



# **Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión**

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

## **Seguridad jurídica del registro predial frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022**

### **Tesis**

Para optar el Título Profesional de Abogado

### **Autora**

Isabel Fernanda Chirinos Chavez

### **Asesor**

Dr. Nicanor Darío Aranda Balazar

**Huacho – Perú**

**2024**



**Reconocimiento - No Comercial – Sin Derivadas - Sin restricciones adicionales**

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

**Reconocimiento:** Debe otorgar el crédito correspondiente, proporcionar un enlace a la licencia e indicar si se realizaron cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de ninguna manera que sugiera que el licenciante lo respalda a usted o su uso. **No Comercial:** No puede utilizar el material con fines comerciales. **Sin Derivadas:** Si remezcla, transforma o construye sobre el material, no puede distribuir el material modificado. **Sin restricciones adicionales:** No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros de hacer cualquier cosa que permita la licencia.



# UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

## LICENCIADA

*(Resolución de Consejo Directivo N° 012-2020-SUNEDU/CD de fecha 27/01/2020)*

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

### INFORMACIÓN

<b>DATOS DEL AUTOR (ES):</b>		
<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>DNI</b>	<b>FECHA DE SUSTENTACIÓN</b>
Isabel Fernanda Chirinos Chávez	72469417	05/03/2024
<b>DATOS DEL ASESOR:</b>		
<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>DNI</b>	<b>CÓDIGO ORCID</b>
Mtro. Nicanor Darío Aranda Bazalar	15586303	0000-0001-8513-6676
<b>DATOS DE LOS MIEMBROS DE JURADOS – PREGRADO/POSGRADO-MAESTRÍA-DOCTORADO:</b>		
<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>DNI</b>	<b>CÓDIGO ORCID</b>
Dr. Bartolomé Eduardo Milán Matta	10536234	0000-0002-2256-8516
Dr. Wilmer Magno Jiménez Fernández	10436141	0000-0002-1776-7481
Mtro. Oscar Alberto Bailón Osorio	31663048	0000-0002-7294-3548

## Seguridad jurídica del registro predial frente a la inexactitud del título archivado, IX zona registral, Lima 2022

### INFORME DE ORIGINALIDAD



### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>repositorio.unjfsc.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>8%</b>
<b>2</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>4%</b>
<b>3</b>	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>4</b>	<b>revistas.pj.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>repositorio.usil.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>Submitted to Universidad San Ignacio de Loyola</b> Trabajo del estudiante	<b>&lt;1%</b>
<b>7</b>	<b>idoc.pub</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>8</b>	<b>bibliotecasdelecuador.com</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>

**ASESOR Y TESISISTA**

SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO PREDIAL FRENTE A LA INEXACTITUD  
DEL TÍTULO ARCHIVADO, IX ZONA REGISTRAL, LIMA 2022

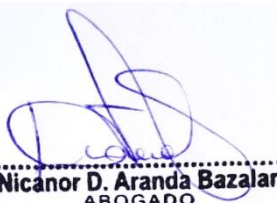
**Elaborador por:**



---

BACH.: ISABEL FERNANDA CHIRINOS CHAVEZ

**TESISTA**



Nicanor D. Aranda Bazalar  
ABOGADO  
C.A.H. N° 26

---

DR.: NICANOR DARÍO ARANDA BAZALAR

**ASESOR**

**COMITÉ EVALUADOR**

---

**Dr.: BARTOLOMÉ EDUARDO MILÁN MATTA**

**PRESIDENTE**

---

**Dr.: WILMER MAGNO JIMENEZ FERNANDEZ**

**SECRETARIO**

---

**Mtro.: OSCAR ALBERTO BAILON OSORIO**

**VOCAL**

**DEDICATORIA**

A Dios por darme salud y guiarme por el buen camino en cada etapa de mi vida. A mi familia por confiar en mí, por ser mi soporte, apoyo y por brindarme esta herencia llamada: Educación. A mis docentes de mi querida Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, quienes en estos largos 6 años me aconsejaron, corrigieron y me brindaron las herramientas y los conocimientos requeridos para afrontar grandes retos de esta hermosa carrera.

*Isabel Fernanda Chirinos Chávez*

## **AGRADECIMIENTO**

A mi ángel guardián: mi querida abuelita Julia por bendecirme con su amor y cuidado desde el cielo.

A mis padres por su apoyo, paciencia y comprensión durante estos años; sin ellos no hubiera llegado hasta donde estoy. A mis hermanitas por su amor incondicional.

*Isabel Fernanda Chirinos Chávez*



## ÍNDICE GENERAL

<b>ASESOR Y TESISISTA</b> -----	<b>v</b>
<b>COMITÉ EVALUADOR</b> -----	<b>vi</b>
<b>DEDICATORIA</b> -----	<b>vii</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b> -----	<b>viii</b>
<i>Isabel Fernanda Chirinos Chávez</i> -----	
<b>ÍNDICE GENERAL</b> -----	<b>ix</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> -----	<b>xii</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> -----	<b>xiii</b>
<b>RESUMEN</b> -----	<b>xivv</b>
<b>ABSTRAC</b> -----	<b>xv</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> -----	<b>xvi</b>
<b>CAPÍTULO I.</b> -----	<b>18</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> -----	<b>18</b>
1.1 Realidad problemática-----	18
1.2 Formulación del problema-----	23
1.2.1 Problema general.-----	23
1.2.2 Problemas específicos.-----	23
1.3 Objetivos de la investigación-----	23
1.3.1 Objetivo general de la investigación.-----	23
1.3.2 Objetivos específicos de la investigación.-----	23
1.4 Justificación de la investigación-----	24
1.5 Delimitación del estudio-----	24
1.5.1 Delimitación temática.-----	24
1.5.2 Delimitación espacial.-----	25
1.5.3 Delimitación temporal.-----	25
1.5.4 Delimitación poblacional.-----	25
1.6 Viabilidad del estudio-----	25
<b>CAPÍTULO II:</b> -----	<b>26</b>
<b>MARCO TEÓRICO</b> -----	<b>26</b>
2.1 Antecedentes de la investigación-----	26
2.1.1 Antecedentes internacionales.-----	26
2.1.2 Antecedentes nacionales.-----	27
2.2 Bases teóricas-----	29
2.2.1 Seguridad jurídica del registro predial.-----	29
2.2.2 Inexactitud del título archivado.-----	49

2.2.3 Aportes de la autora. -----	54
2.3 Bases filosóficas -----	56
2.4 Definición de términos básicos -----	60
2.5 Hipótesis de la investigación-----	62
2.5.1 Hipótesis general. -----	62
2.5.2 Hipótesis específicas. -----	62
2.6 Operacionalización de las variables-----	63
<b>CAPÍTULO III: -----</b>	<b>64</b>
<b>METODOLOGÍA -----</b>	<b>64</b>
3.1 Diseño de la investigación-----	64
3.1.1 Tipo de investigación. -----	64
3.1.2 Nivel de la investigación. -----	64
3.1.3 Enfoque de la investigación.-----	64
3.1.4 Diseño de la investigación. -----	64
3.2 Población y muestra -----	65
3.2.1 Población.-----	65
3.2.2 Muestra.-----	65
3.3 Técnicas de recolección de datos-----	66
3.3.1 Técnicas a emplear. -----	66
3.3.2 Descripción de los instrumentos. -----	66
3.4 Técnicas para el procesamiento de información -----	67
<b>CAPÍTULO IV: -----</b>	<b>68</b>
<b>RESULTADOS -----</b>	<b>68</b>
4.1 Resultados descriptivos -----	68
4.2 Contrastación de hipótesis-----	88
<b>CAPÍTULO V: -----</b>	<b>90</b>
<b>DISCUSIÓN -----</b>	<b>90</b>
5.1 Discusión de los resultados-----	90
<b>CAPÍTULO VI: -----</b>	<b>92</b>
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES-----</b>	<b>92</b>
6.1 Conclusiones -----	92
6.2 Recomendaciones-----	93
<b>CAPÍTULO VII: -----</b>	<b>94</b>
<b>REFERENCIAS-----</b>	<b>94</b>
7.1 Referencias documentales-----	94
7.2 Referencias bibliográficas-----	94
7.3 Referencias hemerográficas-----	94

7.4 Referencias electrónicas -----	97
<b>ANEXOS -----</b>	<b>98</b>
Cuestionario -----	98
Matriz de consistencia -----	106

**ÌNDICE DE TABLAS**

Tabla 1 -----	66
Tabla 2 -----	67
Tabla 3 -----	67
Tabla 4: -----	68
Tabla 5: -----	69
Tabla 6: -----	70
Tabla 7: -----	71
Tabla 8: -----	72
Tabla 9 -----	73
Tabla 10:-----	74
Tabla 11:-----	75
Tabla 12:-----	76
Tabla 13-----	77
Tabla 14:-----	78
Tabla 15-----	79
Tabla 16-----	80
Tabla 17:-----	81
Tabla 18:-----	82
Tabla 19:-----	83
Tabla 20:-----	84
Tabla 21-----	85

Tabla 22:-----86

Tabla 23:-----87

### ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1:-----68

Figura 2:-----69

Figura 3:-----70

Figura 4:-----71

Figura 5:-----72

Figura 6:-----73

Figura 7:-----74

Figura 8:-----75

Figura 9:-----76

Figura 10:-----77

Figura 11:-----78

Figura 12:-----79

Figura 13:-----80

Figura 14:-----81

Figura 15:-----82

Figura 16:-----83

Figura 17:-----84

Figura 18:-----85

Figura 19:-----86

Figura 20:-----87

## RESUMEN

**Problema general:** ¿De qué manera se presenta la seguridad jurídica del registro predial frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022? **Objetivo general:** Determinar la manera cómo se presenta la seguridad jurídica del registro predial frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022, **Metodología:** Investigación de tipo aplicada, de nivel explicativo, de enfoque cuantitativo, de diseño no experimental y corte transversal, que contó con una muestra de 81 profesionales, **Resultados:** En la tabla 13 y figura 10 se aprecia que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado, a lo que un 90% dijeron que así lo conciben, un 5% probablemente y un 5% no respondió, **Conclusiones:** la seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022, porque en la adquisición de bienes solo se revisa la copia literal.

**Palabras clave:** Seguridad jurídica, registro predial, inexactitud registral, título archivado.

## ABSTRAC

General problem: How is the legal security of the property registry presented in the face of the inaccuracy of the filed title, IX Registry Zone, Lima 2022? General objective: Determine the way in which the legal security of the property registry is presented in the face of the inaccuracy of the filed title, IX Registry Zone, Lima 2022, Methodology: Applied type research, explanatory level, quantitative approach, non-experimental design and cross section, which had a sample of 81 professionals, Results: Table 13 and figure 10 show that, when asked if they believed that the legal security of the property registry is affected by the inaccuracy of the filed title, what 90% said that they conceive it that way, 5% probably and 5% did not respond, Conclusions: the legal security of the property registry is affected due to the inaccuracy of the filed title, IX Registry Zone, Lima 2022, because in the acquisition of goods only the verbatim copy is reviewed.

Keywords: Legal certainty, property registry, registry inaccuracy, archived title.

## INTRODUCCIÓN

Las adquisiciones de inmuebles dentro de la legislación nacional son de simple consenso, lo cual implica que no es necesario que se lleve a inscribir los bienes adquiridos, empero, por una adecuada práctica de adquisición de bienes, corresponde realizar acciones de investigación a nivel registral. Aunque las acciones de indagación para saber quiénes son los propietarios en la mayoría de los casos se agotan en la adquisición de copias literales.

Empero, esta situación no soluciona cuestiones problemáticas relacionados con ciertas inexactitudes que pudieran generarse cuando hay incoherencias dentro del título archivado. Por ello, el estudio detallado del título archivado para la adquisición de bienes inmuebles es de suma importancia.

Por dicha razón, esta investigación es de suma importancia en su realización, por lo que llega a titularse, **SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO PREDIAL FRENTE A LA INEXACTITUD DEL TÍTULO ARCHIVADO, IX ZONA REGISTRAL, LIMA 2022**, la misma que se estructura de la siguiente manera:

Capítulo I, el cual está referido para poder presentar los problemas de la investigación, pero antes de ello se hace necesario presentar una realidad problemática donde se detalla el diagnóstico del asunto. En este capítulo también se desarrolla lo referente a los objetivos de investigación, entre otras cuestiones.

Capítulo II, en el que se ha desarrollado el marco teórico de la investigación. Aquí se ha detallado y desarrollado de manera sistemática las variables de la investigación, por ello se ha recurrido a la doctrina especializada para poder sostenernos sobre los aspectos de la investigación. Del mismo modo, en este capítulo se ha desarrollado asuntos esenciales de las bases filosóficas, las hipótesis y la operacionalización de las variables.



Capítulo III, contiene el marco metodológico. Por ello, siguiendo el reglamento de investigación proporcionado por la Universidad, se comienza planteado el tipo de investigación, para pasar al nivel, su enfoque, su diseño y su corte. Este capítulo también contiene lo relacionado a la población, instrumentos, y el procesamiento.

Capítulo IV, contiene lo referente a los resultados. Este capítulo alberga los resultados descriptivos, donde se presenta las respectivas tablas y las figuras que se han desarrollado en base a las respuestas de la encuesta. Asimismo, se ha presentado, la contrastación de la hipótesis.

Capítulo V, contiene lo referente a las discusiones. Una vez que se logró los resultados, se procedió a relacionarlos o confrontarlos con las conclusiones de otras investigaciones, dicha confrontación es la discusión.

Capítulo VI, contiene las conclusiones y recomendaciones. Dicha clasificación descriptiva se desarrolla de manera diferenciada y distinta en sub capítulos.

Capítulo VII, la misma que contiene las respectivas referencias de la investigación, los cuales han servido de base para realizar esta investigación.

## CAPÍTULO I.

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

#### 1.1 Realidad problemática

La transferencia de bienes inmuebles implica un tráfico comercial de bienes, así la adquisición permite que los bienes inmuebles pasen de la esfera jurídica patrimonial del vendedor al del comprador, siendo que dicha transferencia de bienes obliga, al comprador diligente, que haya una supervisión del estado legal del bien, buscando siempre su seguridad jurídica, no obstante, no debemos de olvidar que nuestro país se caracteriza por ser uno de los países más informales en el mundo, en ese sentido, los bienes adquiridos –que muy bien podrían registrarse- no llegan a ser inscritos en el registro de predios inmuebles generando una serie de situaciones inciertas; entonces se aprecia y evidencia que poca gente pretende asegurar su propiedad con la respectiva inscripción de sus actos o bienes en el registro correspondiente.

Ahora bien, la falta de inscripción de los bienes encuentra un sustento en el hecho de que, en nuestro país, el sistema registral es el denominado sistema declarativo, la misma que a diferencia del sistema constitutivo, no obliga la inscripción registral de los bienes adquiridos (bienes muebles e inmuebles), sino simplemente determina que la misma sea opcional y voluntaria porque el sistema declarativo señala que no hay necesidad de inscribir las transferencias de los bienes para que surta sus efectos, es decir obedecen a su situación extra registral.

Adicional a ello, nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles es el consensual, lo que implica que hay una configuración de la transferencia de los bienes y con surtimiento pleno de sus efectos, solamente con la obligación de las personas (Artículo 949 referida a la transferencia de propiedad de bien inmueble) sobre todo con

respecto al vendedor, siendo entonces aun si es que no se formaliza con la firma de algún documento que sustente la transferencia, la transferencia ha surtido plenamente sus efectos, por lo que la situación es normal, no se genera vicio alguno.

Por dicha razón, no hay exigencia para realizar la inscripción correspondiente y adicionalmente, hay muchas personas que señalan que la posesión efectiva de los bienes es la manifestación directa de ser propietario, por lo que la inscripción registral queda en un segundo plano, sin embargo, la realidad de las situaciones actuales en cuanto a las transferencias inmobiliarias sucede que hay personas dedicadas a las transferencias fraudulentas, lo que pueden llegar a transferir bienes ajenos y perjudicar la propiedad de las personas que con sacrificio han llegado a adquirir sus bienes, es decir allí tenemos los pronósticos que no son halagüeños para los verdaderos propietarios.

Por dicha razón, para que haya una seguridad de la posesión pacífica sin ninguna interferencia de otras personas, la recomendación correcta y adecuada es que todas las transferencias que corresponda a una propiedad inmueble inscrita debe ser inscrita o registrada y en realidad de los bienes adquiridos en los registros correspondientes, esto, con la finalidad de que los bienes adquiridos formen parte del patrimonio o de la esfera jurídica patrimonial del adquirente y no se vulnere su derecho a la propiedad.

Con la primera inscripción (inmatriculación) se genera lo que se denomina partida registral, la misma que tiene una serie de números que sería equivalente a la partida de nacimiento de una persona natural, y cada adquisición del bien o cualquier asunto relacionado con la misma, hace que se originen los asientos registrales, las mismas que contienen un breve resumen del título archivado que ha sido originado por la partida registral correspondiente, así entonces, cuando los bienes cuenten con una partida registral, las mismas generarán efectos de publicidad y seguridad jurídica.

Ahora bien, cuando los bienes se encuentran inscritos, estos serán protegidos por la publicidad registral y la seguridad jurídica, siendo que la primera de ellas garantiza que todas las personas que integran la sociedad conozcan que los bienes se encuentran inscritos, mientras que la segunda de ellas garantiza que los bienes se encuentren protegidos por las normas registrales y constitucionales.

Para que se llegue a conseguir la protección de los bienes a través de la publicidad y la seguridad jurídica, es necesario que el procedimiento de inscripción se haga con la observancia de los estándares normativos de carácter registral. Porque si se hace inscripciones viciados, la inscripción no podrá proteger a los propietarios correspondientes, porque si alguien advierte algún vicio, más aún cuando las copias literales y los títulos archivados se encuentran al alcance de cualquiera persona natural.

Si el bien se encuentra inscrito en la partida registral correspondiente y cuenta con su asiento registral, posibilitará que la misma sea protegida de manera adecuada, mientras que, si no evidencia dicha inscripción correcta, la misma no podrá desencadenar sus efectos directos de protección. Adicional a ello, si hay vicios en relación a su configuración, lo que habrá es una publicidad errónea de los datos dentro del asiento registral, lo cual muchas veces podría inducir al error a las personas que llegan realizar seguimientos de la inscripción con fines de adquisición.

Ahora bien, en muchas ocasiones se ha podido advertir que entre lo que se muestra en asiento registral y partida registral y lo que hay dentro de los documentos que contienen el título archivado, existe una contradicción, una diferencia, una inexactitud entre los registral y extraregistral desde dos planos, las inexactitudes, en cuanto a la identidad de que puede tener errores materiales de su titular, o quizá respecto al área y medidas perimétricas (incompatibilidad de metrajes), entre otros aspectos, los cuales llegan a

ocasionar e inscribirse cuando las personas que se encuentran realizando el procedimiento registral no lo advierten, lo que puede generar situaciones conflictivas.

Estas cuestiones problemáticas que pudieran contener lo relacionado a las inexactitudes no muchas veces se advierte, por el hecho de que las personas que hacen adquisiciones de bienes de carácter inmueble, comúnmente lo realizan solamente orientados por la información que se desprende del registro (asientos de la partida registral) muchas veces en el título archivado encontramos realidades distintas a los asientos registrales.

La información para un adecuado análisis del bien inscrito solamente surge desde el análisis de la publicidad registral o en su caso desde la existencia de un estudio de la copia literal y, como es de conocimiento, en estos instrumentos registrales, no existe una certeza absoluta de que haya la información completa, sino simplemente lo relacionado a un extracto de lo que se considera como lo más relevante, siendo dicha información en muchas ocasiones que ha jugado un rol en contra de las personas que llegan a adquirir los bienes, porque guiados por la información registral obtenida realizan las adquisiciones con los efectos que ya podemos inferir, asimismo, desoídas las sugerencias de los propios funcionarios de la SUNARP, muchas veces no se animan a sacar todo el título archivado, a efectos de que hagan un mejor estudio, para que cuando adquieran los bienes puedan subsanar antes de la operación los posibles problemas que pudiera ocasionar la inscripción de la nueva adquisición.

Por otro lado, se señala que la información registral que se solicita y se adquiere de la SUNARP es un tanto incompleta, para fines informativos y de adquisición, por el hecho de que la información contenida en la copia literal y el asiento registral, solamente muestran lo que el registrador cree que son lo más importante, esto es así, porque nuestro sistema registral también es el de inscripción, donde el registrador solamente inscribe lo

que él cree que son lo más importante. Y, como no es de transcripción, lo que efectivamente causa es una falta de información completa, con lo cual las adquisiciones se realizan sin verificar el estado real y actual de la propiedad correspondiente.

En ese sentido, si los bienes no llegan a ser adquiridos bajo toda la información registral que contiene el título archivado, la compra puede llegar a estar viciado, con lo cual la inscripción no encontraría una seguridad jurídica. Es por ello que, en primer término, se debe de analizar lo relacionado a la información en el título archivado, porque en ella se contiene los demás requisitos de la inscripción, las mismas que, de una u otra forma, sirven para que la información que se muestre en el asiento correspondiente pueda ser complementado.

Frente a esta problemática, lo que corresponde es analizar de manera detallada y explícita las partidas electrónicas y sus respectivos títulos archivados con sus asientos previa a la adquisición de bienes inmuebles que se encuentran registrados lo que permitirá un estudio pormenorizado de los documentos que se encuentran en el título archivado, porque de no trabajarse de dicha manera, los problemas de inexactitud que se puede generar pueden ser perjudiciales, por ello, la simple información que se muestra en los instrumentos registrales como la copia literal, la búsqueda catastral, entre otros, no se condicen al cien con la información que se puede llegar a conseguir en los documentos del título archivado.

Estas problemáticas se pueden ir solucionando si es que el Estado implementa un sistema registral más seguro, pues, pese a haberse implementado una serie de mecanismos de seguridad (alerta registral, inmovilización de partida, etc.) en muchos casos se manifiestan transferencias fraudulentas o basados en las inexactitudes puede realizarse transferencia a dos o más adquirentes con la consabido perjuicio al verdadero adquirente, por lo que se plantea como una alternativa de solución a las inexactitudes registrales el

cambio de la técnica de inscripción, es decir, para la registración de todas las transferencias de bienes inmuebles debe ser la técnica de la transcripción, la misma que obliga al registrador que inscriba los bienes correspondientes en base a toda la documentación correspondiente, y no una sumilla elemental (asiento registral) para que con la sola información que se solicita se tenga acceso a todo el legajo que contiene el título archivado.

## **1.2 Formulación del problema**

### **1.2.1 Problema general.**

¿De qué manera se presenta la seguridad jurídica del registro predial frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022?

### **1.2.2 Problemas específicos.**

- ¿De qué manera se presenta la seguridad jurídica formal del registro de predios frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado?
- ¿De qué manera se presenta la seguridad jurídica material del registro de predios y la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado?
- ¿De qué forma se presenta la seguridad jurídica dinámica del registro de predios y la información errada contenida en el título archivado?

## **1.3 Objetivos de la investigación**

### **1.3.1 Objetivo general de la investigación.**

Determinar la manera cómo se presenta la seguridad jurídica del registro predial frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022.

### **1.3.2 Objetivos específicos de la investigación.**

- Determinar la forma como se presenta la seguridad jurídica formal del registro de predios frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado.

- Determinar la forma como se presenta la seguridad jurídica material del registro de predios y la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado.
- Determinar la forma como se presenta la seguridad jurídica dinámica del registro de predios y la información errada contenida en el título archivado.

#### **1.4 Justificación de la investigación**

Esta investigación encuentra una justificación teórica por el hecho de que hay información sobre las instituciones jurídicas que se trata. Existe una amplia doctrina en relación a la seguridad jurídica; asimismo, existe una vasta información en relación a la inexactitud registral. Por ello, la investigación se justifica teóricamente, porque a consecuencia de estas informaciones se podrá aportar nueva información sobre estas materias.

Por otro lado, existe una justificación práctica por el hecho de que este trabajo se parte desde una perspectiva práctica. No es una investigación solamente relacionada con las posiciones dogmáticas. No se pretende confrontar ideas dogmáticas, sino se pretende analizar la problemática desde una perspectiva práctica. Asimismo, los resultados a los cuales se arribe podrán servir como base de sustentación para solucionar la problemática en su generalidad.

Asimismo, existe una justificación metodológica porque la investigación se desarrolla cumpliendo con los parámetros reglamentarios de carácter metodológico que ha sido determinado y ordenado por la Universidad. En ese sentido, al cumplirse con dichos parámetros, la investigación se justifica metodológicamente.

#### **1.5 Delimitación del estudio**

##### **1.5.1 Delimitación temática.**

De acuerdo a las variables de la investigación, la delimitación se deberá de realizar dentro del Derecho Privado, y dentro de las diferentes ramas con las cuales cuenta esta



clasificación del Derecho, llegará a desarrollarse en el campo del Derecho Civil, específicamente en el libro de Derecho Registral. Del mismo modo, nos enfocaremos a analizar las normativas correspondientes sobre lo relacionado al Derecho Registral, para que de esa forma se delimite la investigación.

#### **1.5.2 Delimitación espacial.**

Toda la investigación se desarrollará en la ciudad de Lima, específicamente la IX zona registral.

#### **1.5.3 Delimitación temporal.**

A la investigación le corresponde los años 2022 y 2023.

#### **1.5.4 Delimitación poblacional.**

Los profesionales que participarán en esta investigación como parte de la población, serán los abogados especializados en materia de Derecho Registral y el personal de la IX zona registral – Lima.

### **1.6 Viabilidad del estudio**

La investigadora cuenta con los recursos correspondientes que permitirán que la investigación sea viable. En ese sentido, se cuenta con los recursos económicos, temporales y los materiales suficientes como para poder realizar la investigación en toda su magnitud.

## CAPÍTULO II:

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 Antecedentes de la investigación

##### 2.1.1 Antecedentes internacionales.

Germán, (2018) en su tesis realizado en Ecuador, titulado: *Análisis del Sistema de Archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador*, presentado a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, donde concluye: 1) A nivel registral se ha podido conseguir que en las técnicas de libro, en el registro ecuatoriano pueden llegar a inscribirse de manera cronológica, los folios personales y los folios reales, dado que en la antigüedad con los registros manuales llegaban a presentarse un cúmulo de problemas, lo que en la actualidad se ha podido apreciar la presencia de una mejoría, 2) Con la existencia de una automatización del sistema registral, se ha podido apreciar que en la actualidad es procedente realizar un conjunto de transferencias sin que las inscripciones anteriores lleguen a perderse por el solo paso del tiempo, la mejora ha llegado gracias a la automatización de los sistemas en el registro.

Peñañiel, (2019) en su tesis titulado: *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio*, presentado a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, donde concluye: En la actualidad y de acuerdo a los parámetros legales del Ecuador, el registrador puede llegar a denegar lo relacionado a la solicitud de inscripción registral, lo cual evidenciará de una u otra manera se busca que haya una seguridad jurídica porque si las personas solicitantes se encuentran inmersos en el literal 11 del artículo 12, no será procedente la inscripción que realice la persona. Por dicha razón, la negativa en la inscripción correspondiente permitirá que haya una adecuada protección de los bienes en

relación a los registros correspondientes. De dicha manera, en el Ecuador existe un sustento normativo para denegar las inscripciones si es que los rogantes no cumplen con lo determinado en la normatividad.

Carrera, (2022) en su artículo científico titulado: *Inexactitudes registrales y proyecciones respecto de la seguridad jurídica*, publicado en la revista registral N° 09, donde concluye: Las inexactitudes registrales llegan a surgir como consecuencia de la presencia de una incoherencia entre lo realmente sucedido en la realidad y lo que se ha llegado a inscribir; es una incoherencia o inconsistencia entre lo registrado y lo materialmente suscitado. Los errores que pudieron inducir al registrador pueden tener un efecto direccional en los documentos, como también tener una presencia de lo que se conoce como un error en el procedimiento registral el cual ha dado origen o consecuencia de lo registrado.

### **2.1.2 Antecedentes nacionales.**

Velezmoro (2022) en su tesis titulado: *La duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021*, presentado a la Universidad César Vallejo, donde concluyó: 1) Existe un vínculo entre la duplicidad de partidas y la seguridad jurídica, debido a que el primero de ellos lo que está es ocasionando la norma, funcionamiento de lo referente a la seguridad jurídica, en ese sentido, lo que ocurre es que haya una inseguridad porque un mismo bien está siendo objeto de dos partidas registrales; 2) Existe vínculo entre la duplicidad de partidas registrales compatibles y la seguridad jurídica, porque las personas al tener confianza en la certeza del registro llegan a adquirir bienes cuando en realidad las mismas se encuentran viciadas, 3) Existe un vínculo entre duplicidad de partidas incompatibles y la seguridad jurídica, debido a que, el registro de inmuebles da a conocer la presencia de la situación real de los bienes, empero la mismas pueden jugar una contradicción en contra

del propietario adquiriente, debido a la existencia de incompatibilidad de sus inscripciones correspondientes.

Llanos, (2019) en su tesis titulado: *La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en la zona registral N° IX – Sede Lima*, presentado a la Universidad San Ignacio de Loyola, donde se llega a concluir: 1) Cuando una persona que es titular del bien inscrito llega a oponerse al procedimiento de inscripción, la consecuencia directa que ocasionará será la cancelación del asiento de inscripción, a través del cual se llegará a poder otorgar la presencia de una seguridad jurídica frente al denominado fraude inmobiliario; por ello, a través de la oposición se puede conseguir una rápida y adecuada respuesta, 2) Con las oposiciones planteadas los propietarios han podido cancelar las posibles inscripciones que pudieron generar personas que han suplantado los derechos del sujeto que en realidad ha sido el propietario, por ello, la oposición garantiza una adecuada seguridad jurídica en el ámbito registral.

Vásquez, (2018) en su tesis titulado: *Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la oficina Zonal San Borja 2017*, presentado a la Universidad César Vallejo, donde concluye: La publicidad registral ha posibilitado de que ciertas personas tengan conocimiento directo y adecuado de lo relacionado a las inexactitudes registrales, esto por el hecho de que cuando haya una información fidedigna, las personas pueden encontrar o conseguir una buena información en relación de los bienes que se encuentran inscritos en los registros correspondientes, ello se presenta como una seguridad jurídica registral. Empero, de acuerdo a la presencia de la inexactitud registral se advierte que hay una amplia vulneración del principio de seguridad jurídica. Por otro lado, la publicidad registral en su vertiente formal, posibilita

a que las personas puedan tener un acceso a conseguir la información correspondiente a los registros.

## **2.2 Bases teóricas**

### **2.2.1 Seguridad jurídica del registro predial.**

Dentro de nuestra legislación nacional la adquisición de bienes inmuebles y muebles están sujetas al consenso. Sobre todo, la adquisición de bienes inmuebles, porque el de muebles se regula por la *traditio*, que viene a ser la entrega física y real del bien al adquirente, por lo que con la entrega física del bien se evita problemas si es que se llega a presentar concurrencia de acreedores (Avendaño, 2009).

Cuando hacemos referencia a la adquisición de bienes inmuebles y su sujeción al con -sensualismo, estamos refiriéndonos a que dentro de nuestra normatividad civil no existe una obligación de inscripción de la adquisición que se hace. Es decir, una persona puede comprar un terreno, una casa, o cualquier bien inmueble solamente de manera voluntaria, sin que haya de por medio un documento, porque el solo consentimiento de las partes contratantes hace configurar a la adquisición de bienes.

Sí es que se celebran contratos escritos, muy bien, pero si no se celebra también, porque nuestra norma civil no exige que haya una contratación escrita. Si ello es así, es peor la situación de la inscripción. Solamente algunas instituciones merecen seguir una formalidad, pero otras adquisiciones no merecen que se siga ninguna formalidad específica.

Esta posibilidad de adquirir bienes inmuebles de manera consensual lo encontramos regulado en el artículo 949° del Código Civil, la misma que señala: *La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal (...)*, como se aprecia, esta norma es clara porque señala que no

es necesario siquiera redactar un contrato físico a fin de que se pueda materializar la transferencia de bienes.

Empero, en una situación actual como la nuestra, una persona no puede guiarse por la regulación de esta normatividad. Más aun cuando se vive en un clima donde el desarrollo del sector inmobiliario se encuentra en su auge. Adicional a ello, cuando se aprecia que cuando existe una concurrencia de acreedores siempre gana la persona que ha llegado a inscribir su adquisición o propiedad.

Entonces, hay una contradicción entre lo regulado en los derechos reales y lo relacionado a la concurrencia de acreedores. Porque la primera de ellas no exige la inscripción de bienes inmuebles, empero, la segunda de ellas hace prevalecer la inscripción de bienes inmuebles si es que hay concurrencia de acreedores.

Esta confusión se presenta debido a que nuestra normatividad civil encuentra grandes antecedentes en el Derecho Italiano, en cuanto al derecho civil se trate, porque el sistema registral italiano viene a ser potestativo y no obligatorio (Gonzales, 2016). Empero, en otras realidades registrales, encontramos que sí existe una obligación de registrar bienes inmuebles que se adquiere, como es el caso de Alemania.

En este último país señalado, ninguna adquisición de bienes inmuebles es consensual, sino registral. Ello implica que las personas que llegan a adquirir bienes inmuebles deben de modificar la titularidad registral. Con la consideración de dicho sistema, se evita problemas registrales en cuanto a su publicidad.

Evitar problemas con el cambio del titular registral beneficia no solo al adquirente, sino que esta juega un rol esencial en cuanto a la publicidad registral, porque sí un bien cambia de titular, la población sabrá que el bien ya no le pertenece al antiguo adquirente, sino que le pertenece a una nueva persona, pero si no es obligatorio la inscripción registral de bienes inmuebles, surgen problemas, porque es dable que las

personas que son propietarias de un bien puedan vender a una segunda persona, pero como el contrato ha sido privado, puede vender a una tercera que haciendo una revisión de la copia literal puede advertir que efectivamente él es el propietario; empero, se está metiendo en un problema.

Por dicha razón, la adquisición de bienes inmuebles no es un tema que se debe de tomar con una simpleza, sino que los adquirientes deben de ser más diligentes. Aunque las personas se guían por lo relacionado a lo registrado, lo que se tiene que tener en cuenta es hacer un buen estudio de la inscripción de las propiedades.

Es por dicha razón que la presente investigación se realiza porque al momento de adquirir los bienes inmuebles las personas no hacen estudio adecuado y detallada de lo registrado. Por ello, se procede a analizar la seguridad jurídica de los registros prediales dentro de nuestro sistema registral.

#### ***2.2.1.1 Breve repaso del sistema registral peruano.***

El Derecho Registral cumple finalidades como el de poder brindar legalidad, seguridad y publicidad de los bienes, derechos y acciones que se inscribe a nivel de los registros correspondientes. El registro al publicitar posibilita que ciertas acciones sean conocidas por todas las personas, y la presunción de su conocimiento encuentra asidero legal dentro de las normas correspondientes.

El registro público encuentra sus orígenes por el siglo XIV, es decir, en la época colonial. Esta institución encuentra sus orígenes en lo relacionado a las instituciones hispanos traídos por los españoles. En la época de la colonia, se encontraba lo relacionado a las prácticas del rey Carlos V, quien señalaba que en las ciudades consideradas como cabezas de Estado debería de haber una inscripción relacionada a las tributaciones, a los censos que estaban teniendo su origen en lo relacionado a las personas y el registro de

bienes -de manera incipiente-, y sobre todo de la presencia de ciertos factores como viene a ser las hipotecas (Gonzales, 2015).

Estas prácticas que se venían realizando en Europa fueron determinadas en Perú, porque nuestro país llegó a constituirse en la cabeza de toda la conquista americana. Por ello, cuando se estudia los orígenes del sistema registral peruano, lo podemos encontrar en la colonia española del siglo 1500; así cuando se estudian los sistemas registrales, tenemos que partir analizando que a nivel global y jurídico existen diferentes tipos de sistemas registrales, dentro de los cuales podemos encontrar los siguientes:

- **Por los efectos que genera su inscripción**

Esta clasificación de los sistemas registrales obedece a la forma a través del cual se llega a registrar derechos, acciones o propiedades. En ese sentido, la clasificación obedece a la forma de nacimiento registral de los bienes inscritos, y estos vienen a ser los siguientes:

- ✓ **Declarativo**

El sistema será declarativo cuando el derecho que se consigue o el constituye no tiene incidencia registral. Es decir, el derecho no llega a originarse con la inscripción en los registros correspondientes, sino que se materializa de manera extra registral. Por dicha razón, lo que sucede es que no se hace necesario llegar a inscribir los bienes o derechos que se consiguen.

Para poder graficar este sistema registral, Rimascca (2015) ha señalado que, “el sistema registral es declarativo o potestativo cuando el acto o el derecho se constituye fuera del registro, por lo que la inscripción no tiene carácter obligatorio” (p. 104). La explicación del autor con relación a esta sub clasificación de los registros es bastante ilustrativa, porque en realidad,



este sistema no obliga a inscribir los bienes o derechos adquiridos en los registros que les corresponde.

En este sistema registral, lo único que se hace es inscribir los derechos, bienes o acciones, o cualquier acto inscribible, de manera voluntaria, no existe una obligación de inscribir los bienes correspondientes (Barruelo, s.f.).

Este sistema es la adoptada por nuestra legislación nacional. Por ello, los bienes adquiridos no necesariamente se deben de inscribir, pero lo recomendable es la inscripción. Pero hay algunas excepciones que obligan la inscripción, por ejemplo, la hipoteca.

✓ **Constitutivo**

Por otro lado, encontramos el sistema registral constitutivo, la misma que determina que cualquier acto real debe de inscribirse en primer lugar, a efectos de que se condicione su nacimiento en el mundo jurídico. Si un bien adquirido no llega a inscribirse, la realidad es que dicho bien no podrá nacer jurídicamente. Sobre este tipo de registro, Díez – Picazo, (1977) ha señalado: “aquí estamos en presencia de una inscripción registral que no se limita exclusivamente a publicar una mutación jurídico – real ya producida” (p. 327). Como bien lo explica el autor, los derechos adquiridos no llegarán a materializarse si es que no se inscribe en el registro correspondiente.

✓ **Obligatorio**

A nivel dogmático, también se ha explicado lo relacionado a la inscripción obligatoria, la misma que refiere sobre la forma de inscripción ineludible de todos los derechos, bienes y actos adquiridos. Esta inscripción se torna

en obligatorio debido a que, si no se procede con la acción de inscripción, incluso puede llegar a generarse sanciones en contra del sujeto que no inscribió el bien correspondiente.

- **En función a su método de inscripción**

Esta clasificación de los sistemas registrales, también obedece a una sub calificación, los cuales vienen a ser los siguientes:

- ✓ **Transcripción**

Este sistema llega a materializarse cuando el título que tenía o contenía el documento llega transcribirse de manera integral al registro correspondiente. En ese sentido, la inscripción que se realiza, viene a ser una real transcripción de todo lo presentado al registro correspondiente.

Esta forma de inscripción o de sistema registral, se manifiesta cuando una persona desea inscribir un mandato que le otorgan para que pueda realizar alguna acción (Velarde, s.f.). Por lo tanto, para la procedencia de este sistema es fundamental que la literalidad del documento se llegue a registrar en su integridad, porque si se inscribe solamente los aspectos esenciales, la realidad sería distinta y se perjudicaría la naturaleza jurídica de esta institución.

- ✓ **Inscripción**

Este sistema registral se relaciona solamente con la inscripción de los elementos más esenciales que se llega a presentar dentro del rogatorio correspondiente. Como lo señala Rimascca (2015) “viene a ser cuando el registrado realiza un resumen de los datos relevantes contenidos del documento que contiene el título que da mérito a la inscripción del acto o derecho” (p. 106). En ese sentido, para la materialización de esta forma de

sistema, solamente se tiene como base que los aspectos relevantes y esenciales se llega a inscribir de manera directa en los registros correspondientes.

- **En relación a su técnica**

- ✓ **Folio real**

El folio real se manifiesta cuando se llega a inscribir lo que se señala en las partidas registrales correspondientes. Todo lo que se pretende inscribir genera una partida independiente, y posterior a ello, cada inscripción genera una nueva partida registral correspondiente.

- ✓ **Folio personal**

Este tipo de folio llega a originarse teniendo como base a las personas y ya no directamente en función o relación a los bienes, poderes, actos, derechos, y el registro se crea en base a las personas y no en otros aspectos detallados anteriormente.

De los diferentes sistemas que existe, nuestra legislación nacional ha adoptado lo relacionado a la facultativa y transcripción. Estos dos sistemas son los que orientan el funcionamiento y el desarrollo del denominado sistema registral peruano, la misma que impone sus parámetros normativos para registrar bienes y derechos.

Aunque hay quienes afirman que el sistema registral peruano encuentra sus bases en ambos sistemas, el declarativo y constitutivo. Por ello, explican que el sistema es declarativo cuando se hace adquisiciones de bienes inmuebles, porque dicha adquisición no necesita obligatoriamente que el bien se llegue a inscribir, y sería de manera constitutiva, por ejemplo, cuando se celebra una hipoteca, ya que esta institución real no puede encontrar sus orígenes o no puede llegar a constituirse si es que no se llega a poder determinar su inscripción dentro del registro de hipotecas correspondientes. Por ello, es

que existe dicha disyuntiva de la existencia de un sistema mixto en relación al sistema registral.

Asimismo, hay quienes señalan también que nuestro sistema procesal es mixto, porque en su método de inscripción registral, se encuentra la transcripción y la inscripción correspondiente (Mendoza, 2016). El primero de ellos se manifiesta cuando la persona que ruega consigue que su documento sea copiado en el registro correspondiente, y del mismo modo, es la segunda porque cuando se inscribe los bienes, lo que realmente viene ocurriendo es que solo se llega a registrar lo que creen conveniente.

### ***2.2.1.2 Seguridad jurídica registral.***

Estudiar a la seguridad jurídica dentro del Derecho civil no es para nada accesible ni fácil, porque no se sabe el contenido teórico, dado que las misma implica estudiarlo y analizarse de manera constante tanto desde una perspectiva ética y normativa. Es que la seguridad jurídica permite a las personas a que puedan disfrutar de sus derechos in ninguna restricción.

Esto porque ninguna persona puede estar en constante dilema e incertidumbre de sí afectarán o no a sus derechos. Frente a esta situación la seguridad jurídica juega un rol fundamental. Por ello, como bien lo explica Cervantes (2020) el valor que tiene en tanto que busca “dar seguridad jurídica a través del derecho, que comprenda lo personal y social, vivir con tranquilidad y gozar de los derechos” (p. 165). Bien explica el autor citado en tanto que la seguridad jurídica juega el rol fundamental de poder garantizar el derecho de los propietarios, para que de esta forma estos no puedan verse restringido de sus derechos prediales.

La seguridad jurídica implica que haya “términos de orden, certeza, confianza, estabilidad, predictibilidad, legalidad” (Cervantes, 2020, p. 168). Estos términos de

orden, confianza y otros aspectos llegan a determinarse a y hacerse cumplir a través de las normas jurídicas.

La seguridad jurídica incita a que las personas lleguen a inscribir sus bienes y derechos al registro correspondiente. Este principio guarda una estrecha relación con la publicidad registral. Porque la seguridad jurídica mantiene a las personas con una certeza de que sus derechos y bienes se encuentran resguardados. Seguridad implica garantía de que los derechos y bienes se encuentran protegidos por las instituciones jurídicas con los cuales cuenta el Estado.

Aunque existan instituciones estatales con fines de protección y garantías para las personas, estas no podrán desplegar sus efectos si es que las mismas personas no llegan a inscribir sus derechos, acciones y propiedades. Por ello, es fundamental que no se concebida al sistema registral como potestativo, aunque su naturaleza es esa, sino que se debe de utilizar la obligatoriedad de la misma, dado que ello asegurará a las personas a que puedan garantizar sus bienes y derechos dentro del sistema registral mismo.

Por dicha razón, tener inscrito los bienes, derechos, acciones implica gozar de protección estatal. De ello se encarga la seguridad jurídica. No cabe la posibilidad de que un bien se encuentre inscrito y posterior a ello se llegue a perjudicar a su propietario. Por eso se decía que la seguridad jurídica juega un rol esencial dentro del Estado (Infante, 2014). Porque será esta institución o propiamente un principio la que determine que una o tal cosa sea conocida por las demás personas. Si un bien se encuentra inscrito en el registro de propiedades correspondientes, no puede darse el lujo de que esa inscripción registral sea perjudicial para las personas. Nuestra normatividad registral señala que cuando un bien está inscrito, las demás personas que integran la sociedad deben de tener un conocimiento de dicha inscripción.

Si un bien inmueble está debidamente inscrito, para que proceda la adquisición de la misma, la persona interesada en la adquisición deberá de realizar una búsqueda registral, porque solo de esa forma podrá determinar la titularidad del bien inmueble inscrito.

En esos términos, no corresponde alegar que la persona desconocía de la inscripción registral, porque el principio de erga omnes contiene la obligación de que las personas conozcan de los bienes que se encuentran inscritos en el registro correspondiente, por ello, la falta de la búsqueda registral, llega a perjudicar al adquirente, por lo que posterior a la adquisición sin búsqueda registral no podrá oponer su adquisición a otras personas.

Lo mencionado en los párrafos anteriores es un factor fundamental de la manifestación de la seguridad jurídica. Como un bien está inscrito en el registro correspondiente, las personas no podrán alegar, si es que compran, que pensaban tener conocimiento del propietario y que por su ignorancia no realizaron búsquedas registrales correspondientes.

En ese sentido, la seguridad jurídica es de suma importancia dentro de los derechos registrales, porque asegura la protección de las propiedades, acciones y derechos inscritos. Pero para ello, será esencial y sobre todo fundamental que haya una adecuada inscripción registral, porque de no presentarse dicho supuesto, la seguridad jurídica no podrá desencadenar sus efectos jurídicos de protección de lo confiado por las personas., porque realmente de eso se trata; las personas por mucha confianza a la instrumentalidad de los registros correspondientes llegan a inscribir los mismos, y de esa forma llegan a ser protegidos por las instituciones del Estado. Si la institución no funciona de dicha manera, no tiene caso de que el registro siga funcionando. Esto funciona porque las personas les dan su confianza a las entidades estatales, y saben que las mismas no lo

defraudarán, por ello, inscriben sus bienes y demás actos, porque el Estado brinda seguridad jurídica. He ahí el fundamento del principio a la seguridad jurídica, dado que la misma garantiza el goce de los derechos y bienes de las personas.

### ***2.2.1.3 Seguridad jurídica y sus clases.***

A nivel de la doctrina no se ha determinado con claridad cuáles son las clasificaciones de este principio que garantiza el pleno goce y ejercicio de los derechos inscritos en los registros correspondientes. Por ello, vamos a desarrollar las clasificaciones que se han practicado a nivel de la doctrina. Estas vienen a ser las siguientes:

- **Seguridad jurídica objetiva**

Esta seguridad está relacionada de manera intrínseca con la existencia de un conjunto de normas que de una u otra forma tienen como finalidad el proteger los derechos que han llegado a ser inscritos. Dichas normativas pueden contener lo relacionado a los principios civiles, como también pueden llegar a tener disposiciones encaminados a la protección de las personas.

Por ello, Cervantes (2020) ha precisado que, “es el producto de la claridad y estabilidad de las normas de determinado ordenamiento jurídico y de su eficiente administración de justicia” (p. 173). En ese orden de ideas, la claridad existente puede ser relacionado objetivamente con las normas que regulan a un determinado Estado.

- **Seguridad jurídica subjetiva**

Esta clasificación de la seguridad ya no se relaciona de manera directa con las normas que buscan garantizar los aspectos registrales de los bienes, sino que esta más bien busca garantizar que haya un disfrute de los bienes, porque el sistema en su conjunto lo protege. En palabras de Barchi (2016) “busca garantizar el disfrute

de los bienes, habrá seguridad jurídica en la medida que exista confianza en que el disfrute de un bien no está amenazado por conducta de perturbación” (p. 236), como se advierte esta forma de seguridad busca cautelar los aspectos esenciales del goce de la persona humana.

Esta es una de las clasificaciones que se ha ofrecido por parte de la doctrina nacional, ello en atención a los aspectos normativos como protectores que determina la seguridad jurídica. Empero, a nivel internacional, también se puede encontrar otras clasificaciones, dentro de los cuales podemos encontrar los siguientes:

- **Seguridad jurídica estática**

Esta clasificación hace referencia a la existencia de un resguardo que llega a suscitarse con la finalidad de poder proteger a los propietarios. Es en realidad una búsqueda de protección de las personas que son titulares de ciertos bienes que llegan a ser inscritos. Como señala Rimascca (2015) “resguarda al dueño del derecho de las posibles acciones de particulares que buscan ignorar la titularidad del inmueble” (p. 13).

- **Seguridad jurídica dinámica**

Por otro lado, esta clasificación de la seguridad busca determinar que un sujeto que adquiere un bien no lo haga de manera tal que su adquisición no sea perjudicada con la nulidad (Arias, 2020). En ese sentido, busca garantizar el conocimiento de terceras personas a través de la denominada publicidad registral.

#### ***2.2.1.4 Seguridad jurídica y la publicidad registral.***

La transferencia de bienes inmuebles implica el desprendimiento de un bien que integra el patrimonio de una persona para que entre al nuevo patrimonio del adquirente, dicha acción no solo surte efectos inmediatos y relacionados a las partes, sino que trasciende mucho más. La adquisición de bienes tiene una consecuencia en toda la esfera



jurídica del adquirente. Es por ello que corresponde analizar sobre la inscripción de dicho bien y la consecuencia de publicidad que existe entre la inscripción de los bienes adquiridos y qué beneficios puede generar la inscripción de los bienes inmuebles en el registro correspondiente.

La publicidad registral determina que un bien inscrito en los registros debe de ser conocido por todas las personas que integran la sociedad. Este principio es de suma importancia dentro del Derecho Registral. Existe una posición dogmática que considera que la seguridad jurídica es un sinónimo de la publicidad registral, en tanto que a través de esta se llega a proteger los derechos, acciones y propiedades de las personas que llegan a inscribirse a los registros.

Por la publicidad, las personas no pueden alegar desconocimiento de la inscripción de los bienes en el registro. En el Derecho no se ampara la ignorancia cuando la norma presume el conocimiento de dicha situación. El derecho tiene como finalidad el de poder regular las conductas humanas, por ello no puede desconocerse inscripciones registrales, porque existe la publicidad.

Por dicha razón, en nuevas tendencias dogmáticas, se ha precisado que cuando se haga adquisiciones de bienes, el adquirente no solo puede ni debe de realizar la búsqueda registral, sino que lo más conveniente debe de ser el estudio del título archivado, porque sí uno se guía solo por lo mencionado en la copia literal, la consecuencia posterior podría ser un perjuicio, toda vez que, en el título archivado puede haber errores sustanciales que no pueden advertirse en la copia literal.

En ese sentido, la publicidad registral juega un rol sustancial con la seguridad jurídica, debido a que esta garantiza que las personas conozcan de la inscripción del bien y si ello es así, las personas se encuentran protegidos por el sistema registral que existe dentro de nuestra normatividad correspondiente. En consecuencia, la observancia

concurrente de estos principios permitirá a las personas a que puedan gozar de protección adecuada y oportuna, por el hecho de que ello protegerá de sus bienes, para que el goce y el disfrute se haga sin tener ningún temor, porque efectivamente existe una seguridad con relación a tus bienes.

#### ***2.2.1.5 Inscripción de bienes: ¿seguridad garantizada?***

Ya hemos mencionado que nuestro sistema registral es el declarativo, la misma que implica la ausencia de obligatoriedad en cuanto a inscripción de bienes inmuebles adquiridos se trate. Los bienes inmuebles que se adquieren y por tanto son declarados como propiedad de los adquirentes no llega a constituirse recién con la inscripción en los registros correspondientes, sino que la misma se materializa con el solo consenso de las personas que son las partes obligacionales.

Ahora bien, esta situación determina que muchas personas no lleguen a inscribir sus bienes, lo cual puede ser un craso error, empero, nuestra realidad nacional a determinado que existe un conjunto de bienes -la mayoría-, que no está inscrito en el registro correspondiente.

Por ello, lo adecuado es que cuando se llega a adquirir un bien lo primero que se debe de realizar es inscribirlo en el registro correspondiente. Pero, frente a esta afirmación, corresponde hacer una pregunta: ¿los bienes que se encuentran registrados se encuentran seguros de manera absoluta?, la respuesta frente a esta pregunta viene a ser que no.

La inscripción de los bienes en los registros correspondientes no garantiza la seguridad registral absoluta, sino simplemente la relativa. Como bien lo señala Gonzales (2012), “solo se puede otorgar una relativa seguridad, pues nada ni nadie puede avanzar más de eso. Los extremistas siguen soñando, y lo seguirán haciendo, con el mito de la seguridad plena” (p. 15). Por ello, es afirmativo señalar que, hay un conjunto de

problemas relacionados a la inexactitud registral. Del mismo modo, hay clonaciones de firmas o huellas de los supuestos propietarios y adquirientes. Estas situaciones permiten que solo haya una seguridad jurídica de manera relativa.

Por ejemplo, uno de los casos que más llamó la atención en el Perú estuvo relacionado con el caso Orellana quien perjudicó a miles de familias que tenían inscritos sus bienes, y a muchas familias que no habían cumplido con la inscripción de los bienes -terrenos y casas-, en los registros correspondientes. Empero, aun ofreciendo una seguridad relativa, la SUNARP cumple con la finalidad de una buscar protección a las personas en cuanto a sus derechos, patrimonios y acciones se trate.

A diferencia de la falta de inscripción de bienes en los registros correspondientes, cuando una persona ha llegado a inscribir su bien, dicha inscripción se verá afianzado toda vez que ya hay un conjunto de instituciones y principios que a nivel registral pueden garantizar la protección de los bienes.

Hay que recordar además que cuando un bien es inscrito en los registros correspondientes existe elementos probatorios que jugarán un rol esencial en favor del propietario. Por dicha razón, la inscripción de bienes en los registros correspondientes permitirá una protección de los titulares.

#### ***2.2.1.6 Inscripción registral y la sensación de seguridad de los que inscriben.***

Ya hemos venido sosteniendo que la inscripción de los bienes en el registro consigue una finalidad de publicitar el derecho, los actos correspondientes y la propiedad de las personas. Esta publicidad genera que la inscripción correspondiente pueda desencadenar efectos de seguridad en el registro.

Las personas que llegan a inscribir sus derechos, patrimonios, acciones entre otros elementos, llegan a conseguir una sensación de seguridad, porque la misma permitirá que haya una tranquilidad, porque el registro garantiza que ninguna persona pueda desconocer

la inscripción realizada, ya que hay una presunción legal que incluso no llega a admitir prueba en contrario. Esta presunción se relaciona directamente con la publicidad registral correspondiente, es por ello que el legislador no permite que una persona pueda probar su desconocimiento de la inscripción en el registro.

A diferencia de las personas que no inscriben sus derechos, las personas que sí lo hacen encuentran beneficioso la inscripción. Como la inscripción genera publicidad, no existe el temor de que un día sus derechos, bienes o actos se vean perjudicados. Por ello, la inscripción, entre otras finalidades brinda una sensación de tranquilidad de las personas que hacen la inscripción.

#### ***2.2.1.7 Registro como garantía de seguridad jurídica.***

La finalidad o también podemos denominar objetivo del Derecho registral es que haya la posibilidad de que se conozca un determinado bien, un derecho, la existencia de ciertos gravámenes sobre bienes y otros aspectos. En ese sentido, la situación registral de los actos inscritos podrá manifestarse con la sola revisión de los bienes o derechos que han sido inscritos.

El registro cumple un rol sustancial en el tráfico de bienes comerciales. Es decir, el registro determina que los bienes se encuentren posibilitados de comercialización, porque de no existir el registro, las personas realizarían adquisiciones sin tener la certeza de sí un documento privado convierte en propietario a una persona.

En ese sentido, el registro juega un rol esencial por cuanto brinda seguridad a las personas que adquieren bienes. Porque sin la información del registro correspondiente, no puede adquirirse los bienes necesarios. No corresponde que se haga un estudio de un bien con fines de adquisición, si es que la misma no está inscrito en el registro predial correspondiente.

Por ello, la seguridad guarda una estrecha relación con la inscripción, porque entre ambos se complementan. Empero, la información que se tiene del respectivo instrumento registral, no podrá brindar información oportuna y sobre todo eficiente, si es que la persona que adquiere los bienes inmuebles llega a no realizar las acciones correspondientes con fines informativos. Si únicamente se detiene a realizar una búsqueda registral, porque un bien no está inscrito. O cuando el bien se encuentra inscrito, solo saca la copia literal, la publicidad no estaría llegando a cumplir con su finalidad para la cual ha sido creada.

#### ***2.2.1.8 Seguridad jurídica y su materialización normativa.***

Todos los Estados se regulan a través de normas jurídicas, y dichas disposiciones determinan o garantizan una seguridad a sus ciudadanos. Las restricciones en las formas de actuación vienen a ser de carácter coactivo, donde las personas que integran el Estado y las autoridades correspondientes tienen un conocimiento de manera tal que con sus acciones adecuarán el normal funcionamiento del Estado.

Ahora bien, por la existencia de la normativa que regula a las personas que integran el Estado se debe de entender que estas gozan de constitucionalidad y legalidad pertinente. En ese orden de ideas, implica que las normas jurídicas estarán relacionadas de manera directa con el orden general.

Es por ello que, se ha señalado con mucha precisión que las normas jurídicas en tanto emanadas del Poder Legislativo, llegan a brindar una seguridad jurídica. En ese sentido, se ha sostenido que un Estado de Derecho es aquellas que garantiza la existencia de una seguridad mínima, “donde las instituciones y autoridades conocen sus parámetros de actuación” (Cabrejos, 2013, p. 141).

Por otro lado, la seguridad jurídica en tanto principio, encuentra una regulación normativa. No viene a ser un principio deducible, sino que encuentra un reconocimiento

dentro de las normas legales. Pero ello, no implica que haya un desconocimiento de parte de los funcionarios y sujetos particulares, no por el hecho de que sea un principio que no encuentra un reconocimiento constitucional directo, sino simplemente deducible de la aplicación de otros principios, significará que tenga una categoría mínima. Por ello lo adecuado es que se haga interpretaciones relacionados directamente con los estándares sociales y políticos de la sociedad.

#### ***2.2.1.9 Seguridad jurídica y principios registrales.***

Los ordenamientos jurídicos no solo vienen a ser normas jurídicas, sino que también están compuestas de un conjunto de principios, las mismas, que, de una u otra manera, también se relacionan con dogmáticas, porque la esencia de vida del Derecho es su desarrollo dogmático. Una ley no puede modificarse o emitirse si es que no se ha hecho una interpretación adecuada.

Ahora bien, con relación a la seguridad jurídica podemos ir advirtiendo que este no viene a ser un principio registral que se independiente en el sentido extremos de la palabra, sino que es inter dependientes. (Lucena y Tengan, s.f.) Guarda una relación con otros principios que también regulan los lineamientos registrales.

Es por ello que vamos a desarrollar la conexión existente entre este principio y los demás que también componen al sistema registral peruano. En ese sentido, estos principios vienen a ser los siguientes:

- **Principio de legalidad**

Este principio ordena que los registradores puedan actuar de manera coherente adecuando las conductas de las personas a los supuestos normativos que se ha podido interpretar. Para ello, el registrador, en tanto funcionario-, adecuará su conducta a los estándares constitucionales, como también permitirá que las mismas se encuentre relacionados a la Constitución. La legalidad no solo es

adecuación de conductas a las normas legales, sino también a las constitucionales, ello en atención de que la ley llega a materializarse una vez adecuado a los parámetros constitucionales de su creación. Una ley para que sea considerada como válida no puede sustraerse del parámetro constitucional, porque la doctrina moderna considera que la constitución es la norma que regula la creación de normas inferiores.

- **Principio de publicidad**

Este principio quizás se constituye en el que más relación guarda con la seguridad jurídica, porque cuando un bien, derecho o acción se llega a inscribir, lo que se consigue es que dicha inscripción sea conocida por todas las personas. La inscripción registral se relaciona directamente con criterios objetivos, porque permitirá que las personas tengan conocimiento de lo inscrito.

Por ello, cuando una persona inscribe un bien, el sujeto estará garantizado por la seguridad jurídica correspondiente. Esto porque, “la función principal de los registros es dar seguridad en el tráfico comercial, y dar seguridad en la información que contienen los asientos registrales” (Cabrejos, 2013, p. 147). En consecuencia, la publicidad registral permitirá que haya una relación de conocimiento – inscripción de bienes o derechos correspondientes.

Ahora bien, como la publicidad llega a ser definida como la acción a través del cual se busca hacer conocido cualquiera institución, situación o derecho, ello permite que las relaciones jurídicas o hechos jurídicos con gran interés sean publicados en los registros correspondientes.

- **Principio de tracto sucesivo**

Este principio determina que solo la primera inscripción será aquellas que posibilite la creación de un asiento registral. Una vez que se tenga una primera

inscripción las posteriores solamente cumplirán un rol de suplir a la primera inscripción. Por ello, dentro de la doctrina nacional, Cabrejos (2013) ha precisado que este principio está compuesto de dos instancias, dentro de los cuales encontramos los siguientes: “el principio de identidad y el principio de continuidad, y ambas se relacionado directamente para darle una intensidad relacional al principio de tracto sucesivo” (p. 151).

#### ***2.2.1.10 Finalidad de los registros públicos: seguridad jurídica.***

El Estado a través de la inscripción registral a asegurado que las personas puedan gozar de una situación de tranquilidad una vez inscrito sus bienes, derechos o acciones correspondientes al registro. En ese orden de ideas, la seguridad jurídica garantiza a las personas que no sufrirán ninguna interferencia de otras personas en el goce y disfrute de sus actos registrales correspondientes.

Ahora bien, los registros correspondientes buscan brindar una seguridad jurídica a las personas en sus bienes, derechos o actos inscritos. Es finalidad del registro dar seguridad a las personas. Dicha seguridad se llega a conseguir por el ejercicio de la publicidad registral, aquel principio que garantiza que los bienes de las personas sean considerados como conocibles por las personas que llegan a integrar un determinado Estado y sociedad en concreto.

Ahora bien, cuando las personas inscriben sus bienes en el registro correspondiente, estos lo que están buscando en realidad viene a ser una seguridad, una protección por parte del Estado. El Estado debe de garantizarlos de manera tal que las personas no se vean perjudicados en la pérdida o afectación de sus derechos propietarios o de actos.

En consecuencia, una primera postulación en cuanto a la finalidad próxima de los registros correspondientes, viene a ser la seguridad que ocasiona su inscripción. En ese



entender de ideas, las personas inscriben sus bienes, con la única finalidad de poder sentirse seguros de su inscripción. Si el registro público no garantizará ninguna garantía, no habría sentido el poder registrar o inscribir los bienes correspondientes. En consecuencia, la relación directa entre la finalidad del registro con la seguridad jurídica, es que a través de la primera se llega a conseguir la segunda de ellas.

### **2.2.2 Inexactitud del título archivado.**

Nuestro sistema registral en cuanto a bienes inmuebles es el de inscripción, ello significa que solo algunos elementos del acto a inscribir son las que resultan copiados en el registro correspondiente. Es por dicha razón que, cuando se saca información de la publicidad registral o cuando se solicita una copia literal, solamente se encuentra una sucinta descripción de los aspectos relevantes del acto (Cotrina, 2018).

Los demás legajos que se puede conseguir solamente se encuentran cuando se hace una solicitud del título archivado. Es decir, el título archivado viene a ser aquella institución o aquel documento que dentro de sí contempla todo lo indispensable del derecho o acto a inscribirse.

En el título archivado se encuentra toda la información correspondiente al bien, derecho o propiedad inscrito. En ella no se inscribe solamente lo relacionado a la información mínima, sino que dentro de ella se encuentra todo sobre el bien inscrito; por ejemplo, si se desea inscribir un bien, se encuentra dentro de sí lo relacionado a los propietarios anteriores, la forma de adquisición del bien, las medidas perimétricas, la ubicación, las transferencias, entre otros.

#### ***2.2.2.1 Generalidades sobre el asiento registral.***

Hemos venido señalando a lo largo de este trabajo de investigación que nuestro sistema registral está relacionado de manera directa con el denominado sistema de inscripción, la misma que permite al registrador a poder extraer lo que más cree

conveniente en relación al título que se solicita inscribir. Realiza dicha acción con la única finalidad de poder extraer los aspectos esenciales del documento presentado a la inscripción, para dentro del asiento correspondiente solamente dije los aspectos que él cree que son los más relevantes, y ello es lo que se relaciona con el sistema de inscripción, si es que la situación sería relacionada con el sistema de transcripción, la situación en realidad sería muy distinta.

Los asientos registrales que llegan a contener la información de los derechos, propiedades y demás actos inscribibles han sido considerados como válidos, presumiblemente. En ese sentido, llegan a producir o generar sus efectos y legitimidades correspondientes en relación a los títulos.

La normatividad correspondiente señala que existe una presunción relativa de la verdad en relación a lo contenido en los registros. Su validez como su exactitud son considerados como verdaderos, empero solamente en relación a su validez y sus efectos directos que produce.

#### ***2.2.2.2 Título archivado: precisiones sobre su contenido.***

Antes de enfocarnos al estudio de este término, debemos de partir señalando que el registrador en tanto funcionario y ser el responsable de la calificación registral, tiene a su vista un cúmulo de documentos que le permitirán generar la inscripción correspondiente del derecho, bienes o acciones en los asientos registrales, por lo que se hace necesario contar con la presentación de un cúmulo de instrumentos susceptibles de inscripción.

Empero, frente a la presentación de un conjunto de documentos con la finalidad de darle orientación al registrador, como también con la finalidad de que puedan modificar la titularidad del bien o derecho inscrito en el asiento correspondiente, cabe formularse una pregunta, teniéndose en cuenta que nuestro sistema registral en bienes es

el relacionado a la inscripción. La pregunta sería el siguiente: ¿qué sucede con los documentos que se presentan al registrador, ya que la inscripción solamente se realiza a manera de transcripción?, ¿cuál es la finalidad u objetivo que persiguen la presentación de los documentos en el sistema registral de bienes peruanos?, ¿qué se hace con los documentos presentados al registrador correspondiente?, entre otros.

Ahora bien, frente al cuestionamiento planteado, corresponde estudiar que el Reglamento General de los Registros señala que los documentos llegan a conformar lo relacionado al archivo general. Y, dicha composición, por aplicación de la publicidad registral, llegan a ser susceptibles de revisión por las personas que son interesadas en su contenido.

Ahora bien, si es que los documentos se archivan en un archivo general, estos instrumentos son los que se denominan como títulos archivados, porque dentro de sí encuentran una composición de todos los documentos que se han presentado al registrador que cumple el rol de ser el calificador registral.

El registrador al realizar la inscripción en el asiento registral correspondiente, posteriormente ordena que todos los documentos que se han llegado a presentar sean archivados, los cuales tendrán una finalidad de brindar información solamente de manera complementaria, si es que faltan requisitos en los asientos registrales correspondientes que ha inscrito el registrador.

En ese sentido, haciendo una delimitación conceptual del término título archivado, podemos advertir que la misma debe de ser entendida como el conjunto de documentos y títulos que están ordenados y archivados en la institución registral, las mismas que tienen como finalidad el de poder brindar información complementaria a lo que falta en el asiento registral.

El título registral no solo cumple funciones de complementariedad en cuanto a la información del asiento registral, sino que la misma también servirá para que las personas puedan realizar una solicitud de las rectificaciones en los asientos registrales correspondientes. Como en el título archivado se encuentran todas las informaciones correspondientes, a través de ella se puede modificar la existencia de inexactitudes dentro del registro correspondiente.

### ***2.2.2.3 El título archivado y la inexactitud en el asiento registral: ¿es posible rectificar la inexactitud?***

Ya hemos anticipado que los documentos, títulos o información que se contempla en la solicitud de inscripción de ciertos bienes llegan a ser archivados, para que estos sirvan como base de complementación a los asientos registrales realizados por el registrador correspondiente.

Empero, se ha visto con frecuencia que las personas cuando realizan el procedimiento de inscripción registral no advierten que puede existir una inexactitud entre la información registrada en los asientos registrales. Por lo que se hace necesario recurrir al análisis del título archivado, para que dentro de ello se pueda modificar la inexactitud que se ha llegado a inscribir.

Este procedimiento es esencial, debido a que las personas que advierten que hay una exactitud entre lo contenido en el título archivado y el asiento registral podrán solicitar que dicho vicio pueda ser subsanado de manera oportuna (Becerra, 2017). Por ello, entre los documentos que integran el título archivado y el asiento registral debe de existir una armonía y relación, porque de ser lo contrario generará una inestabilidad en el contenido del asiento registral.

A través del estudio del título archivado se puede llegar a solucionar inconvenientes que pueden existir entre el asiento registral y lo relacionado a los

documentos que son parte del título archivado. En consecuencia, haciendo un estudio pormenorizado de todos los documentos se podrá determinar la existencia de una adecuada interpretación de los títulos inscritos.

#### ***2.2.2.4 Seguridad jurídica e inexactitud en los asientos registrales.***

Es de sostener que la seguridad jurídica busca proteger los bienes de las personas que mantienen dentro de su patrimonio. La titularidad de estos bienes encuentra un sustento en el aspecto de su inscripción registral. Es decir, las personas que son propietarias de un bien determinado, no podrán estar defraudados, porque existe una adecuada inscripción de sus bienes en los registros correspondientes.

Ahora bien, la seguridad jurídica registral llegará a desencadenar sus efectos directos siempre y cuando no haya inexactitudes en la inscripción de los bienes o derechos correspondientes. Porque de ser lo contrario, no podrá materializarse una adecuada protección por parte de la seguridad jurídica.

Por ello es que, si llega a presentarse una inexactitud en los registros correspondientes, lo que se debe de realizar siempre, es una modificación de su situación registral (Valera, 2019). Es decir, debe de propiciarse una adecuada inscripción con la finalidad de no generarse problemas en relación a la protección de los bienes, derechos y actos que se han inscrito.

En consecuencia, la seguridad jurídica siempre seguirá con el despegamiento de sus efectos si es que los bienes se han determinado y materializado, registralmente, a través de los mecanismos registrales correspondientes. Si es que las inscripciones se han realizado de manera errónea, la situación será perjudicial, debido a que las mismas no podrán ser protegidos como en realidad corresponde su protección.

Es por ello que en el procedimiento registral de inscripción de bienes se debe de observar eficientemente lo relacionado a la inscripción de los bienes, porque de ser lo

contrario perjudicará al titular. Ya que si es un futuro desea desprenderse de su bien a través de una transferencia y el adquirente es una persona diligente podría realizar la revisión hasta de los títulos archivados y cuando se observa la presencia de una contradicción o inexactitud de la inscripción en el asiento registral y lo relacionado a los títulos archivados, podría condicionar la adquisición hasta que haya una modificación del asiento registral en torno o en relación al contenido de los documentos que se encuentran contenidos en el título o los demás instrumentos.

### **2.2.3 Aportes de la autora.**

La sociedad contemporánea peruana se ha caracterizado por la alta incidencia de adquisición de bienes inmuebles. La industria inmobiliaria se ha visto en aumento cada día más. Existen miles de personas que adquieren departamentos, casas, terrenos, entre otros inmuebles, por los cuales, comúnmente llegan a endeudarse con la única finalidad de poder ser propietarios.

Empero, guiados por la simple interpretación de la literalidad de la normatividad civil en relación a la transferencia de bienes inmuebles solamente llegan a firmar documentos privados, o en todo caso, la adquisición de los bienes lo realizan a través de una escritura pública, y obviando con ello la inscripción en el registro de propiedades inmuebles correspondientes.

En ese orden de ideas, lo que no hacen es inscribir sus bienes, con lo cual solos ingresan al ámbito de la falta de protección de sus bienes. La omisión de la inscripción de los bienes correspondientes muchas veces no se realiza por la falta de inscripción general del terreno adquirido. Es decir, no se inscribe los bienes porque el terreno nunca ha estado inscrito. Como también, porque los adquirentes no quieren correr con los gastos correspondientes que implica la inscripción de los bienes.

Aún existe la vieja creencia de que es propietario la persona que posee el bien de manera real, más no solamente la persona que cree tener inscrito sus derechos a nivel registral. Por dicha razón, las personas solamente adquieren bienes inmuebles, guiados por su intuición de convertirse en propietarios físicos o fácticos, pero no llegan a realizar las inscripciones correspondientes, lo cual llega a afectar la posibilidad de publicidad de sus bienes a nivel registral. Muchas veces la falta de inscripción registral genera perjuicios en contra de las personas, porque puede haber nuevas ventas de la misma propiedad, y el segundo adquirente puede llegar a inscribir el bien y con ello perjudicar ampliamente al primer adquirente.

Ahora bien, si se decide realizar la inscripción, la misma debe de tramitarse teniendo en cuenta los posibles errores que puede haber. Por ello, el solicitante debe ser muy diligente para que haya una exactitud entre los documentos presentados y lo que llega a inscribirse en el asiento registral correspondiente.

Porque puede suscitarse que una persona presenta una rogación para inscribirse los bienes, pero a la larga se advierte que la misma no se encuentra inscrito bajo los términos que contenía los documentos presentados. En ese sentido, corresponderá que hagan modificaciones en relación a la rectificación de la inexactitud.

Por ello, si se hace adquisiciones de inmuebles que encuentran una inscripción en los registros correspondientes lo que se tiene que realizar de manera obligatoria es hacerle seguimiento no solo sacando información de la copia literal, y los asientos registrales correspondientes, sino que también debe de llegar a solicitarse lo relacionado al título archivado.

En ese orden de ideas, para que la adquisición de bienes pueda realizar de manera efectiva ya no solo basta analizarse lo relacionado al asiento registral, o la copia literal, porque la información en ellas contenidas solamente son referenciales, sino que también

debe de estudiarse los títulos archivados. Porque los documentos que contienen el título archivado muchas veces se encuentran en contradicción o son inexactos con relación al asiento registral correspondiente. Por dicha razón, una buena adquisición de bienes implica un estudio pormenorizado de todas las informaciones que contiene el registro para que de dicha forma no se pueda determinar la existencia de una perjudicarían en relación a los intereses del adquirente, porque si solo se adquiere bienes teniendo como base la inscripción registral, lo cierto es que el problema de la inexactitud registral puede seguir prolongándose en el tiempo.

### **2.3 Bases filosóficas**

El conocimiento humano se ha encontrado en constante evolución. Lo que anteriormente se consideraba como conocimiento sólido que no puede ser modificado por otros pensamientos han venido siendo modificados de manera permanente. El valor del conocimiento ya no es como el de antes. Esto surge porque las personas han ido creciendo como investigadores, y filósofos.

La filosofía como ciencia, ha determinado que las personas se vean en la necesidad de poder ir cambiando información de manera perenne. En ese sentido, la ciencia jurídica tampoco se ha visto trastocado. Los pensamientos en cuanto a lo jurídico han ido evolucionando con el paso del tiempo.

Las posiciones ius filosóficas más importantes han entrado en constante cambio, lo que anteriormente no se reconocía como derecho, en la actualidad ya se ha considerado como tal. Existen pensamientos ius filosóficos que se estudian hasta en la actualidad, empero, las mismas no tiene una relación directa con la realidad; es así, por el hecho de que los pensamientos de la antigüedad ya no encajan con la realidad actual. No es posible seguir manteniendo los fundamentos ius filosóficos de muchos siglos atrás. Empero, ello



no quita mérito de que las posiciones ius filosóficas planteadas hace muchos siglos atrás ya no se sigan estudiando, cuando efectivamente se sabe que dichas posiciones ius filosóficas son parte esencial para el estudio del Derecho actual, por ejemplo, las posiciones ius filosóficas del positivismo y naturalismo han calado hondo en el estudio del Derecho, desde una perspectiva filosófica. Estas dos corrientes han permitido grandes debates entre los ius filósofos más importantes en el desarrollo jurídico – filosófico.

Por ello, el estudio de estas corrientes es de suma importancia, por el hecho de que en ellas se han sentado bases fundamentales del Derecho, como viene a ser lo relacionado a la naturaleza jurídica del Derecho, sus componentes normativos, su fuerza de coacción normativa, entre otros elementos.

En ese sentido, vamos a empezar analizando los aspectos sustanciales de los postulados de los ius naturalistas, dentro de los cuales encontramos las posiciones de autores y filósofos como Agustín de Hipona, Tomás Moro, quienes eran los más representantes del naturalismo teleológico, por lo que sus concepciones de lo jurídico estaban relacionadas de manera directa con la creación de Dios.

Por otro lado, también existían ius filósofos pertenecientes al denominado naturalismo racional, quienes aportaban conocimientos en relación a la atribución de los derechos a las personas, solamente por el hecho de ser considerados como seres humanos, y sin que haya ninguna necesidad de contar con otros requisitos adicionales, en ese sentido, haciendo una primera definición de los postulados de los ius naturalistas teleológicos, podemos señalar que estos ius filósofos señalaban que el Derecho debe de tener una inspiración directa desde las normas jurídicas de carácter divino. A tal punto de que tenían por concebido la existencia de normas divinas superiores a las humanas, las mismas que estaban contenidas por un conjunto de aspectos de justicia, la cual llegaba a condicionar la validez de dichos cuerpos normativos. En ese sentido, la posición de los

ius naturalistas teleológicos se relacionaba de manera directa con los postulados divinos, por ello decían que el Derecho es una inspiración de Dios. Las personas estudiaban las normas divinas, para que en consonancia con ella puedan emitir las respectivas normas humanas. Por ello, según los naturalistas teleológicos, las normas humanas que regulaban la conducta de las personas dentro de la sociedad deberían de tener una consonancia con la justicia, no podía haber normas jurídicas que regulen las conductas de las personas que sean de carácter injusto. Estas siempre deberán de ser justas, caso contrario estas estarán siendo sancionados con la invalidez. La validez no se condicionaba, según ellos, por cumplir ciertos parámetros ni requisitos, sino por el simple hecho de su contenido de justicia.

Asimismo, otro sector de los naturalistas, los denominados racionalistas, sí señalaban que el derecho no es una creación divina y mucho menos el seguimiento que se hace a dicha doctrina, sino que estos basaban sus ideas en relación a la atribución de los derechos a las personas, entonces, los naturalistas racionalistas, sostuvieron que el derecho subjetivo les corresponde a las personas por su sola condición de ser tales. En ese sentido, lo que corresponde es que haya una atribución exacta e igualitaria de dichas potestades sin seguir ninguna secuencia de requisitos.

Quizás los naturalistas denominados teleológicos, tenían una fuerte inspiración en lo divino, dado que los mismos eran monjes cristianos. Por ello su amplia influencia en lo divino, ha encontrado su razón de ser porque la misma ha surgido en la creciente formación de medievalismo, donde las ideas del cristianismo fueron las que se propagó al mundo entero. En consecuencia, lo relacionado a los aspectos esenciales del pensamiento naturalista teleológico se relacionan de manera directa con el aspecto creciente del cristianismo.

Frente a esta posición de los ius naturalistas llegó a surgir como contraposición, la denominada corriente ius positivista. Esta corriente se aparta de manera integral de los postulados de los naturalistas. Es por dicha razón que empiezan a realizar críticas a los postulados de los naturalistas, los positivistas han postulado la idea de que el Derecho en su conjunto, debe de ser considerado o entendido como el conjunto de normas jurídicas que regulan la conducta de las personas que se interrelacionan en la sociedad. Estas normas jurídicas deben de tener un origen en uno de los poderes del Estado.

Para los positivistas, el derecho subjetivo, en cuanto facultad con el cual cuentan las personas de poder realizar cualquier cosa con la finalidad de satisfacer sus propias necesidades encuentra un origen en la atribución del Estado a las personas. No corresponde atribuir dichos derechos a simples personas que de una u otra manera no cumplen roles dentro de la sociedad, los positivistas refirieron que las normas jurídicas serán válidas no por su componente justo, sino que la misma encontrará una validez por el hecho de que surgió haciendo un seguimiento de los parámetros establecidos dentro de la normatividad, en relación al surgimiento de las normas.

Ahora bien, una vez analizados las dos corrientes más importantes del estudio jurídico – filosófico del Derecho, corresponde fundamentar la corriente filosófica que justifica esta investigación. En ese sentido, tenemos que el positivismo jurídico es las corrientes ius filosófica que de una u otra manera guarda mayor relación con el presente trabajo de investigación. Esto por el hecho de que la problemática se llegaría a solucionar con la emisión de normas registrales que de una u otra manera podrían influir de manera directa en relación a la publicidad registral, la seguridad jurídica y a la solución de la inexactitud registral.

En consecuencia, encuentra su razón de ser en dichos aspectos filosóficos, debido a que existe una relación directa con la problemática de la investigación y porque los postulados de los positivistas son un tanto eficientes y adecuados.

#### **2.4 Definición de términos básicos**

- **Asiento registral**

Instrumento o institución registral en el que el registrador consigna lo relacionado a los aspectos esenciales del título a inscribir, donde se encuentra solamente los aspectos esenciales del título inscrito.

- **Bien**

Es término que hace referencia al conjunto de cosas que existen, empero solo aquellos que pueden ser aprovechados por las personas dentro de un determinado territorio y puedan generar riqueza con la misma.

- **Bien inmueble**

Es el objeto que por sus características no puede ser desplazado de un lugar hacia otro. Son considerados como los bienes que se encuentran enraizados al suelo, por lo que no se puede sacar.

- **Constitutivo**

Sistema que determina que los bienes que llegan a adquirirse recién tienen su origen de adquisición recién cuando se llega a inscribir en el registro correspondiente. Nace con la inscripción en los registros correspondientes.

- **Declarativo**

Sistema registral que determina la inscripción solamente como criterios de búsqueda de seguridad.

- **Inexactitud registral**

Presencia de una incoherencia entre lo que se ha llegado a registrar en los asientos correspondientes y lo que se está materializando en los aspectos extra registrales, como también en los documentos presentados, pero mal inscritos.

- **Procedimiento registral**

Conjunto de acciones que llegan a ocasionarse como consecuencia de la solicitud de una inscripción de un determinado bien, derecho o propiedad en los registros correspondientes.

- **Publicidad registral**

Principio de índole registral que determina que todos los derechos, acciones, y bienes inscritos sean conocidos por las personas que son integrantes de una determinada sociedad.

- **Registrador**

Funcionario estatal cuya finalidad es la de calificar la solicitud de inscripción para que pueda proceder a realizar la inscripción en el registro correspondiente.

- **Seguridad jurídica**

Principio a través del cual se garantiza el uso y disfrute de los bienes y derechos que han sido inscritos. Causa un estado de tranquilidad correspondiente.

- **Sistema registral**

Conjunto de postulados como de normas jurídicas que regulan lo relacionado a los registros correspondientes.

- **Transferencia**

Acción humana a través del cual una bien pasa a forma de la propiedad de otra persona. Llega a materializarse como consecuencia de una voluntad entre las personas que participan de la transferencia.

## **2.5 Hipótesis de la investigación**

### **2.5.1 Hipótesis general.**

La seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022.

### **2.5.2 Hipótesis específicas.**

- La seguridad jurídica formal del registro de predios se ve afectado frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado.
- La seguridad jurídica material del registro de predios se ve afectado frente a la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado.
- La seguridad jurídica dinámica del registro de predios se ve afectado frente a la información errada contenida en el título archivado.

## 2.6 Operacionalización de las variables

HIPOTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN		DIMENSIÓN	INDICADORES	TEC. DE RECOJO DE DATOS
		Conceptual	Operacional			
La seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022.	<b>Variable I:</b> Seguridad jurídica del registro predial	Principio de carácter registral que determina que, una vez llegado a inscribirse los bienes, derechos y acciones, el registro brinda protección y estabilidad.	Seguridad que llega a materializarse tanto en su aspecto formal, material y dinámico, para la protección de los bienes inscritos.	Seguridad jurídica formal	-Normas constitucionales -Normas legales	<b>ENCUESTA</b>
				Seguridad jurídica material	-Protección efectiva - Protección especializada -Protección al propietario	
				Seguridad jurídica dinámica	-Bajo los parámetros legales -Posibilidad de protección - Prevención	
	<b>Variable D:</b> Inexactitud del título archivado	Falta de coherencia entre lo registrado y lo que sucede en la realidad, lo cual llega a generar una situación de incertidumbre dentro del registro.	Presencia de incompatibilidad de información, asimismo, su carácter incoherente, de los títulos registrados y presentados.	Incompatibilidad entre los documentos	-Inscritos -Presentados -Del título archivado	
				Incoherencia entre documentos	- Falta de consistencia -No hay relación - Falta de coherencia	
				Información errada	-Involuntariamente -Por negligencia -Impericia	

## **CAPÍTULO III:**

### **METODOLOGÍA**

#### **3.1 Diseño de la investigación**

##### **3.1.1 Tipo de investigación.**

La investigación es de tipo aplicada, porque esta no surge de un enfoque netamente dogmático, sino llega a surgir desde una perspectiva práctica. El trabajo de investigación no está relacionado con la confrontación de ideas, sino que la misma se relaciona ampliamente con los aspectos prácticos. Asimismo, por el hecho de que los resultados servirán como base para solucionar la problemática de la investigación.

##### **3.1.2 Nivel de la investigación.**

Le corresponde el nivel explicativo – descriptivo, dado que lo que se busca analizar es la causa del problema de la inseguridad en relación a la inexactitud del título archivado. En consecuencia, será una investigación con características causales, porque se analizará la causa y el efecto del problema.

##### **3.1.3 Enfoque de la investigación.**

Es una investigación cuantitativa, debido a que los resultados que llegarán a presentarse serán a través de tablas y figuras. Es decir, los resultados se presentarán de manera estadística. Por dicha razón, la investigación, en este aspecto, es el denominado cuantitativo.

##### **3.1.4 Diseño de la investigación.**

Como la investigadora no realizará ninguna manipulación de las variables, la tesis será de diseño no experimental. En consecuencia, las variables solamente se llegarán a medir de manera operacional. O sea, se operacionalizará las variables, y posterior a ello



se medirá estadísticamente. Por otro lado, será de estilo o corte transversal, porque la muestra solamente brindará su respuesta en un solo momento.

### 3.2 Población y muestra

#### 3.2.1 Población.

La población a usarse en este trabajo de investigación estará constituida por profesionales del Derecho con conocimiento en el Derecho Registral; del mismo modo, el personal administrativo de apoyo de la IX zona Registral de Lima, lo cual hacen un total de 200 profesionales.

#### 3.2.2 Muestra.

Para llegar a la muestra se utilizará la siguiente fórmula estadística, en tanto que la muestra viene a ser un sub conjunto de la población:

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

Donde:

N= Muestra ¿?  
 Z= Nivel de confianza, 95% = 1.96  
 P= Probabilidad en favor: 50%: 0,5  
 Q= Probabilidad en contra: 50%: 0.5  
 E= Nivel de error, 10%: 0,1  
 N= Población: 200

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

$$n = \frac{1.96^2 * 0.5 * 0.5 * 200}{(0.1)^2 * (200 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = 80.6342$$

La muestra será de 81 profesionales.

### 3.3 Técnicas de recolección de datos

#### 3.3.1 Técnicas a emplear.

Son los siguientes:

- **Encuesta.** – La misma que tendrá como base un conjunto de preguntas que estarán destinados a recopilar la información de los profesionales que participarán como muestra.
- **Fichaje.** – Con la finalidad poder recopilar la información correspondiente, para redactar el marco teórico.

#### 3.3.2 Descripción de los instrumentos.

Son los siguientes:

- **Cuestionario.** – Elaborado por el propio tesista con la finalidad de poder recopilar la opinión de las personas.
- **Bibliografía.** – Conjunto de bibliografía destinado ser el soporte bibliográfico de la presente investigación.

### CONFIABILIDAD

#### Alfa de Cronbach

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left[ 1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2} \right]$$

En donde:

$S_i^2$ : es la varianza del ítem  $i$ .

$S_T^2$ : es la varianza de los valores totales observados; y

$K$ : es el número de preguntas o ítems

Tabla 1

TABLA DE MEDICIÓN DE CONFIABILIDAD	
Índice Alfa de Cronbach	Interpretación
0.81 a 1.00	Muy buena confiabilidad
0.61 a 0.80	Buena confiabilidad
0.41 a 0.60	Moderada confiabilidad
0.21 a 0.40	Escasa confiabilidad

0.00 a 0.20 | Ínfima confiabilidad  
*Fuente: Web*

**Confiabilidad de la variable independiente:** Seguridad jurídica del registro predial

*Tabla 2*

<b>Estadísticas de fiabilidad</b>	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,916	20

**Confiabilidad de la variable dependiente:** Inexactitud del título archivado

*Tabla 3*

<b>Estadísticas de fiabilidad</b>	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,916	20

### **3.4 Técnicas para el procesamiento de información**

Cuando se consiga las encuestas correspondientes, se procederá a realizar la clasificación estadística de las respuestas de los encuestados. En ese sentido, se subirá la información al SPSS a efectos de que a través de dicho instrumento se saque las tablas y figuras correspondientes.

## CAPÍTULO IV:

### RESULTADOS

#### 4.1 Resultados descriptivos

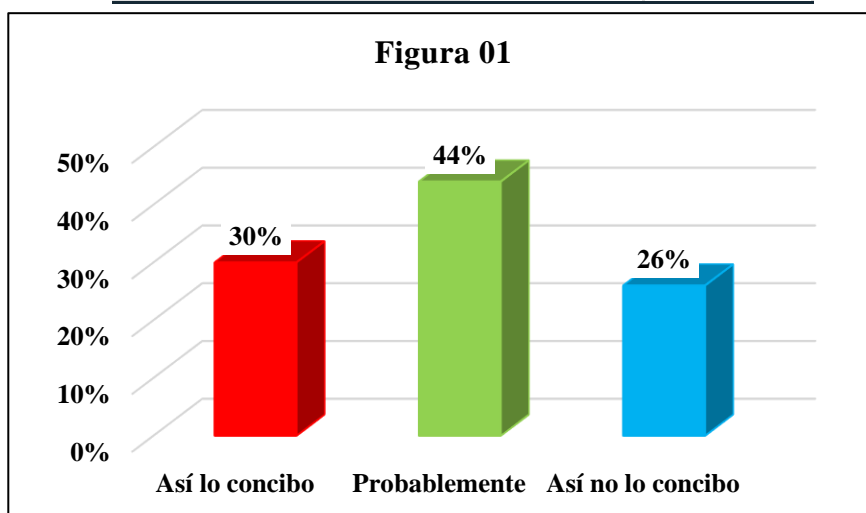
#### VARIABLE INDEPENDIENTE: SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO PREDIAL

##### Dimensión: Seguridad jurídica formal

Tabla 4:

*Desde su apreciación personal como especialista en la materia, ¿cree que la seguridad jurídica en su ámbito formal encuentra asidero normativo dentro de las normas constitucionales?*

	Frecuencia	Porcentaje
Válido Así lo concibo	24	29,6
Válido Probablemente	36	44,4
Válido Así no lo concibo	21	25,9
Total	81	100,0



*Figura 1: Desde su apreciación personal como especialista en la materia, ¿cree que la seguridad jurídica en su ámbito formal encuentra asidero normativo dentro de las normas constitucionales?*

#### Interpretación:

La tabla 04 y figura 01 muestra que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica en su ámbito formal encuentra asidero normativo dentro de las normas constitucionales, un 30% dijeron que así lo conciben, un 44% probablemente y un 26% así no lo conciben.

Tabla 5:

*Según su entender como profesional del Derecho, ¿cree que la seguridad jurídica formal al tener un reconocimiento dentro de las normas jurídicas de índole legal viene a ser suficiente para poder proteger los derechos reales de las personas que inscriben sus inmuebles en el registro?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	No responderé	7	8,6
	No hay probabilidad	53	65,4
	Así no lo concibo	21	25,9
Total		81	100,0

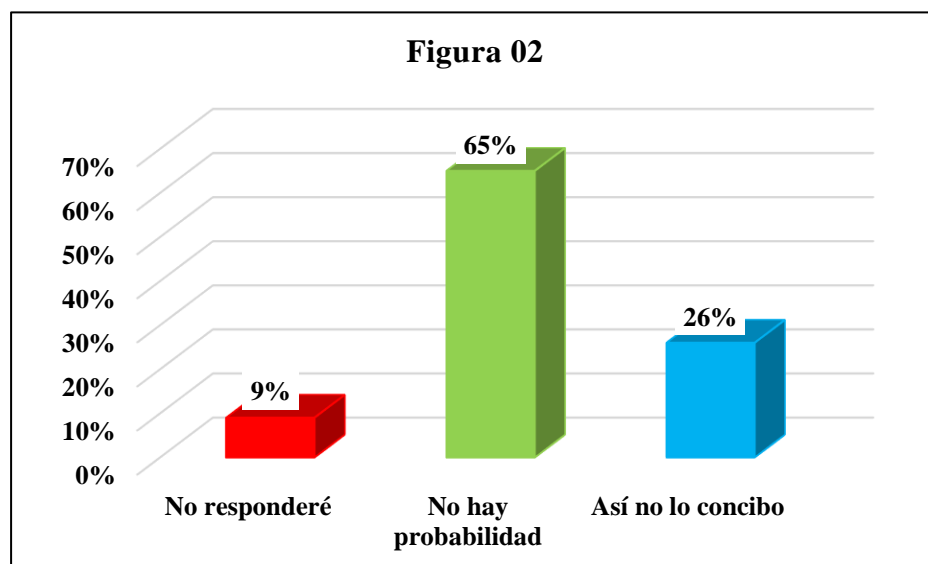


Figura 2: *Según su entender como profesional del Derecho, ¿cree que la seguridad jurídica formal al tener un reconocimiento dentro de las normas jurídicas de índole legal viene a ser suficiente para poder proteger los derechos reales de las personas que inscriben sus inmuebles en el registro?*

### **Interpretación:**

La tabla 05 y figura 02 muestran que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica formal al tener un reconocimiento dentro de las normas jurídicas de índole legal viene a ser suficiente para poder proteger los derechos reales de las personas que inscriben sus inmuebles en el registro, un 9% no respondieron, un 65% no hay probabilidad y un 26% así no lo conciben.

### Dimensión: Seguridad jurídica material

Tabla 6:

*Desde su experiencia profesional en temas registrales, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material brinda una protección más efectiva a las personas que inscriben sus bienes en los registros públicos correspondientes?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	54	66,7
	Probablemente	20	24,7
	No hay probabilidad	7	8,6
	Total	81	100,0

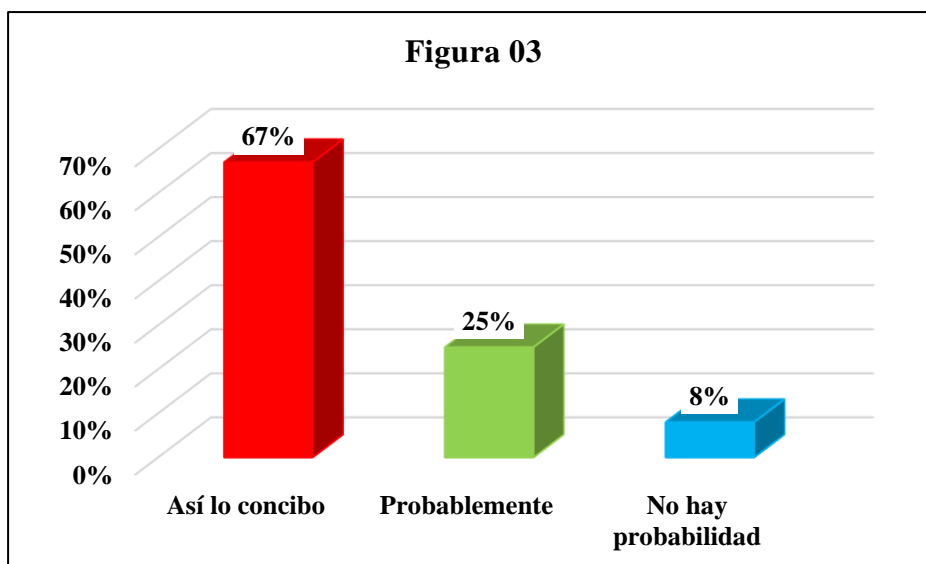


Figura 3: Desde su experiencia profesional en temas registrales, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material brinda una protección más efectiva a las personas que inscriben sus bienes en los registros públicos correspondientes?

### Interpretación:

La tabla 06 y figura 03 muestran que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica material brinda una protección más efectiva a las personas que inscriben sus bienes en los registros públicos correspondientes, un 67% dijeron así lo concibo, un 25% probablemente y un 8% no hay probabilidad.

Tabla 7:

*Según su entender como profesional del Derecho, ¿considera adecuado que se sostenga que la seguridad jurídica en su vertiente material brinda una mejor protección dado que se relaciona de manera directa con el bien que se ha llegado a inscribir de manera adecuada?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	56	69,1
	Probablemente	18	22,2
	No responderé	7	8,6
	Total	81	100,0

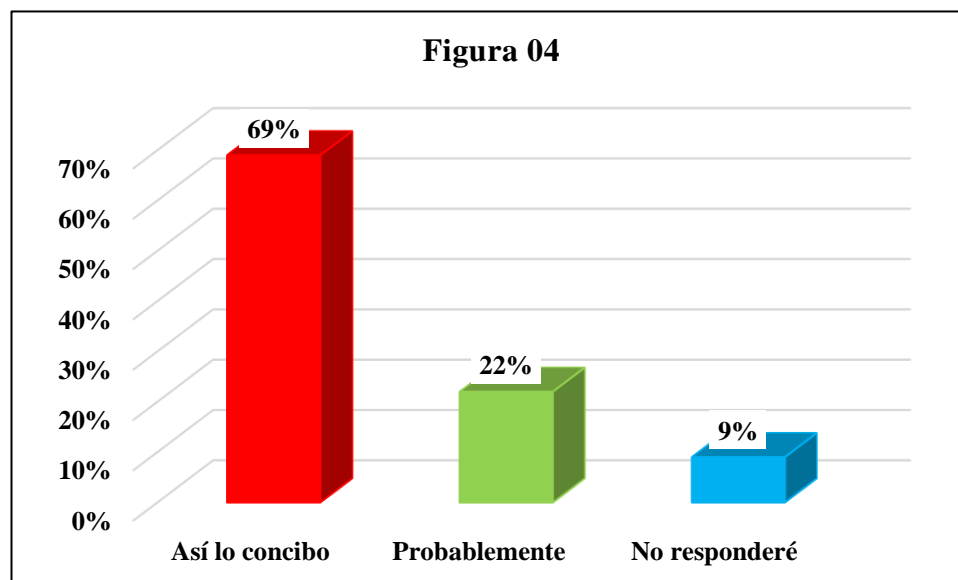


Figura 4: *Según su entender como profesional del Derecho, ¿considera adecuado que se sostenga que la seguridad jurídica en su vertiente material brinda una mejor protección dado que se relaciona de manera directa con el bien que se ha llegado a inscribir de manera adecuada?*

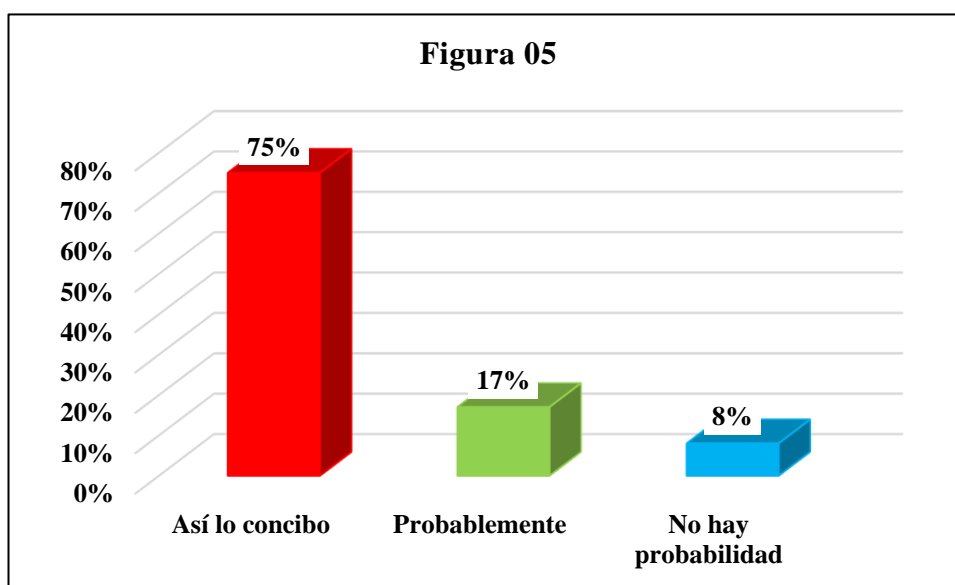
### **Interpretación:**

La tabla 07 y figura 04 muestran que, cuando se preguntó si creían que, que se sostenga que la seguridad jurídica en su vertiente material brinda una mejor protección dado que se relaciona de manera directa con el bien que se ha llegado a inscribir de manera adecuada, a lo que un 69% dijeron que así lo consideran, un 22% probablemente y un 9% no respondió.

Tabla 8:

*Desde su apreciación como profesional, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material llega a proteger a las personas que son los propietarios que han llegado a inscribir bienes en el registro correspondiente?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	61	75,3
	Probablemente	14	17,3
	No hay probabilidad	6	7,4
	Total	81	100,0



*Figura 5: Desde su apreciación como profesional, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material llega a proteger a las personas que son los propietarios que han llegado a inscribir bienes en el registro correspondiente?*

### **Interpretación:**

La tabla 08 y figura 05 muestran que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica material llega a proteger a las personas que son los propietarios que han llegado a inscribir bienes en el registro correspondiente, a lo que un 75% dijeron que así lo conciben, un 17% probablemente y un 8% que no hay probabilidad.

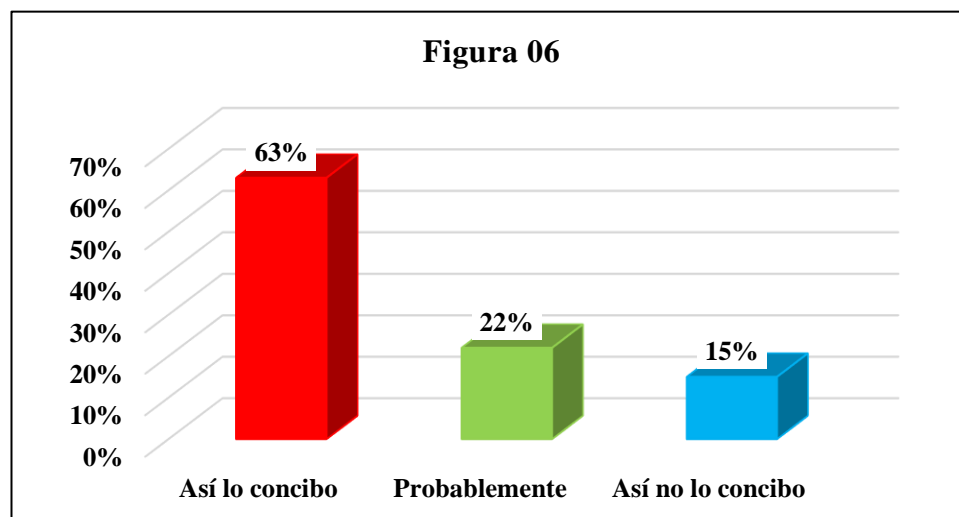


### Dimensión: Seguridad jurídica dinámica

Tabla 9

*Según su entender como profesional en lo jurídico, ¿cree usted que la seguridad jurídica en un aspecto dinámico permitirá que los propietarios no lleguen a ser afectados por terceras personas en relación a sus bienes que han llegado a ser inscritos en cumplimiento de las normas correspondientes?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	51	63,0
	Probablemente	18	22,2
	Así no lo concibo	12	14,8
	Total	81	100,0



*Figura 6: Según su entender como profesional en lo jurídico, ¿cree usted que la seguridad jurídica en un aspecto dinámico permitirá que los propietarios no lleguen a ser afectados por terceras personas en relación a sus bienes que han llegado a ser inscritos en cumplimiento de las normas correspondientes?*

#### Interpretación:

La tabla 09 y figura 06 muestra que cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica en un aspecto dinámico permitirá que los propietarios no lleguen a ser afectados por terceras personas en relación a sus bienes que han llegado a ser inscritos en cumplimiento de las normas correspondientes, a lo que un 63% dijeron así lo concibo, un 22% probablemente y un 15% así no lo concibo.

Tabla 10:

*Desde su apreciación como profesionales, ¿cree usted que, la seguridad jurídica puede llegar a afectarse si es que se llega a inscribir bienes no teniéndose en cuenta lo material con lo formal?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	66	81,5
	Probablemente	11	13,6
	No responderé	4	4,9
	Total	81	100,0

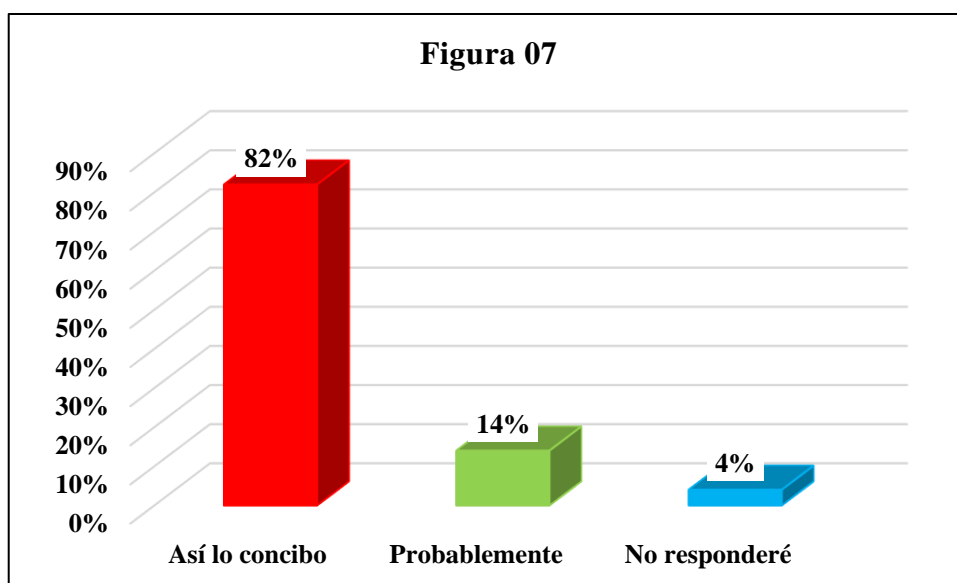


Figura 7: Desde su apreciación como profesionales, ¿cree usted que, la seguridad jurídica puede llegar a afectarse si es que se llega a inscribir bienes no teniéndose en cuenta lo material con lo formal?

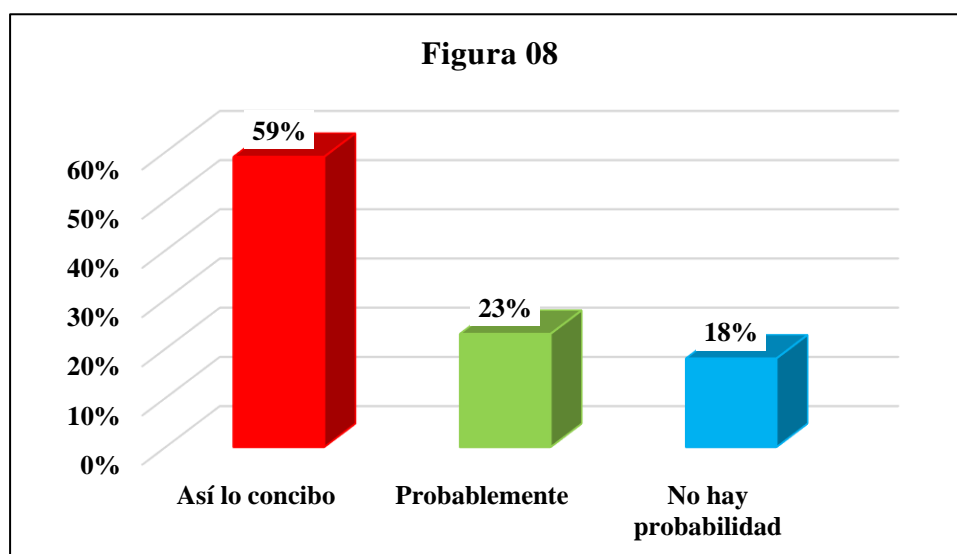
### **Interpretación:**

La tabla 10 y figura 07 muestran que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica puede llegar a afectarse si es que se llega a inscribir bienes no teniéndose en cuenta lo material con lo formal, a lo que un 82% dijeron así lo concibo, un 14% probablemente y un 4% no respondió.

*Tabla 11:*

*Desde una mirada al sistema registral peruano, ¿cree que, existe una afectación a la seguridad jurídica de los registros prediales, cuando se llega a adquirir e inscribir bienes sin hacer un estudio del título archivado?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	48	59,3
	Probablemente	19	23,5
	No hay probabilidad	14	17,3
	Total	81	100,0



*Figura 8: Desde una mirada al sistema registral peruano, ¿cree que, existe una afectación a la seguridad jurídica de los registros prediales, cuando se llega a adquirir e inscribir bienes sin hacer un estudio del título archivado?*

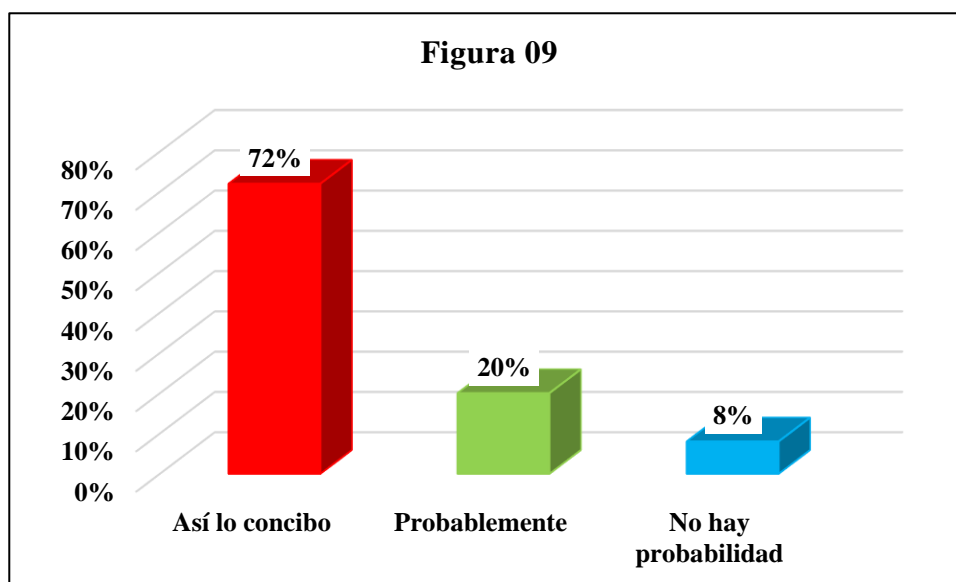
### **Interpretación:**

La tabla 11 y figura 08 muestran que, cuando se preguntó si creían que, existe una afectación a la seguridad jurídica de los registros prediales, cuando se llega a adquirir e inscribir bienes sin hacer un estudio del título archivado, a lo que un 59% dijeron que así lo conciben, un 23% probablemente y un 18% no hay probabilidad.

Tabla 12:

*De acuerdo a nuestro sistema registral peruano, ¿cree que, la forma de adquisición de bienes inmuebles debe de modificarse a efectos de que se tenga una mejor relación de bienes adquiridos e inscritos en los registros correspondientes?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	58	71,6
	Probablemente	16	19,8
	No hay probabilidad	7	8,6
	Total	81	100,0



*Figura 9: De acuerdo a nuestro sistema registral peruano, ¿cree que, la forma de adquisición de bienes inmuebles debe de modificarse a efectos de que se tenga una mejor relación de bienes adquiridos e inscritos en los registros correspondientes?*

### **Interpretación:**

La tabla 12 y figura 09 muestran que, cuando se preguntó si creían que, la forma de adquisición de bienes inmuebles debe de modificarse a efectos de que se tenga una mejor relación de bienes adquiridos e inscritos en los registros correspondientes, a lo que un 72% dijeron que así lo conciben, un 20% probablemente y un 8% que no hay probabilidad.

Tabla 13

Desde su apreciación personal y profesional, ¿cree usted que la seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	73	90,1
	Probablemente	4	4,9
	No responderé	4	4,9
	Total	81	100,0

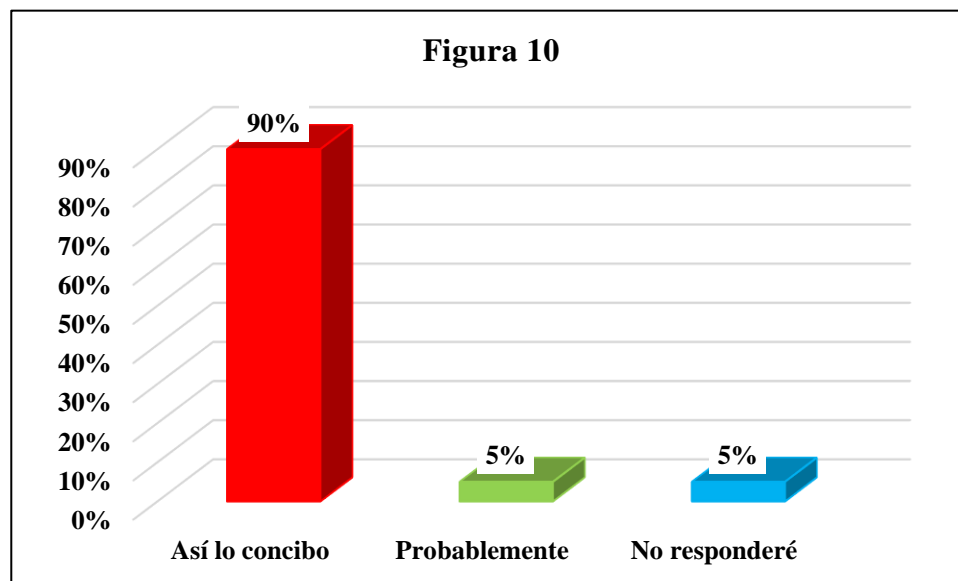


Figura 10: Desde su apreciación personal y profesional, ¿cree usted que la seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado?

### Interpretación:

En la tabla 13 y figura 10 se aprecia que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado, a lo que un 90% dijeron que así lo conciben, un 5% probablemente y un 5% no respondió.

**VARIABLE DEPENDIENTE: INEXACTITUD DEL TÍTULO ARCHIVADO**  
**Dimensión: Incompatibilidad entre los documentos**

Tabla 14:

*Según su experiencia profesional en temas registrales, ¿cree usted que, las inexactitudes registrales llegan a generarse porque el adquiriente de los bienes inmuebles no realiza la revisión correspondiente del título archivado?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	56	69,1
	Probablemente	17	21,0
	No responderé	8	9,9
	Total	81	100,0

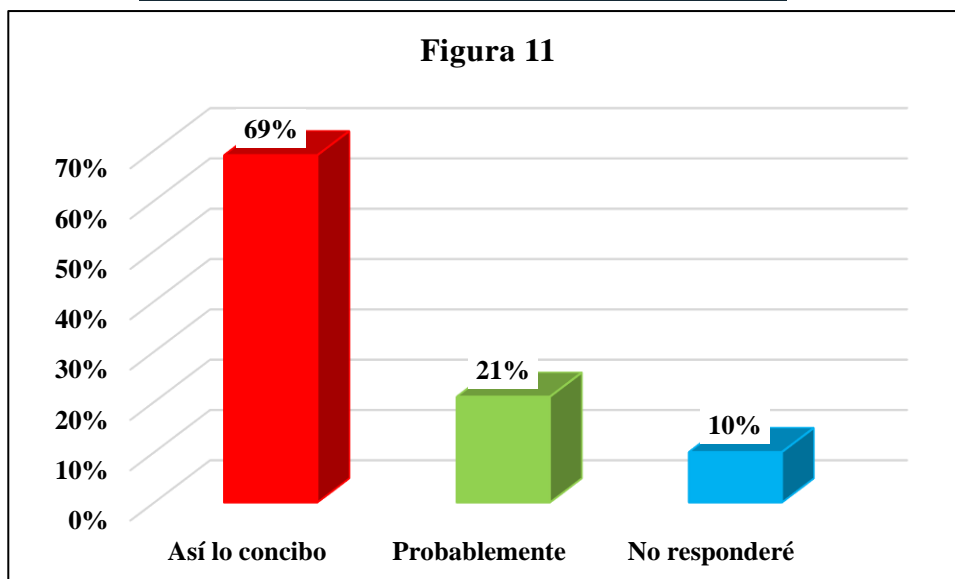


Figura 11: Según su experiencia profesional en temas registrales, ¿cree usted que, las inexactitudes registrales llegan a generarse porque el adquiriente de los bienes inmuebles no realiza la revisión correspondiente del título archivado?

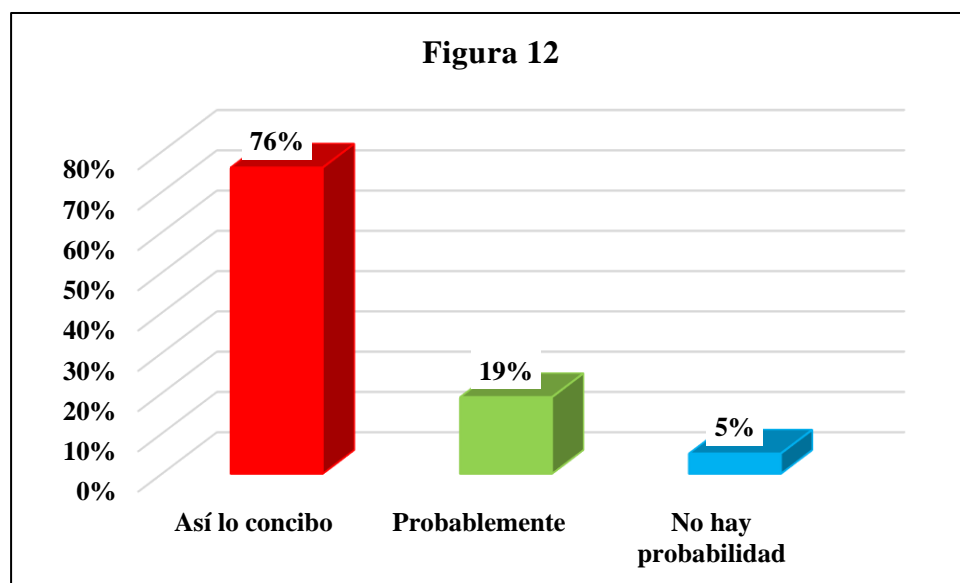
**Interpretación:**

La tabla 14 y figura 11 muestran que, cuando se preguntó si creían que, las inexactitudes registrales llegan a generarse porque el adquiriente de los bienes inmuebles no realiza la revisión correspondiente del título archivado, a lo que un 69% dijeron que así lo conciben, un 21% probablemente y un 10% no respondió.

Tabla 15

*Desde su apreciación personal, ¿cree usted que la inexactitud registral del título archivado se genera a consecuencia de que hay una incompatibilidad entre lo registrado y lo que se manifiesta en la realidad?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	62	76,5
	Probablemente	15	18,5
	No hay probabilidad	4	4,9
	Total	81	100,0



*Figura 12: Desde su apreciación personal, ¿cree usted que la inexactitud registral del título archivado se genera a consecuencia de que hay una incompatibilidad entre lo registrado y lo que se manifiesta en la realidad?*

### **Interpretación:**

La tabla 15 y figura 12 muestra que, cuando se preguntó si creían que, la inexactitud registral del título archivado se genera a consecuencia de que hay una incompatibilidad entre lo registrado y lo que se manifiesta en la realidad, a lo que un 76% dijeron así lo concibo, un 19% probablemente y un 5% no hay probabilidad.

Tabla 16

*Desde su apreciación profesional, ¿usted cree que, la inexactitud registral se genera a consecuencia de incoherencias entre los documentos que contienen la adquisición y los demás contenidos en el título archivado?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	64	79,0
	Probablemente	10	12,3
	No responderé	7	8,6
	Total	81	100,0

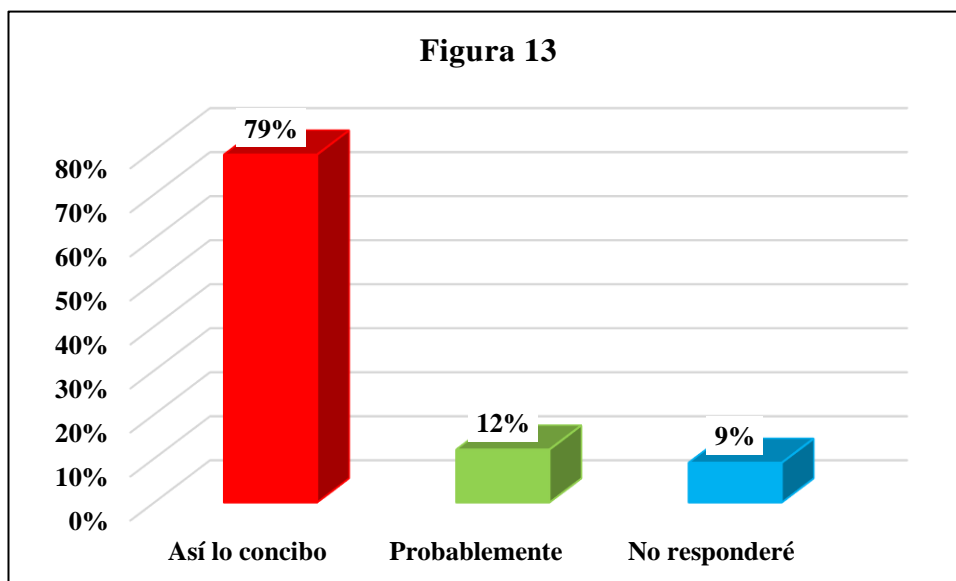


Figura 13: Desde su apreciación profesional, ¿usted cree que, la inexactitud registral se genera a consecuencia de incoherencias entre los documentos que contienen la adquisición y los demás contenidos en el título archivado?

### **Interpretación:**

La tabla 16 y figura 13 muestran que, cuando se preguntó si creían que, la inexactitud registral se genera a consecuencia de incoherencias entre los documentos que contienen la adquisición y los demás contenidos en el título archivado, a lo que un 79% dijeron que así lo conciben, un 12% probablemente y un 9% no respondió.



Tabla 17:

De acuerdo a nuestro sistema registral peruano, ¿cree usted que al momento de adquirir los bienes inmuebles de manera obligatoria se debe de revisar lo relacionado al título archivado para evitar inexactitudes registrales en su posterior inscripción?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	45	55,6
	Probablemente	23	28,4
	No responderé	13	16,0
	Total	81	100,0

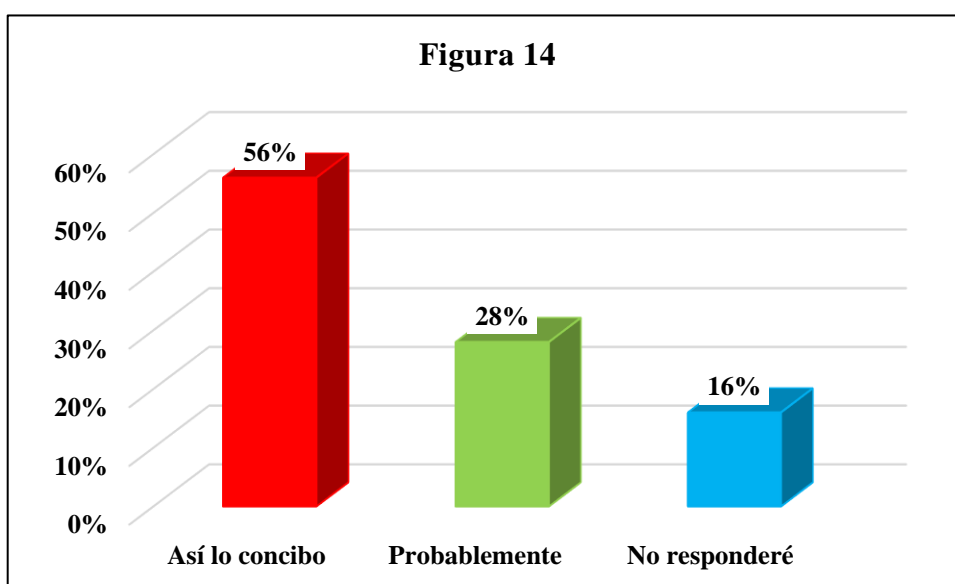


Figura 14: De acuerdo a nuestro sistema registral peruano, ¿cree usted que al momento de adquirir los bienes inmuebles de manera obligatoria se debe de revisar lo relacionado al título archivado para evitar inexactitudes registrales en su posterior inscripción?

### Interpretación:

En la tabla 17 y figura 14 demuestra que, cuando se preguntó si creían que, al momento de adquirir los bienes inmuebles de manera obligatoria se debe de revisar lo relacionado al título archivado para evitar inexactitudes registrales en su posterior inscripción, a lo que un 56% dijeron así lo concibo, un 28% probablemente y un 16% no respondió.

### Dimensión: Incoherencia entre documentos

Tabla 18:

Desde su posición profesional, ¿cree usted que la seguridad jurídica formal de registros de predios se ve afectado frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	71	87,7
	Probablemente	4	4,9
	No hay probabilidad	6	7,4
	Total	81	100,0

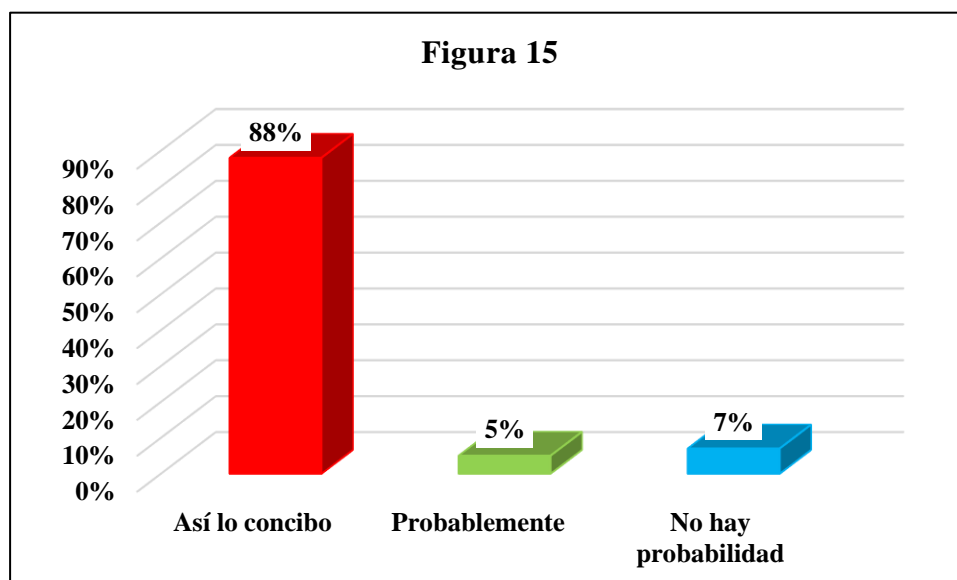


Figura 15: Desde su posición profesional, ¿cree usted que la seguridad jurídica formal de registros de predios se ve afectado frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado?

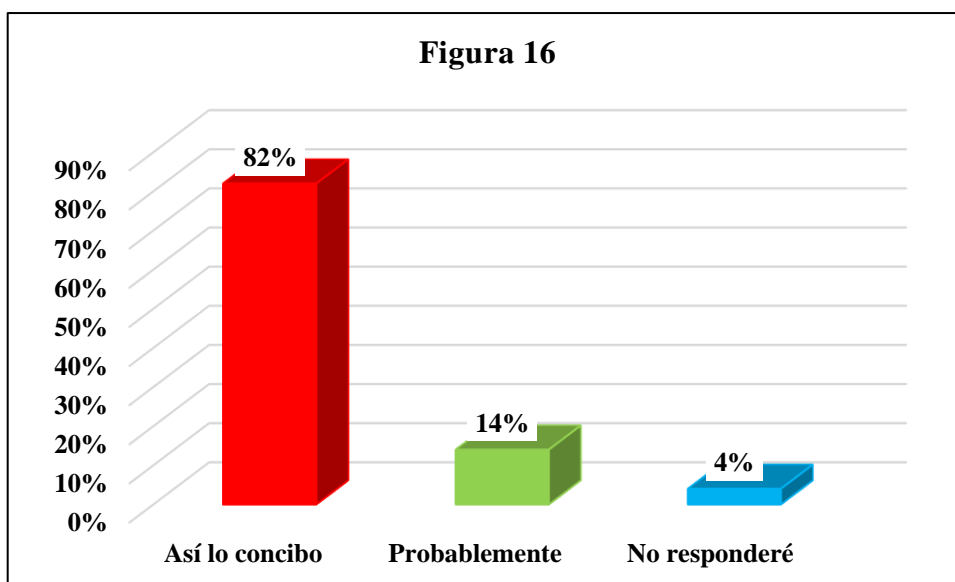
### Interpretación:

La tabla 18 y figura 15 muestran que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica formal de registros de predios se ve afectado frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado, a lo que un 88% dijeron así lo concibo, un 5% probablemente y un 7% no hay probabilidad.

Tabla 19:

*Desde su apreciación registral, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material del registro de predios se ve afectado frente a la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	66	81,5
	Probablemente	11	13,6
	No responderé	4	4,9
	Total	81	100,0



*Figura 16: Desde su apreciación registral, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material del registro de predios se ve afectado frente a la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado?*

### **Interpretación:**

La tabla 19 y figura 16 muestran que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica material del registro de predios se ve afectado frente a la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado, a lo que un 82% dijeron así lo concibo, un 14% probablemente y un 4% no respondió.

Tabla 20:

*Según su entender profesional, ¿usted cree que, la seguridad jurídica dinámica del registro de predios se ve afectado frente a la información errada contenida en el título archivado?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	71	87,7
	No responderé	4	4,9
	Así no lo concibo	6	7,4
	Total	81	100,0

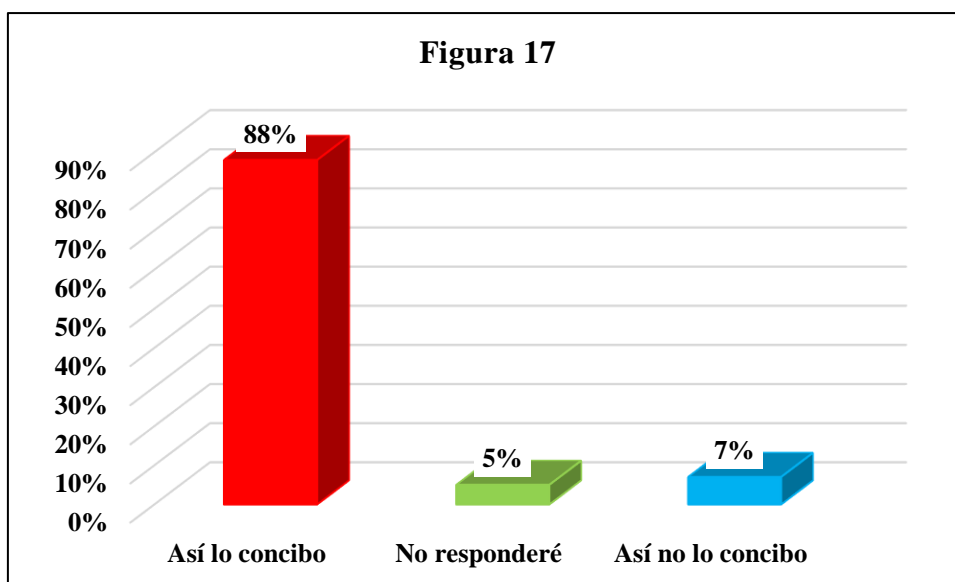


Figura 17: Según su entender profesional, ¿usted cree que, la seguridad jurídica dinámica del registro de predios se ve afectado frente a la información errada contenida en el título archivado?

### **Interpretación:**

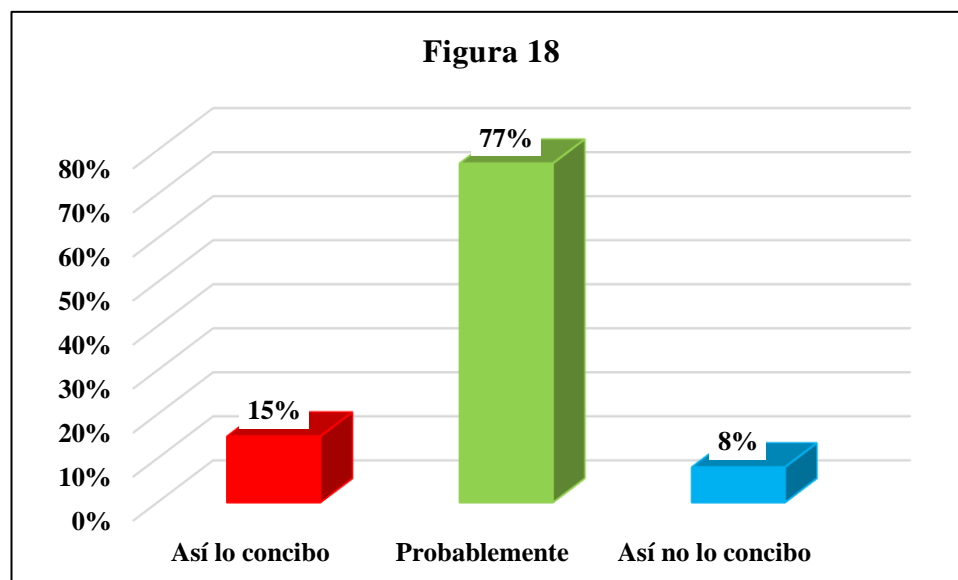
La tabla 20 y figura 17 demuestra que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica dinámica del registro de predios se ve afectado frente a la información errada contenida en el título archivado, a lo que un 88% dijeron así lo concibo, un 5% no respondió y un 7% así no lo concibe.

### Dimensión: Información errada

Tabla 21

*Desde una apreciación registral, ¿cree usted que, la generación de inexactitud registral se manifiesta porque el adquirente cuenta con una información errada lo cual se realiza de manera involuntaria?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	12	14,8
	Probablemente	62	76,5
	Así no lo concibo	7	8,6
	Total	81	100,0



*Figura 18: Desde una apreciación registral, ¿cree usted que, la generación de inexactitud registral se manifiesta porque el adquirente cuenta con una información errada lo cual se realiza de manera involuntaria?*

### Interpretación:

En la tabla 21 y figura 18 demuestra que, cuando se preguntó si es que creían que, la generación de inexactitud registral se manifiesta porque el adquirente cuenta con una información errada lo cual se realiza de manera involuntaria, a lo que un 15% dijeron así lo concibo, un 77% probablemente y un 8% así no lo concibo.

Tabla 22:

*Según su experiencia como profesional, ¿cree que, la negligencia en la revisión completa del título archivado al momento de adquirir bienes inmuebles se manifiesta porque nuestro sistema registral es de carácter declarativo?*

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	49	60,5
	Probablemente	22	27,2
	No responderé	10	12,3
	Total	81	100,0

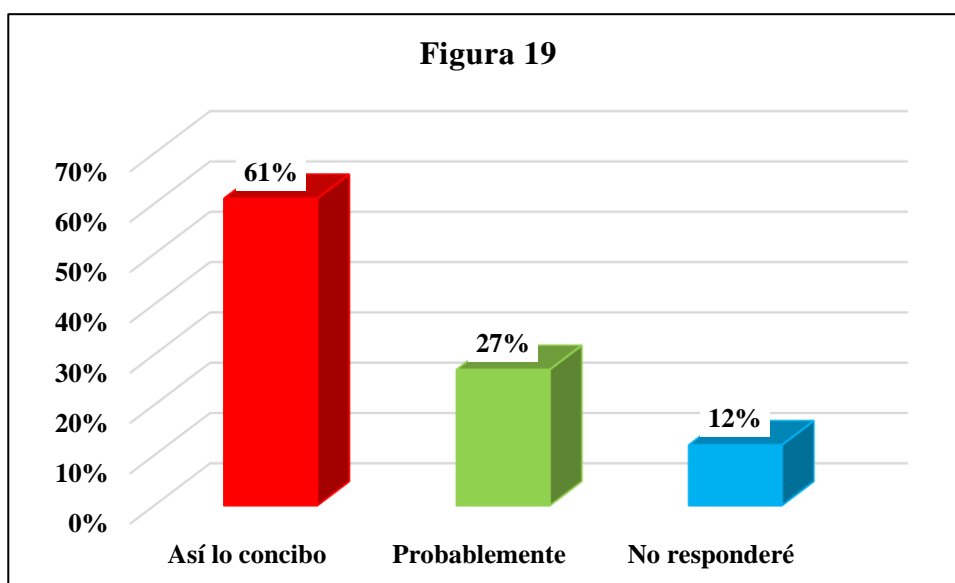


Figura 19: *Según su experiencia como profesional, ¿cree que, la negligencia en la revisión completa del título archivado al momento de adquirir bienes inmuebles se manifiesta porque nuestro sistema registral es de carácter declarativo?*

### **Interpretación:**

La tabla 22 y figura 19 demuestran que, cuando se preguntó si creían que, la negligencia en la revisión completa del título archivado al momento de adquirir bienes inmuebles se manifiesta porque nuestro sistema registral es de carácter declarativo, a lo que un 61% dijeron así lo concibo, un 27% probablemente y un 12% no respondió.

Tabla 23:

Desde su posición personal y sobre todo profesional, ¿usted cree que, nuestro sistema registral debe modificarse en el sentido de convertir al registro de inmuebles en constitutivo?

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Así lo concibo	48	59,3
	Probablemente	22	27,2
	No hay probabilidad	11	13,6
	Total	81	100,0

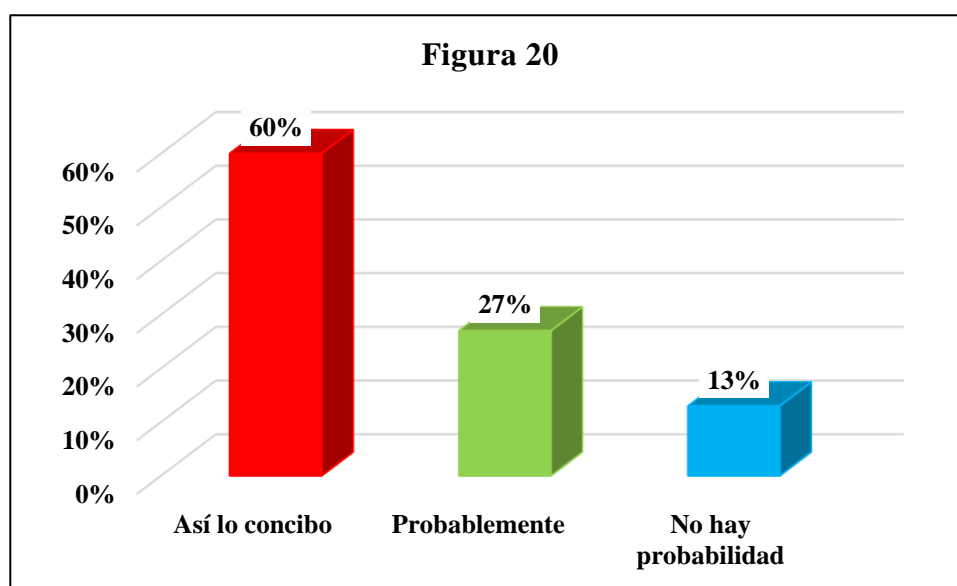


Figura 20: Desde su posición personal y sobre todo profesional, ¿usted cree que, nuestro sistema registral debe modificarse en el sentido de convertir al registro de inmuebles en constitutivo?

### Interpretación:

La tabla 23 y figura 20 demuestran que, cuando se preguntó si creían que, nuestro sistema registral debe modificarse en el sentido de convertir al registro de inmuebles en constitutivo, a lo que un 60% dijeron así lo concibo, un 27% probablemente y un 13% no hay probabilidad.

## 4.2 Contrastación de hipótesis

En este apartado corresponde contrastar la hipótesis de la investigación, en ese sentido, el investigador se planteó la siguiente hipótesis general: La seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022, la misma que ha sido corroborada a través de la tabla 13, donde se planteó la pregunta siguiente: Desde su apreciación personal y profesional, ¿cree usted que la seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado?, la misma que ha sido respondida en un porcentaje siguiente: un 90% dijeron que así lo conciben, un 5% probablemente y un 5% no respondió.

Del mismo modo, la hipótesis específica 01 fue formulada por la investigador de la manera siguiente: La seguridad jurídica formal del registro de predios se ve afectado frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado, la misma que se corrobora con la tabla 18, donde se planteó la pregunta siguiente: Desde su posición profesional, ¿cree usted que la seguridad jurídica formal de registros de predios se ve afectado frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado?, la misma que ha sido respondida en el porcentaje siguiente: un 88% dijeron así lo concibo, un 5% probablemente y un 7% no hay probabilidad.

Asimismo, la hipótesis específica 02 fue formulada de la siguiente manera: La seguridad jurídica material del registro de predios se ve afectado frente a la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado, la misma que ha sido contrastada con la tabla 19 donde se planteó la pregunta siguiente: Desde su apreciación registral, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material del registro de predios se ve afectado frente a la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado?, la misma que fue respondida de acuerdo al porcentaje siguiente: un 82% dijeron así lo concibo, un 14% probablemente y un 4% no respondió.



Finalmente, se planteó la hipótesis específica 03 donde se planteó la hipótesis siguiente: La seguridad jurídica dinámica del registro de predios se ve afectado frente a la información errada contenida en el título archivado, la misma que ha sido corroborada a través de la tabla 20 donde se preguntó: Según su entender profesional, ¿usted cree que, la seguridad jurídica dinámica del registro de predios se ve afectado frente a la información errada contenida en el título archivado?, a lo que un, un 88% dijeron así lo concibo, un 5% no respondió y un 7% así no lo concibe.

## CAPÍTULO V:

### DISCUSIÓN

#### 5.1 Discusión de los resultados

En esta investigación se ha conseguido resultados como el contenido en la tabla 14 y figura 11 donde se demuestra que, cuando se preguntó si creían que, las inexactitudes registrales llegan a generarse porque el adquiriente de los bienes inmuebles no realiza la revisión correspondiente del título archivado, a lo que un 69% dijeron que así lo conciben, un 21% probablemente y un 10% no respondió.

Del mismo modo, lo contenido en la tabla 15 y figura 12 donde se demuestra que, cuando se preguntó si creían que, la inexactitud registral del título archivado se genera a consecuencia de que hay una incompatibilidad entre lo registrado y lo que se manifiesta en la realidad, a lo que un 76% dijeron así lo conciben, un 19% probablemente y un 5% no hay probabilidad.

Asimismo, lo contenido en la tabla 16 y figura 13 donde se demuestra que, cuando se preguntó si creían que, la inexactitud registral se genera a consecuencia de incoherencias entre los documentos que contienen la adquisición y los demás contenidos en el título archivado, a lo que un 79% dijeron que así lo conciben, un 12% probablemente y un 9% no respondió.

Estos resultados guardan relación con la investigación de Carrera (2022) donde el autor concluye señalando que, las inexactitudes registrales llegan a surgir como consecuencia de la presencia de una incoherencia entre lo realmente sucedido en la realidad y lo que se ha llegado a inscribir; es una incoherencia o inconsistencia entre lo registrado y lo materialmente suscitado. Los errores que pudieron inducir al registrador pueden tener un efecto direccional en los documentos, como también tener una presencia

de lo que se conoce como un error en el procedimiento registral el cual ha dado origen o consecuencia de lo registrado.

Del mismo modo, en esta investigación se consiguió resultados como el contenido en la tabla 10 y figura 07 donde se demuestra que, cuando se preguntó si creían que, la seguridad jurídica puede llegar a afectarse si es que se llega a inscribir bienes no teniendo en cuenta lo material con lo formal, a lo que un 82% dijeron así lo conciben, un 14% probablemente y un 4% no respondió.

Asimismo, lo contenido en la tabla 11 y figura 08 donde se demuestra que, cuando se preguntó si creían que, existe una afectación a la seguridad jurídica de los registros prediales, cuando se llega a adquirir e inscribir bienes sin hacer un estudio del título archivado, a lo que un 59% dijeron que así lo conciben, un 23% probablemente y un 18% no hay probabilidad.

Igualmente, lo contenido en la tabla 12 y figura 09 donde se demuestra que, cuando se preguntó si creían que, la forma de adquisición de bienes inmuebles debe de modificarse a efectos de que se tenga una mejor relación de bienes adquiridos e inscritos en los registros correspondientes, a lo que un 72% dijeron que así lo conciben, un 20% probablemente y un 8% que no hay probabilidad.

Estos resultados guardan relación con las conclusiones de Vásquez (2018), donde concluye: La publicidad registral ha posibilitado de que ciertas personas tengan conocimiento directo y adecuado de lo relacionado a las inexactitudes registrales, esto por el hecho de que cuando haya una información fidedigna, las personas pueden encontrar o conseguir una buena información en relación de los bienes que se encuentran inscritos en los registros correspondientes, ello se presenta como una seguridad jurídica registral.

## CAPÍTULO VI:

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 6.1 Conclusiones

**Primero:** De acuerdo a los resultados, se llega a concluir que, la seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022, porque en la adquisición de bienes solo se revisa la copia literal.

**Segundo:** De acuerdo a los resultados se llega a concluir que, la seguridad jurídica formal del registro de predios se ve afectado frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado, porque, el título archivado muchas veces contiene incompatibilidades que no son solucionados de manera oportuna.

**Tercero:** De acuerdo a los resultados, se concluye que, La seguridad jurídica material del registro de predios se ve afectado frente a la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado, debido a que las inconsistencias dentro de los documentos anteriores no se corrigen de manera oportuna.

**Cuarto:** De acuerdo a los resultados, se llega a concluir que, la seguridad jurídica dinámica del registro de predios se ve afectado frente a la información errada contenida en el título archivado, y ello seguirá de dicha manera si no se llega a corregir en su momento oportuno.

## 6.2 Recomendaciones

**Primero:** Al momento de adquirir los bienes se debe de solicitar la información no solo de la copia literal, sino también del título archivado para que de esa forma se llegue a sanear las inexactitudes que puede haber dentro de los documentos que integran el título archivado.

**Segundo:** A nivel legislativo se debe de modificar que en las adquisiciones de bienes inmuebles se llegue a inscribir dicho acto de adquisición en los registros inmuebles correspondientes, para que de esa forma se eviten inconsistencias en los títulos archivados.

**Tercero:** Si la adquisición de bienes inmuebles lo realizan personas con desconocimiento jurídico, los funcionarios que laboran en la SUNARP deben de sugerir que la revisión de los antecedentes registrales se haga desde el título archivado, para que de esa forma se eviten manteniendo inexactitudes registrales.

## CAPÍTULO VII:

### REFERENCIAS

#### 7.1 Referencias documentales

Código Civil

Resolución N° 204-2017-SUNARP-TR

#### 7.2 Referencias bibliográficas

Avendaño, J. (2009). *El principio de la fe pública registral Libro de ponencias del IV Congreso Nacional* (1ra. Ed.). Lima: Palestra Editores S.A.C.

Bisquerra, R. (2014). *Características Generales de la Metodología Cualitativa*. En: I. Dorio, M. Sabariego & I. Massot (Eds.), *Metodología de la Investigación Educativa*. (pp. 275-292). Madrid: Editorial La Muralla.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (1977). *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III, 6ª edición, Tecnos, España.

Gonzales, G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral* (2da. Ed.). Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil Información especializada para abogados y jueces.

Gonzales, G. (2016). *Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley N° 30313*. Lima: San Marcos de Aníbal Jesús Paredes Galván.

Rimascca, A. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.

Ruiz, J. (2012). *Metodología de la Investigación Cualitativa* (5ª. ed.). Bilbao: Universidad de Deusto.

#### 7.3 Referencias hemerográficas

Arias, K. K. (2020). *Sistemas registrales, constitutivo y declarativo, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. (Tesis

de titulación). Universidad Andina del Cusco - Filial Puerto Maldonado. Puerto Maldonado – Perú.

Barchi, L. (2016). *Derecho civil patrimonial vs. derecho de familia. La disposición de un bien social por uno de los cónyuges sin la intervención del otro*. Gaceta Civil y Procesal Civil, t. 31, 236.

Becerra, D. R. (2017). *La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral*. (Tesis de titulación). Universidad César Vallejo. Lima – Perú.

Cabrejos, A. E. (2013). *La transferencia inmobiliaria en nuestro actual sistema registral: anhelando la real seguridad jurídica en un sistema constitutivo de derechos*. (Tesis de posgrado). Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo. Lambayeque – Perú.

Carrera, S. (2022). *Inexactitudes registrales y proyecciones respecto de la seguridad jurídica*. En: revista jurídica, N° 09. <file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/349-Texto%20del%20art%C3%ADculo-1138-1-10-20221213.pdf>

Cervantes, R. S. (2020). *La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario*. En: Revista Oficial del Poder Judicial ÓRGANO DE INVESTIGACIÓN DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ Vol. 11, n.º 13, enero-junio, 2020, 165-196 ISSN versión impresa: 1997-6682 ISSN versión electrónica: 2663-9130 DOI: <https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>

Cotrina, J. D. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 – 2018*. (Tesis de titulación). Universidad Autónoma del Perú. Lima – Perú.

- Germán, A. M. (2018). Análisis del Sistema de Archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador. (Tesis de titulación). Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Guayaquil – Ecuador.
- Infante, W. (2014). *La transferencia consensual de la propiedad predial en la legislación civil peruana*. (Tesis de titulación). Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga. Ayacucho – Perú.
- Llanos, G. (2019). *La Seguridad Jurídica Registral A Partir De La Oposición Al Procedimiento Registral En Trámite, La Cancelación Del Asiento De Inscripción Y Las Modificaciones De Los Artículos 2013 Y 2014 Del Código Civil, En La Zona Registral N° Ix – Sede Lima*. (Tesis de titulación) Universidad San Ignacio de Loyola. Lima – Perú.
- Lucena, C. y Tengan, C. (s.f.). *Propiedad registrada, ¿propiedad segura?* <file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/13445-Texto%20del%20art%C3%ADculo-53545-1-10-20150730.pdf>.
- Mendoza, G. (2016). *El sistema de seguridad jurídica en el Perú y el fraude inmobiliario*. En: F. Tarazona (Eds.), Anuario de Derecho Registral Iberoamericano. (pp. 99-118). Lima: Praeter Legem.
- Peñañiel, N. I. (2019). *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio*. (Tesis de titulación). Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Guayaquil – Ecuador.
- Valera, O. R (2019). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote, 2018*. (Tesis de maestría). Universidad César Vallejo. Chimbote – Perú.



Vásquez, H. A. (2018). *Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la oficina Zonal San Borja 2017*. (Tesis de titulación). Universidad César Vallejo. Lima – Perú.

Velezmoro, V. E. (2022). *La duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021*. (Tesis de titulación). Universidad César Vallejo. Lima – Perú.

#### **7.4 Referencias electrónicas**

Barruelo, E. M. (s.f.). *Amparo constitucional de los registros públicos y del tercero registral*.

<https://www.derechocambiosocial.com/RJC/Revista13/registros.htm>

Velarde, J. (2020). *La inexactitud registral y su rectificación*.

<https://www.uncuriosodelderecho.com/2020/02/la-inexactitud-registral-y-su.html>

## ANEXOS

### Cuestionario

#### **VARIABLE INDEPENDIENTE: SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO PREDIAL**

##### **Dimensión: Seguridad jurídica formal**

1.- Desde su apreciación personal como especialista en la materia, ¿cree que la seguridad jurídica en su ámbito formal encuentra asidero normativo dentro de las normas constitucionales?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

2.- Según su entender como profesional del Derecho, ¿cree que la seguridad jurídica formal al tener un reconocimiento dentro de las normas jurídicas de índole legal viene a ser suficiente para poder proteger los derechos reales de las personas que inscriben sus inmuebles en el registro?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

**Dimensión: Seguridad jurídica material**

3.- Desde su experiencia profesional en temas registrales, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material brinda una protección más efectiva a las personas que inscriben sus bienes en los registros públicos correspondientes?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

4.- Según su entender como profesional del Derecho, ¿considera adecuado que se sostenga que la seguridad jurídica en su vertiente material brinda una mejor protección dado que se relaciona de manera directa con el bien que se ha llegado a inscribir de manera adecuada?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

5.- Desde su apreciación como profesional, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material llega a proteger a las personas que son los propietarios que han llegado a inscribir bienes en el registro correspondiente?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé

- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

**Dimensión: Seguridad jurídica dinámica**

6.- Según su entender como profesional en lo jurídico, ¿cree usted que la seguridad jurídica en un aspecto dinámico permitirá que los propietarios no lleguen a ser afectados por terceras personas en relación a sus bienes que han llegado a ser inscritos en cumplimiento de las normas correspondientes?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

7.- Desde su apreciación como profesionales, ¿cree usted que, la seguridad jurídica puede llegar a afectarse si es que se llega a inscribir bienes no teniendo en cuenta lo material con lo formal?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

8.- Desde una mirada al sistema registral peruano, ¿cree que, existe una afectación a la seguridad jurídica de los registros prediales, cuando se llega a adquirir e inscribir bienes sin hacer un estudio del título archivado?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

9.-De acuerdo a nuestro sistema registral peruano, ¿cree que, la forma de adquisición de bienes inmuebles debe de modificarse a efectos de que se tenga una mejor relación de bienes adquiridos e inscritos en los registros correspondientes?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

10.- Desde su apreciación personal y profesional, ¿cree usted que la seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

## **VARIABLE DEPENDIENTE: INEXACTITUD DEL TÍTULO ARCHIVADO**

**Dimensión: Incompatibilidad entre los documentos**

11.- Según su experiencia profesional en temas registrales, ¿cree usted que, las inexactitudes registrales llegan a generarse porque el adquiriente de los bienes inmuebles no realiza la revisión correspondiente del título archivado?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

12.- Desde su apreciación personal, ¿cree usted que la inexactitud registral del título archivado se genera a consecuencia de que hay una incompatibilidad entre lo registrado y lo que se manifiesta en la realidad?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

13.- Desde su apreciación profesional, ¿usted cree que, la inexactitud registral se genera a consecuencia de incoherencias entre los documentos que contienen la adquisición y los demás contenidos en el título archivado?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

14.- De acuerdo a nuestro sistema registral peruano, ¿cree usted que al momento de adquirir los bienes inmuebles de manera obligatoria se debe de revisar lo relacionado al título archivado para evitar inexactitudes registrales en su posterior inscripción?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

**Dimensión: Incoherencia entre documentos**

15.- Desde su posición profesional, ¿cree usted que la seguridad jurídica formal de registros de predios se ve afectado frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

16.- Desde su apreciación registral, ¿cree usted que, la seguridad jurídica material del registro de predios se ve afectado frente a la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad

e) Así no lo concibo

17.- Según su entender profesional, ¿usted cree que, la seguridad jurídica dinámica del registro de predios se ve afectado frente a la información errada contenida en el título archivado?

a) Así lo concibo

b) Probablemente

c) No responderé

d) No hay probabilidad

e) Así no lo concibo

**Dimensión: Información errada**

18.- Desde una apreciación registral, ¿cree usted que, la generación de inexactitud registral se manifiesta porque el adquirente cuenta con una información errada lo cual se realiza de manera involuntaria?

a) Así lo concibo

b) Probablemente

c) No responderé

d) No hay probabilidad

e) Así no lo concibo

19.- Según su experiencia como profesional, ¿cree que, la negligencia en la revisión completa del título archivado al momento de adquirir bienes inmuebles se manifiesta porque nuestro sistema registral es de carácter declarativo?

a) Así lo concibo

b) Probablemente



- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

20.- Desde su posición personal y sobre todo profesional, ¿usted cree que, nuestro sistema registral debe modificarse en el sentido de convertir al registro de inmuebles en constitutivo?

- a) Así lo concibo
- b) Probablemente
- c) No responderé
- d) No hay probabilidad
- e) Así no lo concibo

## Matriz de consistencia

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES
<b>SEGURIDAD JURÍDICA DEL REGISTRO PREDIAL FRENTE A LA INEXACTITUD DEL TÍTULO ARCHIVADO, IX ZONA REGISTRAL, LIMA 2022</b>	<b>Problema general</b>	<b>Objetivo general</b>	<b>Hipótesis general</b>	<b>Variable I:</b> Seguridad jurídica del registro de predios
	¿De qué manera se presenta la seguridad jurídica del registro predial frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022?	Determinar la manera cómo se presenta la seguridad jurídica del registro predial frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022.	La seguridad jurídica del registro predial se ve afectado frente a la inexactitud del título archivado, IX Zona Registral, Lima 2022.	
	<b>Problemas específicos</b>	<b>Objetivos específicos</b>	<b>Hipótesis específicas</b>	<b>Variable D:</b> Inexactitud del título archivado
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿De qué manera se presenta la seguridad jurídica formal del registro de predios frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado?</li> <li>¿De qué manera se presenta la seguridad jurídica material del registro de predios y la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado?</li> <li>¿De qué forma se presenta la seguridad jurídica dinámica del registro de predios y la información errada contenida en el título archivado?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Determinar la forma como se presenta la seguridad jurídica formal del registro de predios frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado.</li> <li>Determinar la forma como se presenta la seguridad jurídica material del registro de predios y la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado.</li> <li>Determinar la forma como se presenta la seguridad jurídica dinámica del registro de predios y la información errada contenida en el título archivado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La seguridad jurídica formal del registro de predios se ve afectado frente a la incompatibilidad con los documentos del título archivado.</li> <li>La seguridad jurídica material del registro de predios se ve afectado frente a la incoherencia entre los documentos que contiene el título archivado.</li> <li>La seguridad jurídica dinámica del registro de predios se ve afectado frente a la información errada contenida en el título archivado.</li> </ul>		