existencia de algún vicio en su título de propiedad?

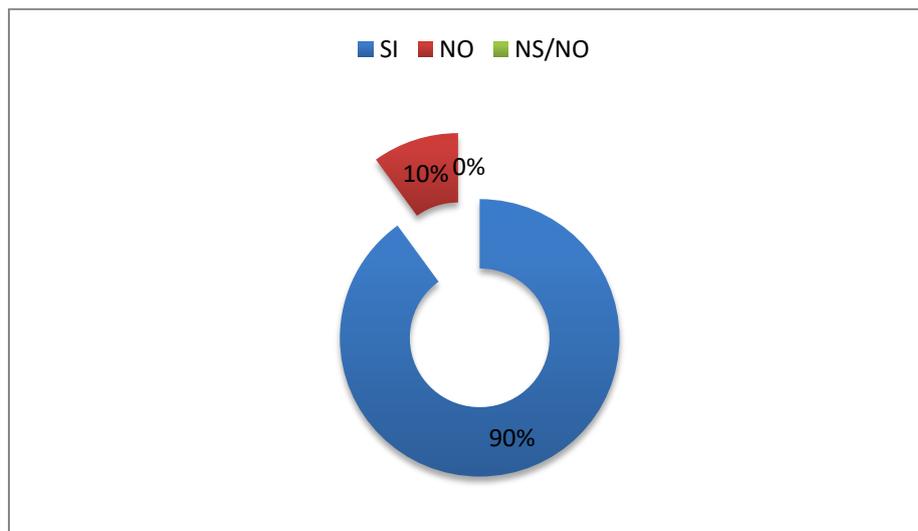
GRAFICO N° 3



Interpretación.- del total de los encuestados, una amplia mayoría del 80% indico que el notario subsano la existencia de algún vicio en su título de propiedad

4. ¿Considera que debe existir un filtro gratuito previo a la inscripción y formalidad notarial de un bien inmueble?

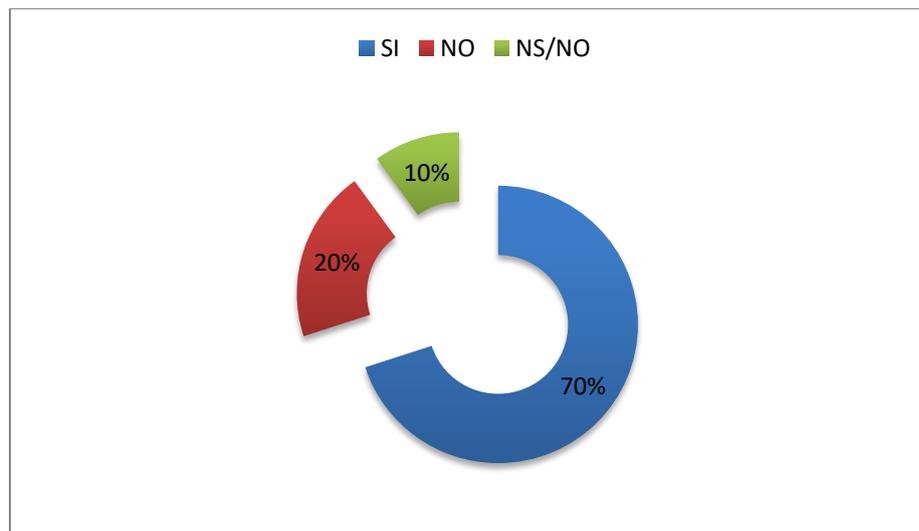
GRAFICO N° 4



Interpretación.- El 90% de los encuestados considera importante la existencia de un filtro gratuito y de fácil acceso a la inscripción y formalidad de un bien inmueble, el 10 % no lo considera.

5. ¿Considera que la publicidad registral de Sunarp, es el respaldo idóneo para su derecho de propiedad?

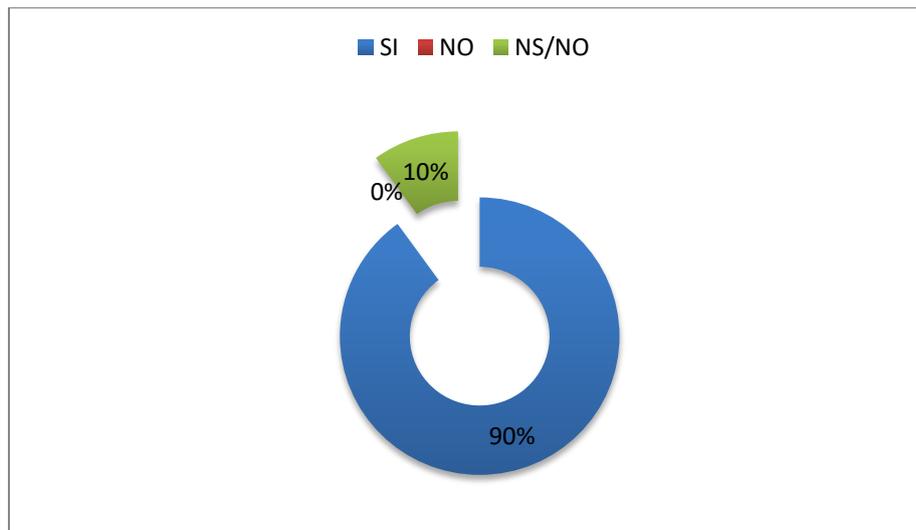
GRAFICO N° 5



Interpretación.- El 70% de los encuestados indicaron que la publicidad registral de Sunarp, presenta un respaldo idóneo para la inscripción a su derecho de propiedad, el 20% no lo considera y un 10% no sabe y no opina sobre el particular.

6. ¿Considera importante la participación de un abogado en la transferencia de bienes inmuebles, a fin de revestir de formalidad y seguridad todos sus actos?

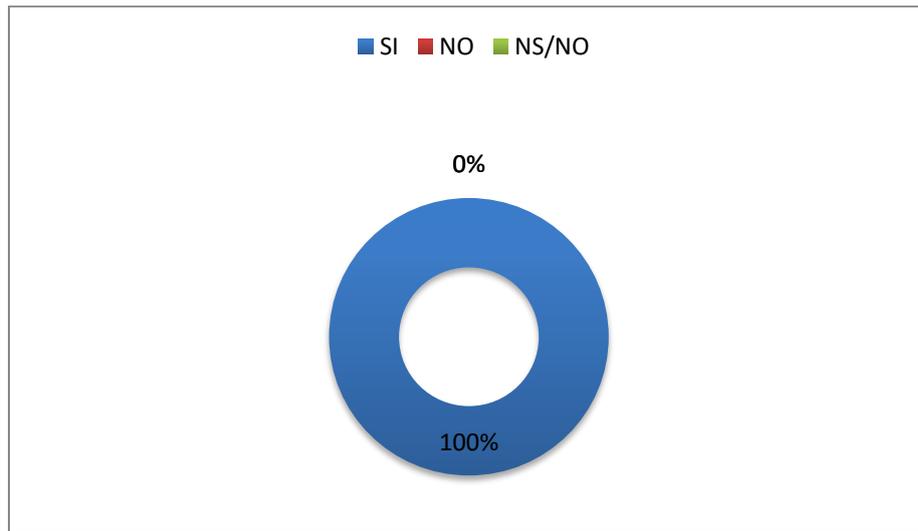
GRAFICO N° 6



Interpretación.- Del total de los encuestados, el 90% considera importante la participación de un abogado en la transferencia de bienes e inmuebles, ya que da garantía y seguridad en los actos; el 10% no sabe y no opina sobre el particular.

7. ¿Considera que la obtención de una escritura pública es el documento suficiente para brindar seguridad jurídica en la transferencia de su bien inmueble?

GRAFICO N° 7



Interpretación.- El 100% de los encuestados considera que la obtención de una escritura pública es el documento suficiente para brindar seguridad jurídica en la transferencia de su bien inmueble.

## 4.2. CONTRASTACIÓN Y DE HIPÓTESIS

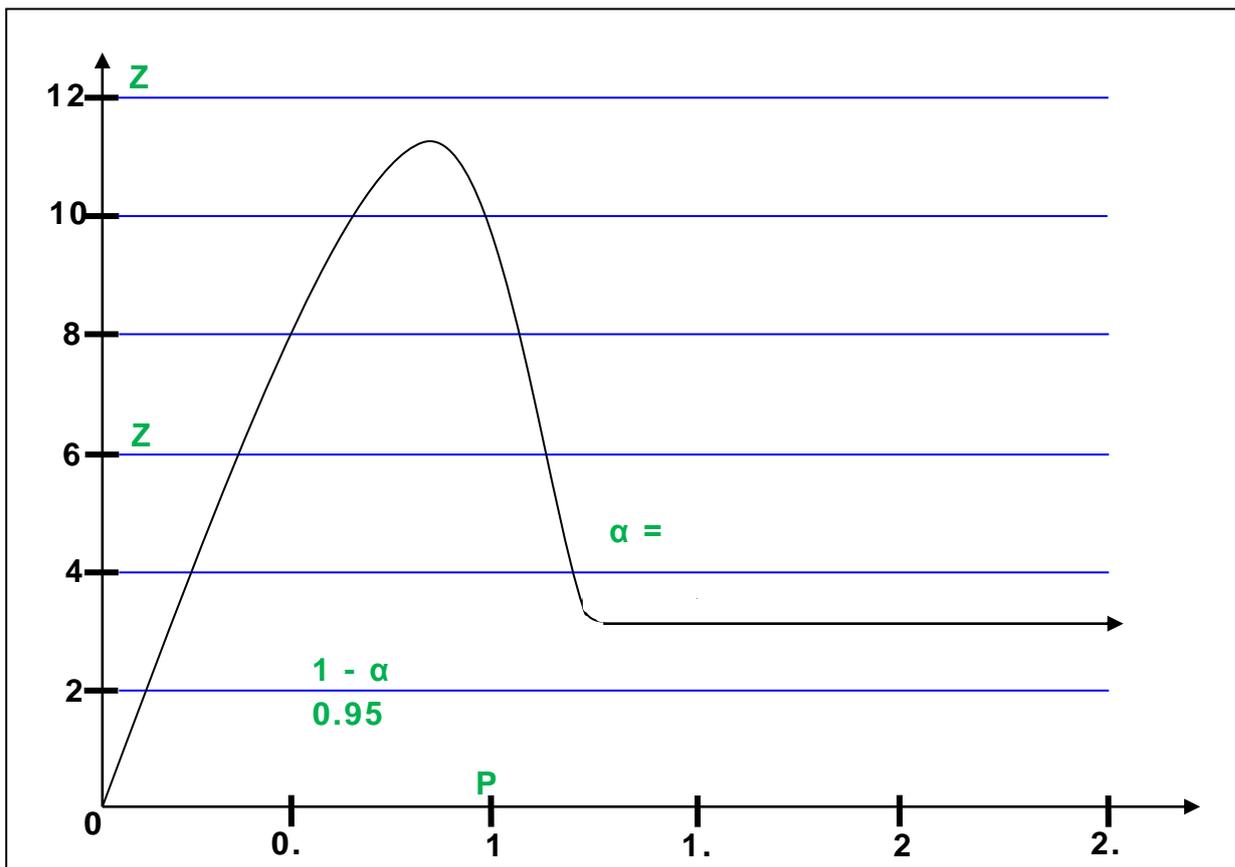
De conformidad a la muestra se utilizó el tipo estadístico de la prueba del CHI Cuadrado, planteándose la Hipótesis Nula y su correspondiente Hipótesis alternativa, a un nivel de significación de  $\alpha = 0.05$

H<sub>0</sub>: El principio de publicidad registral, no brinda el carácter de público a la transferencia de un bien inmueble, tampoco reviste de seguridad la misma transacción.

H<sub>a</sub>: El principio de publicidad registral, brinda el carácter de público a la transferencia de un bien inmueble, tampoco reviste de seguridad la misma transacción.

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

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



ZC = Zona crítica  
 ZR = Zona de rechazo  
 PC = Punto crítico

### CUADRO ESTADÍSTICO Nº 7

Prueba de muestras relacionadas

	Diferencias relacionadas					t	gl	Sig. (bilateral)
	Media	Desviación	Error	95% de Confianza				
				Inferior	Superior			
Incumplimiento e inadecuada interpretación de la Ley 24373 y vulneración de DDFP	- 63777,714	21831,03 6	8251,3 56	- 839680,5 5	- 43587,37 4	- 7729	6	0.000

Como el p\_valor del Cuadro Estadístico N° 7 es igual a 0.000 y siendo menor a 0.05; se infiere que existe suficiente evidencia para rechazar la Hipótesis Nula; con lo que se puede opinar que la trascendencia del principio de publicidad registral en la transferencia de bienes inmuebles brinda garantía jurídica.

## **CAPÍTULO IV**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

El derecho de propiedad no sólo tiene implicancias dentro de los derechos reales sino también dentro de los derechos no reales, por lo que la oponibilidad, erga omnes y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble, por lo que tales mecanismos no otorgan mejor derecho propiedad sino únicamente prevalencia y prioridad.

Se logró determinar que el principio de publicidad registral brinda seguridad jurídica a la inscripción de bienes inmuebles en SUNARP.

## **CONCLUSIONES**

**PRIMERA.-** Este problema se acrecienta con la desinformación de las personas que en su mayoría acceden a registros desconociendo los trámites previos a la inscripción, lo que origina a la larga el desistimiento del acto materia de rogación, situación que debería ser superada no solo por la SUNARP, sino también por el Estado Peruano.

**SEGUNDA.-** La publicidad que otorga registros debe ser con un fin no solo informativo, sino que otorgue seguridad jurídica al adquirente de buena fe y a todo aquel que acceda a registros solicitando la inscripción de un determinado acto basándose en la confianza que este le otorga, publicidad que con nuestro sistema es aparente pues en mucho de los casos publicita actos que no son acordes con la realidad registral que a la larga propicia procesos como los de tercería de propiedad que limitan la celeridad procesal.

**TERCERA.-** La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad

jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, por el Sistema Registral Constitutivo, con la implementación de un Catastro nacional debidamente actualizado y clasificado.

## RECOMENDACIONES

**PRIMERA.** - En distintas partes del Perú no se inscriben los bienes inmuebles que adquieren, esto suele suceder por diferentes motivos como: desconocimiento o también por falta de recursos económicos que no les permite realizar los pagos y trámites correspondientes como son los notariales y la posterior inscripción en los registros correspondientes, y los gastos que deriven de estos. Razón por la cual se origina el presente trabajo, que tiene como objetivo determinar de qué manera influye la falta de inscripción de la transferencia de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en la Oficina Registral, asimismo las consecuencias que trae esta inseguridad jurídica a las partes involucradas en la compra - venta de predios como resultado de la falta de inscripción en la SUNARP .

**SEGUNDA.** - Se propone como una solución a este problema la reforma del Código Civil haciendo obligatoria la inscripción de bienes inmuebles en la SUNARP. Es necesario mencionar que la inscripción de bienes inmuebles de forma

obligatoria trae consigo una serie de beneficios, principalmente nos otorga seguridad jurídica, tener tu propiedad inscrita te protege de terceros que con alguna argucia ilegal pretendan apropiarse de tu propiedad, oportunidad al crédito ya que un título aumenta el valor de la vivienda.

**TERCERA.-** Resulta de imperiosa necesidad que se modifique la estructura de las tasas registrales que vienen cobrando los Registros Públicos, máxime si el monto de estas tasas excede largamente el costo real del servicio, constituyéndose en un importante sobre costo que impide a los agentes económicos acceder a los beneficios de la publicidad registral, ya que se traba innecesariamente la contratación y se impide la formalización de las titularidades de que gozan los peruanos.

Directamente en las oficinas de los Registros Públicos a la que pueden acudir cualquier persona y pedir que le exhiban los tomos, fichas y/o partidas electrónicas, esta publicidad se realiza en una sección llamada “De Manifestación de Libros”, con el único requisito de pagar los derechos, según el arancel vigente.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ANTONIO Y HERRERO PONS, JORGE (2006) Derecho reales. Lima: Ediciones Jurídicas.
2. AVENDAÑO VALDEZ, JORGE (2008) Definición de la hipoteca. Comentarios al Código Procesal Civil: Análisis artículo por artículo. (Tomo II, 1ra. ed.) Lima: Gaceta jurídica.
3. CÁRDENAS ALVARADO, B. F. (2010). El Principio de la Fe Pública Registral. Perú: Libertad S.A.C.
4. EDUARDO, C. E. (2001). Derecho Inmobiliario Registral. Lima: Temis S.A.
5. GATTARI, C. N. (2004). Manual de Derecho Notarial. Argentina - Buenos Aires: Depalma.
6. GONZÁLES BARRÓN, G. (2004). Tratado Derecho Registral Inmobiliario. Lima: Jurista E.I.R.L.
7. GONZÁLES BARRÓN, G. (2012). Derecho Registral y Notarial. Lima: Jurista E.I.R.L.
8. GONZALES LOLI, J. L. (2013). La Inmovilización temporal de partidas electrónicas. Actualidad Jurídica , 13-41.
9. GUEVARA MANRIQUE, R. (1996). Derecho Registral. Lima: Fecat.
10. HERNÁNDEZ SAMPIERE, R., FERNÁNDEZ COLLADO, C., & BAPTISTA LUCIO, M. d. (2014). Metodología de la Investigación. México: Mc Graw Hill.
11. HIGHTON, E. I., & G.E.VITALE, A. (2005). La Función Notarial en la comunidad globalizada. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.

12. HINOSTROZA MINGUEZ, A. (2008). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. Lima: Gaceta jurídica.
13. INSTITUTO, D. I. (2007). Derecho Notarial Manual Teórico práctico y Legislativo Actualizado. Lima: Fecat.
14. LEÓN BARANDIARAN, JOSÉ (1964) Manual del acto jurídico. 3ª ed. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
15. LEÓN TINTI, PEDRO (2005) El proceso de usucapión. 3ª ed. Córdoba: Alveroni Ediciones.
16. MOISSET DE ESPANÉS, LUIS (2004) La publicidad registral. 4ª ed. Lima: Palestra.
17. MUSTO, NÉSTOR JORGE (2000) Derecho reales. Tomo 1. Buenos Aires: Astrea. PALACIO PIMENTEL, H. GUSTAVO (2004) Manual de Derecho Civil. Tomo I, 4ª ed. Lima: Editorial Huallaga.
18. PEÑA QUIÑONES, ERNESTO Y PEÑA RODRÍGUEZ, GABRIEL ERNESTO (2008) El derecho de bienes. Bogotá: Legis.
19. RAMIREZ CRUZ, EUGENIO MARÍA (2004) Tratado de derecho reales. Tomo II, 2ª ed. Lima: Rodhas.
20. RAMÍREZ CRUZ, EUGENIO MARÍA (2004) Tratado de derechos reales. Tomo II, 2ª ed. Lima: Editorial Rodhas.
21. ROCA TRIAS, E. (1994) Concepción y elementos de la posesión. En Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Valencia: Tirant lo blanc.
22. TORRES MANRIQUE, FERNANDO JESÚS (2007) Principios registrales. Derecho y Cambio Social, N° 9, año IV. Disponible en: <http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>
23. VÁSQUEZ RÍOS, ALBERTO (2007) Los derechos reales. Lima: Editorial Rodhas.

24. VELÁSQUEZ JARAMILLO, LUIS GUILLERMO (2004)  
Bienes. 9ª ed. Bogotá: Editorial Temis

# **A N E X O S**



**ENCUESTA.**

Nombre:

Edad:

Grado de instrucción:

1) ¿Alguna vez ha realizado un procedimiento de inscripción de bien inmueble?

Sí\_\_\_

No\_\_\_

2) De ser afirmativa la respuesta anterior ¿Cree que actualmente la inscripción de su bien inmueble le genera seguridad jurídica?

Responda brevemente.

3) ¿En el procedimiento de inscripción logro el notario advertir o subsanar la existencia de algún vicio en su título de propiedad?

4) ¿Considera que debe existir un filtro gratuito previo a la inscripción y formalidad notarial de un bien inmueble?

5) ¿Considera que la publicidad registral de Sunarp, s el respaldo idóneo para su derecho de propiedad?

Sí\_\_      No\_\_      No sabe / No opina\_\_

6) ¿Considera importante la participación de un abogado en la transferencia de bienes inmuebles, a fin de revestir de formalidad y seguridad todos sus actos?

7) ¿Considera que la obtención de una escritura pública es el documento suficiente para brindar seguridad jurídica en la transferencia de su bien inmueble?

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

**TITULO:** “LA TRASCENDENCIA DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES COMO GARANTÍA JURÍDICA”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLE E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><b><u>Problema General</u></b> ¿En qué medida El Principio de Publicidad Registral puede revestir de seguridad jurídica la transferencia de bienes inmuebles?</p> <p><b><u>Problemas Específicos</u></b> ¿Cuál es la naturaleza del principio de publicidad registral?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cuáles son los efectos jurídicos de la transferencia e inscripción de bienes inmuebles en SUNARP?</li> <li>• ¿Es necesaria la implementación de plazos o modificación de la norma registral, a fin de brindar seguridad jurídica constitutiva a las inscripciones en SUNARP?</li> </ul>	<p><b><u>Objetivo General</u></b> Determinar en qué medida el principio de publicidad registral brinda seguridad jurídica a la inscripción de bienes inmuebles en SUNARP.</p> <p><b><u>Objetivos Específicos</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar cuál es la naturaleza del principio de publicidad registral.</li> <li>• Precisar cuáles son los efectos jurídicos de la transferencia e inscripción de bienes inmuebles en SUNARP</li> <li>• Determinar la implementación de plazos o modificación de la norma registral, a fin de brindar seguridad jurídica constitutiva a las inscripciones en SUNARP.</li> </ul>	<p><b><u>Hipótesis General</u></b> El principio de publicidad registral, además de brindar el carácter de público a la transferencia de un bien inmueble, reviste de seguridad la misma transacción.</p> <p><b><u>Hipótesis Secundarios</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La naturaleza jurídica del principio de publicidad registral, es fundamental en la seguridad jurídica.</li> <li>• Los efectos jurídicos de la transferencia e inscripción de bienes inmuebles en SUNARP inscripción.</li> <li>• Es necesaria la implementación de un reglamento interno, a fin de no liberar de manera desmesurada la libre</li> </ul>	<p><b>VI = V1</b> • La trascendencia del principio de publicidad registral. 1.1 Principios Registrales. 1.2 Información Pública. 1.3 Buena Fe. 1.4 Administración de Información cierta comprobada.</p> <p><b>VD = V2</b> • La seguridad Jurídica en el Registro Público y en la función notarial. 2.1 Protección Legal 2.2 Formalidad de la Ley. 2.3 Nulidad de acto invalido. 2.4 Servicios Notariales.</p>	<p><b><u>Método Específico.</u></b></p> <p><b>Técnicas de recolección de datos:</b> 1.Entrevista. 2.Encuesta. 3.Observación Directa: 4.Recopilación Bibliográfica.</p> <p><b><u>Técnicas de procesamiento.</u></b></p> <p>1.Técnica de fichaje. 2.Técnica de Lectura. 3.Análisis documental</p> <p>POBLACIÓN Y MUESTRA</p> <p><b>A. Población:</b> Los actos</p>

		<p>discrecionalidad en la evaluación de un título inscribible por parte del registrador público, esto basado en la formalidad prescrita por la norma.</p>	<p>administrativos registrales y notariales, que brinden seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles, y las características que debilitan el mismo.</p> <p><b>B.-Muestra:</b> entrevistas sobre diez actos administrativos que pese a estar inscritos formalmente en el registro predial, fueron anulados por un acto entendido como de mejor derecho</p>
--	--	---	--