



**Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión**  
**Escuela de Posgrado**

**Afectación a la propiedad inscrita con preterición, anotación de demanda y con  
posterior registro de sentencia firme, Huacho, 2024**

**Tesis**

**Para optar el Grado Académico de Maestra en Derecho con Mención en Derecho  
Civil y Comercial**

**Autora**

**Alexandra Fabiola Pacora Piedra**

**Asesor**

**Dr. Maximo Villarreal Salome**



**MÁXIMO VILLARREAL SALOMÉ**  
Abogado Reg. N° 1748 C.A.A.  
Mag. en Derecho Constitucional  
Doctor en Derecho

**Huacho – Perú**

**2026**



**Reconocimiento – No Comercial – Sin Derivados – 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)

### Escuela de Posgrado

### METADATOS

<b>DATOS DEL AUTOR (ES):</b>		
<b>APELLIDOS Y NOMBRES</b>	<b>DNI</b>	<b>FECHA DE SUSTENTACIÓN</b>
Pacora Piedra Alexandra Fabiola	73506787	06.04.2026
<b>DATOS DEL ASESOR:</b>		
<b>APELLIDOS Y NOMBRES</b>	<b>DNI</b>	<b>CÓDIGO ORCID</b>
Villarreal Salomé Máximo	40252721	<a href="https://orcid.org/orcid-search/search?searchQuery=0000-0003-1557-3138">https://orcid.org/orcid-search/search?searchQuery=0000-0003-1557-3138</a>
<b>DATOS DE LOS MIEMBROS DE JURADOS – PREGRADO/POSGRADO-MAESTRÍA-DOCTORADO:</b>		
<b>APELLIDOS Y NOMBRES</b>	<b>DNI</b>	<b>CODIGO ORCID</b>
Milán Matta Bartolomé Eduardo	10536234	<a href="https://orcid.org/orcid-search/search?searchQuery=0000-0002-2256-8516">https://orcid.org/orcid-search/search?searchQuery=0000-0002-2256-8516</a>
Bailón Osorio Oscar Alberto	31663048	<a href="https://orcid.org/orcid-search/search?searchQuery=0000-0002-7294-3548">https://orcid.org/orcid-search/search?searchQuery=0000-0002-7294-3548</a>
Silva Castro Elsa	09907053	<a href="https://orcid.org/orcid-search/search?searchQuery=0000-0003-1616-8898">https://orcid.org/orcid-search/search?searchQuery=0000-0003-1616-8898</a>

# ALEXANDRA FABIOLA PACORA PIEDRA 2025-098647

## AFECTACIÓN A LA PROPIEDAD INSCRITA CON PRETERICIÓN, ANOTACIÓN DE DEMANDA Y CON POSTERIOR REGISTRO DE ...

 DGI-POSGRADO 2025

 Dirección de Gestión de la Investigación-VRI 2025

 DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

### Detalles del documento

Identificador de la entrega  
trn:oid::1-3468739830

Fecha de entrega  
30 ene 2026, 10:55 a.m. GMT-5

Fecha de descargo  
30 ene 2026, 10:58 a.m. GMT-5

Nombre del archivo  
PACORAPIEDRA.INFORMEFINAL CORREGIDO.29.01.26.pdf

Tamaño del archivo  
3.4 MB

140 páginas

30.693 palabras

161.689 caracteres




Página 2 de 147 - Descripción general de integridad


Identificador de la entrega - trn:oid::1-3468739830


## 16% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

### Fuentes principales

14%  Fuentes de Internet

5%  Publicaciones

9%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

### Marcas de integridad

#### N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

**DEDICATORIA**

Para mi amada familia.

Mi padre mi mayor ejemplo de bondad y sacrificio,  
mi madre, mi mayor ejemplo de resiliencia y constancia,  
a mi hermano Jean Carlos, que no solo es mi complemento fraternal  
sino una de mis más grandes motivaciones para continuar creciendo

como persona y profesional, y mi abuela Norma,

porque es la luz que alumbra mis días.

Que la vida me alcance para devolverles

todo el amor y sostén que me han dado.

*Alexandra Fabiola Pacora Piedra.*

**AGRADECIMIENTO**

Agradezco a los amigos que se convirtieron en familia,  
que me regalaron siempre palabras de aliento y admiración,  
también a mis docentes de Posgrado,  
quienes con sus conocimientos y guía,  
han sido partícipes del presente trabajo.

*Alexandra Fabiola Pacora Piedra.*

## ÍNDICE GENERAL

<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>v</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>ÍNDICE GENERAL</b> .....	<b>vii</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	<b>xi</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....	<b>xv</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xviii</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>xix</b>
<b>CAPÍTULO I.</b> .....	<b>22</b>
<b>Planteamiento del problema</b> .....	<b>22</b>
1.1 Realidad problemática .....	22
1.2 Formulación del problema .....	25
1.2.1 Problema general. ....	25
1.2.2 Problemas específicos. ....	25
1.3 Objetivos de la investigación .....	26
1.3.1 Objetivo general de la investigación.....	26
1.3.2 Objetivos específicos de la investigación. ....	26
1.4 Justificación de la investigación.....	27
1.5 Delimitaciones del estudio .....	28
1.5.1 Delimitación espacial.....	28
1.5.2 Delimitación temporal.....	29
<b>Capítulo II</b> .....	<b>30</b>
<b>Marco teórico</b> .....	<b>30</b>
2.1 Antecedentes de la investigación.....	30

2.1.1 Antecedentes internacionales. -----	30
2.1.2 Antecedentes nacionales.-----	32
2.2 Bases teóricas -----	34
2.2.1 Afectación a la propiedad inscrita -----	34
2.2.2 Eficacia de la registración de la sentencia firme-----	43
2.2.3 Aportes de la investigadora -----	52
2.3 Bases filosóficas -----	54
2.4 Definición de términos básicos -----	57
2.5 Hipótesis de la investigación-----	59
2.5.1 Hipótesis general. -----	59
2.5.2 Hipótesis específicos de la investigación. -----	59
2.6 Operacionalización de las variables-----	60
<b>Capítulo III -----</b>	<b>66</b>
<b>Metodología -----</b>	<b>66</b>
3.1. Diseño metodológico-----	66
3.1.1. Enfoque de investigación -----	66
3.1.2. Tipo de investigación-----	68
3.1.3. Niveles de investigación -----	70
3.1.4. Diseño de investigación-----	70
3.2. Población y muestra -----	71
3.2.1. Población-----	71
3.2.2. Muestra -----	71
3.3. Técnicas de recolección de datos-----	72
3.4. Técnicas para el procedimiento-----	72
<b>Capítulo IV-----</b>	<b>73</b>

<b>Resultados</b>	<b>73</b>
4.1 Análisis descriptivos de los resultados de las interrogantes	73
4.2 Análisis descriptivos de los resultados de las variantes	93
4.3 Prueba de Normalidad	99
4.4 Generalización entorno a la hipótesis central	100
4.4.1 Hipótesis general	100
4.4.2 Hipótesis especial 1	102
4.4.3 Hipótesis especial 2	103
4.4.4 Hipótesis especial 3	105
<b>Capítulo V</b>	<b>108</b>
<b>Discusiones</b>	<b>108</b>
5.1 Discusión de resultados estadísticos	108
<b>Capítulo Vi</b>	<b>112</b>
<b>Conclusiones y Recomendaciones</b>	<b>112</b>
6.1 Conclusiones	112
6.2 Recomendaciones	113
<b>Capítulo VII</b>	<b>115</b>
<b>Referencias</b>	<b>115</b>
5.1 Referencias documentales	115
5.2 Referencias bibliográficas	115
5.3 Referencias hemerográficas	116
5.4 Referencias electrónicas	118
<b>ANEXOS</b>	<b>120</b>
Anexo 01: Instrumento de recolección de datos	120
Anexo 02: Base de datos	129

**Matriz de Datos -----130**

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> <i>Operacionalización de ambas variables</i> -----	62
<b>Tabla 2:</b> <i>Operacionalización de la variable X</i> -----	63
<b>Tabla 3:</b> <i>Operacionalización de la variable Y</i> -----	63
<b>Tabla 4.</b> <i>Estadístico de fiabilidad Alfa de Cronbach</i> -----	64
<b>Tabla 5.</b> <i>Estadístico de fiabilidad Alfa de Cronbach</i> -----	65
<b>Tabla 6.</b> <i>¿Considera usted que la seguridad jurídica registral es un principio de la publicidad registral que disminuye considerablemente la afectación a la propiedad inscrita?</i> -----	73
<b>Tabla 7.</b> <i>¿Para usted que la afectación a la propiedad inscrita va en aumento ya que la oponibilidad de derechos inscritos no es la seguridad jurídica registral más adecuada?</i> -----	74
<b>Tabla 8.</b> <i>¿Según su criterio la seguridad jurídica registral es la protección del tercero registral en caso de afectación a la propiedad inscrita?</i> -----	75
<b>Tabla 9.</b> <i>¿Según su criterio el alcance del derecho de propiedad inscrito es la protección del derecho de propiedad cuando se presenta una afectación a la propiedad inscrita?</i> 76	76
<b>Tabla 10.</b> <i>¿Para usted la inviolabilidad de la propiedad y límites legales genera la protección del derecho de propiedad cuando se presenta una afectación a la propiedad inscrita?</i> -----	77
<b>Tabla 11.</b> <i>¿Cree usted que la protección del derecho de propiedad sufre una afectación a la propiedad inscrita debido al impacto de la preterición en la seguridad jurídica?---</i>	78
<b>Tabla 12.</b> <i>¿De acuerdo a su experiencia la oportunidad de la anotación en el proceso judicial es la incidencia procesal de la anotación de demanda cuando hay afectación a la propiedad inscrita?</i> -----	79

- Tabla 13.** *¿Considera usted que la incidencia procesal de la anotación de demanda tiene efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita como la afectación a la propiedad inscrita?*  
----- 80
- Tabla 14.** *¿Según su criterio la afectación de la propiedad inscrita no se ve afectada con los efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita que produce la incidencia procesal de la anotación de demanda?* ----- 81
- Tabla 15.** *¿Para usted la responsabilidad del registrador y de las partes al no inscribir oportunamente la incidencia procesal de la anotación de demanda produce una afectación de la propiedad inscrita?* ----- 82
- Tabla 16.** *¿Cree usted que la responsabilidad del registrador y de las partes al inscribir oportunamente la incidencia procesal de la anotación de demanda no produce una afectación de la propiedad inscrita?* ----- 83
- Tabla 17.** *¿Considera usted que la eficacia de la registración de la sentencia firme surge de debida coordinación entre el sistema registral y judicial dentro de la vinculación del registro con el proceso judicial?* ----- 84
- Tabla 18.** *¿Para usted el plazo de inscripción de la sentencia firme es necesario para la eficacia de la registración de la sentencia firme que sirve de vinculación del registro con el proceso judicial?* ----- 85
- Tabla 19.** *¿De acuerdo a su criterio la eficacia de la registración de la sentencia firme conlleva a la posibilidad de nulidad de inscripciones previas cuando hay una buena vinculación del registro con el proceso judicial?* ----- 86
- Tabla 20.** *¿Según su criterio la oposición de terceros y buena fe registral es la protección del adquirente de buena fe contra la eficacia de la registración de la sentencia firme?*  
----- 87

<b>Tabla 21.</b> <i>¿Para usted la oposición de terceros y buena fe registral a los efectos de la sentencia sobre derechos adquiridos reduce la eficacia de la registraci3n de la sentencia firme?</i> -----	88
<b>Tabla 22:</b> <i>¿Considera usted que la eficacia de la registraci3n de la sentencia firme no surte efecto cuando se presenta una oposici3n de terceros y buena fe registral para la resoluci3n de conflictos entre derechos inscritos?</i> -----	89
<b>Tabla 23:</b> <i>¿Cree usted que la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral es reducida frente a la eficacia de la registraci3n de la sentencia firme ya que el alcance de la sentencia en la depuraci3n registral es de menor efecto?</i> -----	90
<b>Tabla 24:</b> <i>¿De acuerdo a su experiencia la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral se ve disminuida frente a la eficacia de la registraci3n de la sentencia firme que proyecta una modificaci3n y cancelaci3n de asientos registrales?</i> -----	91
<b>Tabla 25.</b> <i>¿Conforme a su experiencia la eficacia de la registraci3n de la sentencia firme frente a la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral es la seguridad jur3dica del titular registral posterior?</i> -----	92
<b>Tabla 26:</b> <i>Seguridad jur3dica registral</i> -----	93
<b>Tabla 27:</b> <i>Protecci3n del derecho de propiedad</i> -----	94
<b>Tabla 28:</b> <i>Incidencia procesal de la anotaci3n de demanda</i> -----	95
<b>Tabla 29:</b> <i>Vinculaci3n del Registro con el proceso judicial</i> -----	96
<b>Tabla 30:</b> <i>Oposici3n de terceros y buena fe registral</i> -----	97
<b>Tabla 31:</b> <i>Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral</i> -----	98
<b>Tabla 32:</b> <i>Prueba de bondad de ajuste de Kolmogorov-Smirnov</i> -----	99
<b>Tabla 33:</b> <i>Afectaci3n a la propiedad inscrita y Eficacia de la registraci3n de la sentencia firme</i> -----	100
<b>Tabla 34:</b> <i>Seguridad Jur3dica y Eficacia de la registraci3n de la sentencia firme</i> -----	102

**Tabla 35:** *Protección del derecho de propiedad y Eficacia de la registración de la sentencia firme* -----104

**Tabla 36:** *Afectación a la propiedad inscrita y Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral*-----106

**INDICE DE FIGURAS**

<b>Figura 1</b> .....	73
<b>Figura 2</b> .....	74
<b>Figura 3</b> .....	75
<b>Figura 4</b> .....	76
<b>Figura 5</b> .....	77
<b>Figura 6</b> .....	78
<b>Figura 7</b> .....	79
<b>Figura 8</b> .....	80
<b>Figura 9</b> .....	81
<b>Figura 10</b> .....	82
<b>Figura 11</b> .....	83
<b>Figura 12</b> .....	84
<b>Figura 13</b> .....	85
<b>Figura 14</b> .....	86
<b>Figura 15</b> .....	87
<b>Figura 16</b> .....	88
<b>Figura 17</b> .....	89
<b>Figura 18</b> .....	90
<b>Figura 19</b> .....	91
<b>Figura 20</b> .....	92
<b>Figura 21:</b> .....	93
<b>Figura 22:</b> .....	94
<b>Figura 23:</b> .....	95
<b>Figura 24:</b> .....	96

<b>Figura 25:</b> .....	97
<b>Figura 26:</b> .....	98
<b>Figura 27:</b> .....	101
<b>Figura 28:</b> .....	103
<b>Figura 29:</b> .....	105
<b>Figura 30:</b> .....	107

## RESUMEN

**Objetivo general:** Analizar la preterición del titular registral, la anotación de demanda y la posterior registración de una sentencia firme si afectan la seguridad jurídica de la propiedad inscrita en la ciudad de Lima durante el año 2024.

**Metodología:** La investigación es de nivel explicativo, con un enfoque mixto, cualitativo, porque analiza e interpreta los resultados estadísticos, teóricos y dogmáticos sobre la una anotación de demanda sin adecuada publicidad ni emplazamiento, y a la posterior registración de una sentencia firme, de diseño no experimental con un estilo transeccional porque la recolección de los datos fue en un solo momento. **Resultados:** El contenido de la información que yace en el esquema N° 32, es el producto del Examen de Normalidad, el indagatorio dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles; pone en evidencia la semejanza entre las dimensiones de estudio y las variantes de la investigación lo que se refleja del análisis de Kolmogorov-Smirnov; asimismo se tiene en cuenta que la muestra tomada para el análisis está por encima de 50 y verifica los vínculos auténticos y verdaderos entre los criterios y sus clasificaciones de la hipótesis de investigación presentan evaluaciones de intervalo inusuales, es esencial realizar un análisis estadístico no paramétrico que esté basado en el estudio del Rho de Spearman.

**Conclusiones:** Se advierte que la preterición del titular registral, sumada a una anotación de demanda sin adecuada publicidad ni emplazamiento, y a la posterior registración de una sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad que aparece en la SUNARP.

**Palabras claves:** titular registral, anotación de demanda, emplazamiento, publicidad, seguridad jurídica.

## ABSTRACT

**General Objective:** To analyze whether the preterition of the registered owner, the annotation of a claim, and the subsequent registration of a final judgment affect the legal security of property registered in the city of Lima during the year 2024.

**Methodology:** This research is explanatory, with a mixed, qualitative approach because it analyzes and interprets the statistical, theoretical, and dogmatic results regarding the annotation of a claim without adequate publicity or summons, and the subsequent registration of a final judgment. It has a non-experimental design and a cross-sectional style because data collection was carried out at a single point in time. **Results:** The information contained in Scheme No. 32 is the product of the Normality Test, a survey directed at civil lawyers, registrars, registry assistants, notaries, and civil judges. It highlights the similarity between the study dimensions and the research variants, as reflected in the Kolmogorov-Smirnov analysis. It is also taken into account that the sample taken for the analysis is above 50 and verifies the authentic and true links between the criteria and their classifications of the research hypothesis present unusual interval evaluations, it is essential to perform a non-parametric statistical analysis that is based on the study of Spearman's Rho. **Conclusions:** It is noted that the preterition of the registered owner, combined with an annotation of a claim without adequate publicity or service of process, and the subsequent registration of a final judgment, negatively affects the legal security of the property listed in SUNARP.

**Keywords:** registered owner, annotation of a claim, service of process, publicity, legal security.

## INTRODUCCIÓN

La seguridad jurídica en el sistema registral peruano se sustenta en los principios de publicidad, legitimidad y oponibilidad de los actos inscritos. Sin embargo, esta garantía se ve comprometida en determinados supuestos, como cuando una propiedad debidamente inscrita es afectada por una sentencia judicial posterior que proviene de un proceso donde no se convocó al titular registral —preterición—, se realizó la anotación de demanda sin su intervención y, finalmente, se inscribió la sentencia sin haber sido parte procesal.

Este trabajo de investigación se centra en el análisis de dicha problemática en el distrito judicial de Huacho durante el año 2024, buscando determinar si dichas afectaciones vulneran los principios registrales y los derechos del titular registral afectado. La situación genera controversia jurídica, pues se confrontan dos esferas de protección: el derecho de propiedad debidamente inscrito y el derecho de acceso a la justicia de las partes del proceso.

La presente tesis tiene como propósito analizar los alcances de la preterición en procesos judiciales que culminan con sentencias que afectan bienes inscritos, la validez de las anotaciones de demanda que omiten al titular registral, así como las consecuencias de inscribir sentencias firmes dictadas en tales condiciones. La investigación incluye jurisprudencia relevante, doctrina nacional y comparada, así como el marco normativo vigente, principalmente del Código Civil, la Ley N.º 30313 (Ley de Notariado y Registros Públicos), y normas procesales conexas, de allí que se ha trabajado la tesis: Afectación a la propiedad inscrita con preterición, anotación de demanda y con posterior registro de sentencia firme, Huacho, 2024, siendo que se ha trabajado la investigación en capítulos, siendo estos:

Un I capítulo en el que se desarrolla la problemática de las anotaciones en las partidas electrónicas de los registros públicos, las mismas que afectan a los titulares registrales, detallándose lo que viene sucediendo en la realidad nacional y también se desarrolla la problemática que se viene suscitando dentro de la ciudad de Huacho, con ello se explica la razón de la investigación que no solo se enfoca a cuestiones teóricas o generales, sino también a cuestiones prácticas.

En el capítulo II, se tiene el marco teórico de esta investigación que gira en torno al análisis de la protección jurídica del derecho de propiedad inscrito frente a actuaciones judiciales que lo afectan sin el cumplimiento de garantías procesales fundamentales. En primer lugar, se abordan las bases teóricas y doctrinarias sobre principios registrales, especialmente el de publicidad, legitimación, y eficacia de la sentencia en el saneamiento registral. Este marco teórico permite sostener que el derecho de propiedad inscrito no solo debe protegerse en el ámbito registral, sino también en el procesal, garantizando la participación del titular en cualquier procedimiento que pueda afectarlo.

Asimismo, se desarrollan las bases filosóficas, las hipótesis y se operacionalizan las variables.

En el capítulo III se analiza el aspecto metodológico de la investigación, donde se inicia con el tipo de investigación básica con un enfoque mixto y el nivel de profundidad correlacional.

En el Capítulo IV se exponen de manera detallada los resultados obtenidos en el desarrollo de la investigación, incorporando tablas, gráficos y figuras que facilitan la comprensión y el análisis de la información procesada. Estos elementos visuales se emplean para sustentar, contrastar y precisar los hallazgos alcanzados a lo largo del trabajo académico.

El Capítulo V está dedicado a la discusión de los resultados, en la que se interpretan y contrastan los datos obtenidos con la teoría revisada y los antecedentes de investigaciones previas, identificando coincidencias, discrepancias y aportes relevantes.

En el Capítulo VI se presentan las conclusiones derivadas del análisis, formuladas en coherencia con los objetivos de la investigación, así como las recomendaciones orientadas a la mejora, aplicación o profundización del tema estudiado.

Finalmente, en el último capítulo se consignan las referencias bibliográficas, elaboradas conforme a las normas académicas vigentes, que respaldan y dan sustento a todo el trabajo investigativo.

# **CAPÍTULO I.**

## **Planteamiento del problema**

### **1.1 Realidad problemática**

En puridad, el derecho de propiedad en el Perú se erige como una institución fundamental dentro del marco constitucional, pero su tutela no se agota en la sola declaración de inviolabilidad, sino trasciende mucho más allá, puesto que su configuración revela una tensión permanente entre la protección individual y las exigencias del interés público; el Artículo 70 de la Constitución vigente establece una protección categórica del derecho de propiedad como “inviolable”, denotando una garantía con una fortaleza de hierro, no obstante, inmediatamente lo sujeta a la armonía con el “bien común” y a los límites establecidos por ley, eso significa lo imperioso del derecho a la propiedad, se la quita la institución jurídica de la expropiación, eso revela que no se trata de un derecho absoluto, sino condicionado al interés general.

Es claro entonces que, en tanto no se produzca una situación especial como la señalada, esto es la expropiación o que por un actuar negligente del titular registral se pierda la propiedad (usucapión) el verdadero propietario no debe ser perjudicado en su derecho de propiedad, pero en el contexto actual, no se aprecia esta seguridad jurídica que las normas constitucionales como el artículo 2, inc. 16 y el artículo 70° lo prevén, pues en la práctica registral y judicial peruana, particularmente en Huaura – Huacho.

Se ha observado un creciente número de casos en los que se vulnera la seguridad jurídica de la propiedad inscrita como consecuencia de la preterición del titular registral, la anotación de demanda judicial sin adecuada publicidad o sin incluir al verdadero titular, y la registración posterior de una sentencia firme que contradice el estado

registrar vigente. Esta situación genera una grave afectación al derecho de propiedad y desnaturaliza principios rectores del sistema registral como la oponibilidad, legitimidad y fe pública registral, además de propiciar inseguridad para terceros adquirentes de buena fe. Se evidencia así un conflicto entre lo jurisdiccional y lo registral, que no encuentra adecuada solución normativa ni jurisprudencial, afectando la predictibilidad de los derechos reales en el tráfico jurídico, lo cual no se condice con la evidencia de un modelo garantista, que dice nos corresponde, pero al mismo tiempo funcionalizado, ya que no obstante, el Estado reconoce el derecho de propiedad como un derecho natural, pero no lo idolatra al punto de obstaculizar con distintas políticas públicas que no protegen verdaderamente al propietario.

Este problema creciente tiene factores que generan esta situación especial tales como la Falta de integración normativa entre el sistema registral y el sistema judicial: La legislación procesal no establece mecanismos eficaces para asegurar que el titular registral sea debidamente emplazado ni que la sentencia judicial respete el contenido del registro; eso demuestra que existe debilidad del principio de tracto sucesivo y publicidad procesal, puesto que la anotación de demanda muchas veces no impide que se inscriban transferencias posteriores, y su publicidad no es suficiente para alertar a terceros sobre un proceso en curso que puede afectar su derecho, pese a que la anotación es incipiente en cuanto al estado del proceso.

Del mismo modo existe ausencia de controles registrales al momento de inscribir sentencias judiciales o más que eso, controles que no generan un estado favorable al verdadero propietario que prácticamente se somete al vaivén de lo que resuelva el órgano jurisdiccional y en estos tiempos, son impredecibles los resultados de los procesos judiciales, siendo además que las oficinas registrales, inscriben sentencias y no pueden evitar, por cuanto siendo que el mandato proviene de un poder del Estado,

solo podrían observar, pero no tachar o impedir que el título se registre, lo que nos conlleva a advertir que en muchos casos advertir que no se respetó el principio de legitimación registral o si se afectaron derechos de terceros que no fueron parte del proceso.

Como podrá pronosticarse esta situación traerá consigo una serie de efectos negativos como: entre los más importantes se encuentra el aumento de conflictos entre propietarios registrales y beneficiarios de sentencias firmes, puesto que sin duda se generan más litigios por nulidad de actos jurídicos, daños y perjuicios o reivindicación, lo que saturará el sistema judicial; asimismo, gran desconfianza en el sistema registral como garante de seguridad jurídica, lo que lleva a señalar, por qué acudo a la SUNARP, si no es para que me dé protección? , aunado a ello, la inestabilidad jurídica de la propiedad disminuirá el valor de los bienes inmuebles y el atractivo de la inversión inmobiliaria.

Finalmente, respecto al extremo del pronóstico como otro efecto nefasto se muestra la consolidación de la inseguridad jurídica para los terceros adquirentes de buena fe, es decir que los compradores podrían perder la propiedad a pesar de haber adquirido válidamente del quien detenta el dominio y respaldo registral, lo que nos conlleva a una desprotección legal.

Desde una perspectiva general, la seguridad jurídica viene a ser una garantía que el Estado brinda a todas las personas y sus bienes en ciertas situaciones a fin de que no lleguen a ser afectados ni vulnerados por actos lícitos o ilícitos; sus orígenes se remontan a la antigüedad donde las personas a base de luchas sociales consiguieron que el Estado no sea solamente una entelequia, sino un ente que se preocupe de sus ciudadanos a través de la protección de sus derechos, en tal sentido y modo de propuesta de solución es importante señalar que debe darse una reforma legal que permita

necesariamente el emplazamiento obligatorio al titular registral en todo proceso que afecte los derechos inscritos, de la misma manera el fortalecimiento del control registral en la inscripción de sentencias judiciales, lo que implica que se debe implementar criterios técnicos y jurídicos en el registro correspondiente de la SUNARP para verificar si el contenido de la sentencia contradice derechos registrados y que no se ha llevado por los cánones del debido proceso.

Es importante sostener enfáticamente como colofón es indispensable que haya una interconexión efectiva entre el Poder Judicial, notarias y SUNARP para que operen las alertas procesales tempranas, esta integración de sistemas de información permitiría el aseguramiento que toda anotación de demanda se refleje en tiempo real y con alcance pleno sobre el predio en disputa a fin de que los que adquieren el bien inmueble en la condición en la que se encuentre no sean sorprendidos con posterioridad.

## **1.2 Formulación del problema**

### **1.2.1 Problema general.**

**P.G.:** ¿De qué manera la preterición del titular registral, la anotación de demanda y la registración posterior de sentencia firme afectan la seguridad jurídica de la propiedad inscrita en la ciudad de Huacho durante el año 2024?

### **1.2.2 Problemas específicos.**

**P.E.1.:** ¿Cómo la eficacia de la registración de la sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales en Huacho, durante el año 2024?

**P.E.2.:** ¿Cómo la eficacia de la registración de la sentencia firme, afecta negativamente la Protección del derecho de propiedad, en Huacho, durante el año 2024?

**P.E.3.:** ¿Cómo la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en Huacho, durante el año 2024?

### **1.3 Objetivos de la investigación**

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

**O.G.:** Analizar cómo la preterición del titular registral, la anotación de demanda y la posterior registración de una sentencia firme afectan la seguridad jurídica de la propiedad inscrita en la ciudad de Huacho, durante el año 2024.

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

**O.E.1.:** Explicar cómo la eficacia de la registración de la sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales en la ciudad de Huacho, durante el año 2024.

**O.E.2.:** Explicar cómo la eficacia de la registración de la sentencia firme, afecta negativamente la Protección del derecho de propiedad, en la ciudad de Huacho, durante el año 2024.

**O.E.3.:** Explicar cómo la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en la ciudad de Huacho, durante el año 2024.

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

Esta investigación logra su justificación por las siguientes razones:

##### **1.4.1. Justificación Teórica**

Corresponde a este trabajo, revisar los principios jurídicos que sustentan el sistema registral peruano, especialmente en lo que concierne a la legitimación registral, el principio de tracto sucesivo y la oponibilidad de los derechos inscritos, así a partir de una investigación explicativa con un enfoque mixto entre lo cualitativo o cuantitativo, con una orientación hacia lo jurídico-sistemático, se busca profundizar el estudio en el conflicto entre el derecho registral y el derecho procesal civil, cuando una sentencia firme se registra tras haberse omitido el emplazamiento al titular registral, a quien, de hecho se afecta sus derechos adquiridos con respaldo formal. El estudio contribuye teóricamente a una comprensión más crítica y actualizada de la seguridad jurídica de quienes buscando protección, inscribieron su predio en la SUNARP, entendida no sólo como una garantía formal sino como un componente esencial del Estado de Derecho en materia patrimonial que no se debe violentar, tal como lo prevé el artículo 70° de la Carta Fundamental.

##### **1.4.2. Justificación Práctica**

El estudio y en el aspecto y plano práctico, esta investigación responde a una problemática concreta que afecta a ciudadanos del país y en particular en Huacho,

provincia de Huaura, así pues, los operadores jurídicos, notarios, registradores y magistrados, enfrentan situaciones conflictivas derivadas de sentencias que modifican la titularidad de predios sin respetar el contenido del registro. El trabajo ofrece insumos relevantes para la mejora de políticas públicas en materia de coordinación entre el Poder Judicial y SUNARP, así como para la reforma del proceso civil en cuanto a emplazamientos y publicidad procesal. Además, la investigación puede servir de guía para la toma de decisiones judiciales y registrales en casos similares, reduciendo la inseguridad jurídica y el litigio innecesario.

### **1.4.3. Justificación Metodológica**

Metodológicamente la investigación se justifica en cuanto permite aplicar un enfoque cualitativo y jurídico-dogmático, centrado en el análisis normativo, jurisprudencial y doctrinario del conflicto entre la propiedad inscrita y los efectos de la sentencia firme. Se utilizarán técnicas como el análisis de casos, revisión documental de expedientes y resoluciones registrales, así como la sistematización de normativa vigente y comparada, lo que permitirá construir una interpretación coherente de los principios vulnerados y proponer criterios orientadores. Esta aproximación no solo valida la pertinencia del enfoque elegido, sino que también contribuye al desarrollo metodológico en investigaciones jurídicas complejas de intersección entre ramas del derecho.

## **1.5 Delimitaciones del estudio**

### **1.5.1 Delimitación espacial**

El ámbito espacial corresponde a Huacho, lugar desde donde se acopiará toda la información bibliográfica referente al tema que se está trabajando.

### **1.5.2 Delimitación temporal**

El periodo temporal corresponde al año 2024, puesto que se considerará información que se encuentren en ese límite temporal.

## Capítulo II

### Marco teórico

#### 2.1 Antecedentes de la investigación

##### 2.1.1 Antecedentes internacionales.

Quezada (2018) en su investigación que titula: *La providencias preventivas en el COGEP, análisis y crítica en base a derecho comparado*, presentado a la Universidad de Azuay, donde concluye indicando que, las medidas cautelares vienen a ser medidas de carácter instrumental, lo cual genera incidencia directa en relación a su naturaleza y su aplicación en casos en concreto; por ende, los instrumentos procesales siempre van a permitir que ella se aplique en casos concreto a efectos de poder asegurar el proceso principal tanto en su ejecución de lo decidido y la cautela del objeto del proceso. Por otro lado, si bien es cierto que existe un avance positivo y sobre todo adecuado de las medidas preventivas, como es el caso de las medidas cautelares, lo cierto es que ello no ha sido desarrollado de manera adecuada por parte de la legislación nacional, como viene a ser el Código Orgánico, ya que en esta normatividad solo se regula lo relacionado a las providencias preventivas lo cual desnaturaliza ampliamente a las medidas cautelares en el proceso ecuatoriano; por ende, es de suma importancia que haya una clara manifestación de arreglar dichos aspectos, ya que de ser lo contrario será perjudicial al momento de la aplicación de las normas procesales civiles en concreto.

Ruales (2016) en su investigación que titula: *La nulidad de escritura pública de traspaso de dominio por inscripción múltiple no justificada; responsabilidad penal y civil del registrador de la propiedad*, presentado a la Universidad Regional Autónoma de los Andes, donde concluye indicando: 1) La seguridad jurídica registral no solo llega a desencadenar efectos directos al momento de que una persona llegue a adquirir un

determinado bien, sino que esta llega a ser de naturaleza transversal ya que ello se extiende más allá de la simple adquisición, por ende, los ciudadanos al inscribir sus bienes en el registro correspondiente están llegando a priorizar publicitarlo a fin de que puedan llegar a ser protegidos registralmente ya que la seguridad jurídica es de suma importancia y protectora; 2) Los principios de carácter registral llegan a ser medios a través de los cuales se busca brindar cierta seguridad jurídica a los bienes que han llegado a ser inscritas, y de esa forma el tráfico de los bienes inmuebles será protegida e incentivará a que los bienes sean inscritos adecuadamente; 3) El legislador ecuatoriano debe de llegar a implementar políticas y normas en función a la protección de los bienes de la sociedad, por ende, deben de priorizar la supremacía de los principios como la seguridad jurídica dado que ello llega a garantizar que los bienes de las personas no lleguen a ser afectados directamente; 4) Frente a la afectación de principios como la seguridad jurídica registral de parte de los propios funcionarios debe de implementarse una sanción a efectos de que la misma pueda actuar como un criterio de prevención frente a casos donde se llegue a inobservar lo establecido en la normatividad correspondiente de la materia.

Benalcázar (2022) en su investigación que titula: *Competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Análisis casuístico en la unidad judicial civil del Cantón Ibarra, durante el período 2017 – 2021*, presentado a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, donde concluye indicando que, los jueces llegan a inadmitir este tipo de procesos por el hecho de que la misma llega a causar disyuntiva, por ello a modo de sustraerse de una obligación de pronunciamiento sobre el fondo de la materia llegan a actuar de manera errada, con lo cual, se está dejando de lado lo relacionado al derecho de acceso a la justicia con el cual cuentan los ciudadanos de este Estado. Por otro lado, en los expedientes que se ha llegado a analizar se puede

advertir que hay situaciones en las cuales los jueces han llegado a sustraerse de su obligación de pronunciarse sobre el fondo llegan a aducir que son incompetentes a razón de la materia, lo cual no les posibilita a que lleguen a pronunciarse de manera adecuada sobre lo pretendido por parte de los ciudadanos que acuden a buscar un pronunciamiento; y, las diferentes formas de sustraerse es relacionado a temas como la incompetencia por cuestiones de materia, como también viene a ser lo relativo a cuestiones de falta de agotamiento de sede administrativa, lo cual solamente evidencia una falta de conocimiento de la normatividad que ha sido emitida por parte de la Corte Nacional de Justicia, la misma que viene siendo inobservada flagrantemente.

### **2.1.2 Antecedentes nacionales.**

Rodríguez (2018) en su investigación que titula: *La medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos como mecanismo de protección al tercero acreedor de buena fe*, presentado a la Universidad César Vallejo, donde llega a concluir indicando: 1) Se determina la protección de los propietarios legítimos anteriores a los adquirientes de buena fe, ya que la normatividad nacional no regula su protección de estos adquirientes a través de normas específicas del Código Civil peruano; por ende, los propietarios primigenios pueden llegar a interponer procesos judiciales de reivindicación ya que ello ha sido autorizado a través de diferentes casaciones de la Corte Suprema. 2) Se ha podido apreciar que ante los intentos de fraude inmobiliario si es que se llegara a amparar a los terceros registrales a través de las medidas cautelares, ya que la ley 30311 debe de cumplir dicha función, no obstante, muchas de las personas que han llegado a ser encuestados han indicado que no tienen conocimiento de los parámetros protectores de dicha normatividad; en ese sentido, dicho desconocimiento llega a eliminar la cognoscibilidad porque la misma busca

proteger los derechos de los adquirentes de buena fe que estén en compatibilidad con la normatividad mencionada.

Teheran (2024) en su investigación que titula: *El otorgamiento automático de la medida cautelar de anotación de demanda Perú – 2022*, presentado a la Universidad César Vallejo, donde llega a concluir indicando: 1) Se debe de determinar que los otorgamientos de anotaciones a demandas deben de ser automático, las mismas que deben de ser otorgadas con una solicitud simple, por ende, no debe de estar condicionado a que se lleve a valorar ciertos requisitos de una medida cautelar; empero, ello debe de llegar a implementarse con una cierta precaución y protecciones que sean adecuados y sobre todo garantizados a fin de que se llegue a respetar ciertos derechos de las personas que son involucradas y de esa forma se llegue a mantener el proceso de manera íntegra desde su inicio hasta su conclusión; 2) Las medidas cautelares que se encuentran reguladas dentro del ordenamiento jurídico civil tienen una estructura definida y sobre todo sigue una finalidad que es la de asegurar el cumplimiento de las decisiones finales del proceso; por ende, a nivel jurisdiccional se viene exigiendo que se llegue a cumplir con los requisitos a fin de que no se llegue a afectar los derechos de las partes procesales; 3) Se ha podido advertir que el otorgamiento de las medidas cautelares de anotaciones de demandas deben de estar condicionadas a la presencia de una verosimilitud y ello no está direccionado a que se pueda mantener la situación cautelosa, sino por el contrario ello solo es exigible para la concesión de dicha medida instrumental del la medida cautelar.

Atalaya (2015) en su investigación que titula: *La insuficiente motivación en las resoluciones de las medidas cautelares de anotación de demanda en los procesos de nulidad de acto jurídico en el módulo básico de justicia del distrito de José Leonardo Ortiz periodo 2014*, presentado a la Universidad Señor de Sipán, que después de su

desarrollar el trabajo académico llega a concluir indicando que, en las resoluciones judiciales que se ha revisado referente a la concesión de las medidas cautelares se ha llegado a verificar que, lo referente a las anotaciones preventivas de las demandas en los procesos relativos a la nulidad de acto jurídico llegan a aplicar de manera errada o equivocada el artículo 611° del Código Civil peruano dado que las mismas llegan a inobservar la verosimilitud, ya que de acuerdo a la necesidad obligatoria de que se emita una decisión cautelar imposibilita a que las personas se vean beneficiadas de las decisiones de las medidas cautelares de anotación; por ende, la falta de motivaciones es perjudicial ya que ello no direcciona a que haya protección de los derechos de las partes procesales, sino que la misma se llegue a desencadenar ineficacias al desarrollo de los procesos en los cuales se encuentran en juego derechos patrimoniales de los interesados.

## **2.2 Bases teóricas**

### **2.2.1 Afectación a la propiedad inscrita**

De acuerdo a nuestro sistema jurídico de transferencia de bienes inmuebles no es necesario la inscripción de las transferencias en los registros correspondientes, sino por el contrario solamente debe de haber una aceptación entre el vendedor y el comprador para que pueda la transferencia llegar a desencadenar sus efectos jurídicos (Lucena y Tengan, s.f.).

Sin embargo, el registro determina que aquella persona que inscribe primero su bien estará protegido frente a terceras personas; sin embargo, existe una disonancia entre lo establecido en el Código Civil y las normas adjetivas registrales, dado que no hay compatibilidad entre sí, por ende, aunque la normatividad civil no obligue, un adquirente diligente de un determinado bien inmueble debe inscribir su bien a fin de que pueda estar protegido por la normatividad registral.

El registro cumple una función primordial el cual debe brindar una publicidad registral a fin de que todas las personas tengan conocimiento de quién es el bien que se encuentra registrado (Avendaño, 2009). Ninguna persona puede alegar el desconocimiento de un determinado bien, si es que la misma se encuentra inscrito en los registros correspondientes.

Los actos posteriores a la inscripción del bien primigeniamente cumplen funciones de publicitar la situación jurídica del bien, por ello, el sistema registral también viene a ser de suma importancia, más aún en la actualidad en el que se produce una amplia comisión de fraudes inmobiliarios, por ello, las reglas y principios registrales deben de ser observados con mucha meticulosidad.

No obstante, a nivel registral también existen pronunciamientos bastante reprochables porque restringen los derechos sobre los bienes de las personas al permitir que los actos inscritos se mantengan así, pese a que con el pasar del tiempo ya se manifiesta otras relaciones extra registrales que van a incidir directamente en lo relacionado a cuestiones de inscripciones registrales.

Es por ello que se realiza la presente investigación en el que se analizará cuan factible es que una resolución judicial -sentencia-, como consecuencia de la anotación preventiva de una demanda genere la nulidad de los actos posteriores a la anotación de la demanda, sin interesar si las transferencias se han realizado a un tercero de buena fe.

El pronunciamiento del Tribunal Registral no ha sido recibido de manera pacífica por la doctrina nacional porque restringe el ejercicio del derecho a la propiedad; por ende, se hace necesario analiza distintas posiciones doctrinarias a fin de poder determinar una posición que más se acerque al Derecho.

### 2.2.1.1 Seguridad jurídica registral.

Desde una perspectiva general, la seguridad jurídica viene a ser una garantía que el Estado brinda a todas las personas y sus bienes en ciertas situaciones a fin de que no lleguen a ser afectados ni vulnerados por actos lícitos o ilícitos; sus orígenes se remontan a la antigüedad donde las personas a base de luchas sociales consiguieron que el Estado no sea solamente una entelequia, sino un ente que se preocupe de sus ciudadanos a través de la protección de sus derechos.

A nivel de la doctrina nacional Llanos (2019) ha precisado que la seguridad jurídica permite que el Derecho sea cumplido en sus términos correspondientes, asimismo, para que las personas y sobre todo el Estado no actúen a expensas o al margen de la normatividad y para que se pueda determinar que las actuaciones estatales lleguen a ser predecibles.

Aun siendo importante el tratamiento de la seguridad jurídica, no es materia de estudio de este trabajo profundizar conocimientos sobre dicha institución jurídica, sino sobre una de sus manifestaciones, que viene a ser la seguridad jurídica registral, la misma que llega a presentarse cuando ciertos derechos, patrimonios o bienes llegan a ser inscritos al registro (Vargas, 2023).

En ese sentido, la seguridad jurídica registral hace alusión de que los bienes, acciones o derechos que llegan a ser inscritos al registro correspondiente no serán afectados, porque la misma goza de publicidad ante las personas (Jiménez, 2009). Cuando una persona inscribe sus derechos, bienes o acciones al registro correspondiente contará con la seguridad de que no le afectarán porque la misma se encuentra publicitado registralmente.

A nivel de la doctrina han establecido que existe una clasificación de la seguridad jurídica registral, los cuales vienen a ser los siguientes:

- **Seguridad jurídica registral estática**

Este tipo de seguridad jurídica a nivel registral se encuentra direccionado a proteger de manera directa al propietario del bien que se encuentra inscrito en el registro correspondiente. El Estado tiene la obligación de proteger a los propietarios de los bienes inmuebles que se encuentran inscritos. La publicidad registral juega un rol esencial en esta seguridad, porque a través de ella, todas las personas tienen conocimiento de que un determinado bien le pertenece a un sujeto. El propietario de un determinado bien solamente debe de proceder a inscribir su propiedad para que reciba una protección de parte del Estado que a su vez se materializa vía registros públicos (Ariella, 2023).

La seguridad jurídica registral es la clara expresión de seguridad que se brinda a las personas cuando estos llegan a inscribir sus bienes en los registros correspondientes; por ende, ya existe un supuesto de expectativa de protección cuando se llega a inscribir los bienes en los registros correspondientes.

- **Seguridad jurídica registral dinámica**

Por su parte, la seguridad dinámica hace alusión a la protección de terceras personas, con la inscripción del bien. Esta protección se materializa en el sentido de que terceras personas pueden llegar a adquirir bienes inscritos bajo la creencia de que ello efectivamente le pertenece al sujeto en cuyo favor se ha inscrito un determinado bien, derecho o una cierta acción; por ende, lo inscrito no solo llega a proteger a las personas que han inscrito sus bienes, sino también llegan a proteger a terceras personas ya que estos actuarán de acuerdo a lo que se ha inscrito en los registros correspondientes (Ariella, 2023).

Ambas formas de seguridad jurídica registral cumplen una función esencial en la protección de los bienes de las personas que han llegado a inscribir, como también cumplen la función de orientar a las personas que buscan adquirir bienes inmuebles en su favor (Cervantes, 2020). No está demás indicar que ambas formas de protección llegan a materializarse de manera conjunta, porque los bienes inscritos llegan a orientar a las personas que van a adquirir dichos bienes.

#### *2.2.1.2 Protección del derecho de propiedad.*

El derecho a la propiedad es un derecho patrimonial de las personas. Este derecho se encuentra reconocido en los textos internacionales como nacionales ya sea a nivel de la constitución y las normas legales. En el caso de la Constitución peruana de 1993, este cuerpo normativo regula a la propiedad en su artículo 70° en los términos de que el derecho a la propiedad tiene la naturaleza de ser inviolable y que dicha condición llega a garantizarlo el Estado, asimismo, en el artículo 2° numeral 15 señala que toda persona tiene derecho a la propiedad (Canchucaya, 2022).

Ahora bien, como la propiedad es un derecho de las personas con relación a un objeto o una cosa, debe de protegerse a través de mecanismos legales a fin de que los titulares no se vean afectados en el ejercicio de su derecho a la propiedad. Por ejemplo, a nivel constitucional existen mecanismos legales como la acción de amparo que están destinados a la protección de los derechos a la propiedad de las personas, o a nivel legal, existen mecanismos como la reivindicación, desalojo, entre otros mecanismos legales que buscan proteger el derecho a la propiedad de las personas.

El ejercicio al derecho de propiedad de la persona no puede ni debe de llegar a ser restringido por ningún motivo; es decir, no debe de haber restricciones establecidos a nivel legal ni mucho menos a través de instituciones o entidades, ya que si se llega a presentar dicha situación estaríamos frente a acciones de arbitrariedad lo cual no se

condice con un sistema jurídico como el peruano donde prima lo relacionado a la preeminencia de los derechos de las personas; asimismo, porque el derecho a la propiedad al ser de naturaleza fundamental llega a ser un límite a la acción del Estado, por lo que los límites que se establecen deberán de ser acorde con el sistema jurídico nacional, de lo contrario puede afectar indefectiblemente los derechos de las personas.

El Estado no solo reconoce el derecho a la propiedad de las personas, sino también ofrece los mecanismos legales a fin de que no se afecte los derechos conexos con la propiedad, ya que de esa forma se garantizará el normal ejercicio de dicho derecho. En ese orden de ideas, no debe de haber ninguna restricción al ejercicio del derecho a la propiedad, porque de presentarse dicha situación, el panorama sería perjudicial.

No obstante, hay casos en los cuales existen restricciones a los derechos de las personas con relación a sus bienes. Por ejemplo, cuando existe un conflicto en relación a la validez o no del acto jurídico que ha servido como base para la transferencia de bienes, y la misma se llega a inscribir como medida cautelar de anotación preventiva, la misma llega a restringir las acciones posteriores con el bien y las transferencias o la creación de situaciones jurídicas estarán en incertidumbre porque la decisión judicial final será la que llegue a determinar si la transferencia se declara nulo o no (Cardoza, 2013).

Nos explicamos, de acuerdo a decisiones del Tribunal Registral, la anotación de las demandas condiciona a que los bienes objeto del proceso y que están inscritos bajo medidas cautelares de anotación preventiva no podrán ser objeto de generación de nuevos actos jurídicos, porque si el proceso concluye con una declaración de nulidad de la transferencia, el acto jurídico que se ha celebrado con posterioridad a la anotación preventiva llegará a ser considerado como un acto jurídico nulo. Con ello, el derecho a

la propiedad se encuentra restringido, porque el propietario no podrá disfrutar de su bien, ya que se encuentra impedido de celebrar cualquiera acto jurídico, porque la decisión final, es decir, la decisión del órgano jurisdiccional desencadenará sus efectos de manera retroactiva hasta la inscripción del bien (Resolución N° 136-2007-TR-L).

Se considera que dicha situación debe de cambiar, ya que la decisión final no debe de declarar la nulidad de las transferencias posteriores a la inscripción de las anotaciones preventivas; porque las anotaciones preventivas solo cumplen la función de publicitar una situación jurídica, empero la misma no se encuentra direccionada a poder restringir derechos de los propietarios con relación a sus bienes.

#### *2.2.1.3 Incidencia procesal de la anotación de demanda.*

El Código Civil peruano en su artículo 2020° señala que ciertos actos y contratos que se encuentran regulados en el artículo 2019° del mismo cuerpo normativo se encuentran susceptibles de ser anotados preventivamente. Sin embargo, en dicha normatividad no se encuentra lo que se entiende como anotación preventiva, por ende, es necesario recurrir a lo desarrollado por la doctrina registral quienes indican que hay dos tipos de anotación preventiva, los cuales vienen a ser los siguientes:

- **Anotación meramente publicitaria**

Este tipo de anotación preventiva solamente llega a cumplir una finalidad de publicitar una situación jurídica que se encuentra registrado en los registros correspondientes. Es decir, no llega a constituir una obligación; sino simplemente llega a publicitar cuestiones o supuestos de prevención. Su finalidad es la de publicitar un hecho que se encuentra en discusión, por ejemplo. No llega a constituirse de ninguna manera, sino simplemente llega a publicitar un hecho o situación que se encuentra no estable, lo cual servirá para

que las personas puedan llegar a tener conocimiento de dicho acto, derecho o de ser el caso de una cierta situación que se encuentra en discusión. Los claros ejemplos de esta anotación que viene a ser meramente publicitaria vienen a ser las de demandas donde se viene discutiendo las transferencias de bienes, las resoluciones de contratos, las rescisiones de los actos jurídicos, entre otros aspectos (Cardoza, 2013).

- **Anotación constitutiva**

De acuerdo con la doctrina nacional, también hay otra forma de anotación que llega a ser constitutivo, esta inscripción no solo se publicita, sino estas llegan a generar una situación constitutiva, dentro de las diferentes anotaciones de este tipo, encontramos los denominados secuestros, embargos, prohibiciones de transferencias de bienes (Cardoza, 2013).

Sin embargo, la legislación nacional de la materia no hace dicha clasificación de las anotaciones preventivas, sino que la misma llega a regularla de manera dispersa a través de diferentes nomenclaturas, ya sea a nivel de reglamento, como también a través de normas especiales de la materia.

Por otro lado, una vez indicado que doctrinalmente se regula lo referente a las anotaciones de demandas como una anotación preventiva publicitaria, en los siguientes apartados se procederá a realizar una explicación de acuerdo a lo regulado por la legislación peruana de la materia que viene a ser el Código Procesal Civil (Merino, s.f.).

Ahora bien, pongámonos en una situación donde la persona X compra un bien de una persona Y, no obstante, advierten que el acto jurídico de transferencia se encuentra viciado y por ende buscan declarar la nulidad del acto jurídico a fin de poder remediar la inexactitud registral, empero, debe de advertirse que el proceso judicial

viene a ser muy lento, por lo que es necesario que las personas puedan utilizar mecanismos procesales a fin de poder cautelar que el bien no sea transferido a otra persona y esta tercera persona alegue que ha adquirido el bien a título de buena fe porque se ha guiado de la publicidad registral.

Para evitar dicha situación, el legislador nacional posibilita que los procesos de nulidad de acto jurídico que transfieren bienes y que dichos bienes se encuentran inscritos registralmente puedan permitir anotaciones preventivas de demandas a fin de que se publicite la situación problemática o controversial para que terceras personas no ingresen en error y realicen actores jurídicos en contra de la normatividad peruana.

En ese sentido, las anotaciones preventivas de demandas llegan a tener dos aspectos esenciales, los cuales son:

- Desde la perspectiva procesal, las anotaciones preventivas vienen a ser medidas cautelares que tienen como finalidad el de poder llegar a asegurar las sentencias finales que llegarán a surgir a consecuencia del proceso; por ende, cuando la sentencia se llega a emitir por parte del órgano jurisdiccional, la misma podrá ser ejecutada por el hecho de que hay una medida que cautela un determinado bien.
- Desde la óptica registral, se tiene que las anotaciones preventivas de demandas llegan a cumplir la función de publicitar e informar que existe una causa que ha dado lugar al inicio de un proceso donde se discute la nulidad o ineficacia de un acto jurídico traslativo de un determinado derecho (Merino, s.f.).

A merced de lo desarrollado en líneas atrás, un cierto sector de la doctrina también ha desarrollado argumentos relacionados a los efectos jurídicos de las anotaciones de demandas, los cuales vienen a ser los siguientes:

- Cuando el proceso cuya demanda ha sido inscrita preventivamente, llega a su fin, los efectos que ello desencadena llegarán a expandirse de manera directa a los terceros que pueden celebrar actos jurídicos posteriores a la anotación, siempre que dichos actos jurídicos se relacionen con el bien objeto de la anotación preventiva; con ello, se llegará a asegurar la ejecución del bien que ha sido inscrito preventivamente (Pizarro, 2011).
- En ciertos casos, existe la posibilidad de que se llegue a excluir la aplicación directa de ciertos principios, dentro de los cuales se puede encontrar a la fe pública; por ende, se ha indicado que no tiene un efecto general.
- Las anotaciones preventivas no llegan a prohibir que los titulares de los bienes lleguen a disponer de su propiedad, no obstante, puede el juez determinar que no se dispongan los bienes. Por ende, se indica que las anotaciones preventivas solo son publicitarias lo cual ocasiona una cierta incertidumbre, porque si el proceso concluye con la determinación de la nulidad de un acto jurídico, ello desencadenaría un efecto retroactivo hasta la inscripción preventiva de la demanda y con ello se declararían nulos los actos jurídicos posteriores con relación al bien.

### **2.2.2 Eficacia de la registración de la sentencia firme**

No es un secreto que los procesos judiciales suelen tener una naturaleza un tanto compleja y aunado a ello la amplia carga laboral de los juzgados, los procesos llegan a demorar en demasía, asimismo, cuando la parte procesal que pierde hace uso de su derecho a la pluralidad de instancias, el proceso se amplía en demasía, por ello hay procesos de conocimiento, por ejemplo, que duran décadas para que sean resueltos (Ledezma, 2013).

Mientras tanto, existe un peligro latente sobre el objeto del proceso. Por ejemplo, si nos encontramos en un proceso judicial de nulidad de acto jurídico - compraventa-, donde el objeto ha sido la transferencia de un bien inmueble, la situación jurídica de dicho inmueble se encuentra en una incertidumbre hasta que lleguen a decidir si procede o no la nulidad del acto jurídico; por ende, para que el bien no esté en peligro, se realiza una anotación preventiva de demanda, la misma que solo cumple la función de publicitar que sobre el bien inscrito se viene desarrollando un proceso.

Ahora bien, la inscripción de la demanda en el registro correspondiente tiene una finalidad directa una función procesal, es decir, que la decisión final del proceso llegue a cumplirse (Ledezma, 2013). Cuando el proceso llegue a concluir con la emisión de una sentencia judicial, la misma podrá llegar a ser ejecutada porque hay una medida cautelar que permitirá su ejecución. En ese orden de ideas, la medida cautelar cumple una función directa con el cumplimiento de lo decidido por el órgano jurisdiccional.

El sistema procesal actual ha sistematizado al proceso civil llegando a instrumentalizar a la medida cautelar con fines de aseguramiento de las decisiones definitivas que pongan fin al proceso en concreto (Priori, 2006). Si es que no hay una medida cautelar la decisión final no podría llegar a cumplirse lo que se decidió a través de la sentencia final.

Cuando un asunto se llega a judicializar, la misma es susceptible de ser anotado preventivamente, bajo la anotación preventiva de demanda, lo cual publicita que un derecho, bien o acción se encuentra en litigio (Priori, 2006). Si bien la anotación preventiva de demandas no llega a impedir que sobre el bien inscrito se sigan realizando actos jurídicos posteriores, lo cierto es que dichos actos serán declarados nulos si es que el proceso final concluye con la declaración de nulidad, rescisión o resolución del acto jurídico.

### *2.2.2.1 Vinculación del registro con el proceso judicial.*

El proceso viene a ser un modo de resolución de conflictos donde un tercero imparcial -juez-, llega a resolver un caso en concreto que ha sido llevado a los tribunales de justicia. La finalidad directa del proceso es resolver un conflicto de intereses que ha surgido entre dos personas a consecuencia de que ambos han hecho confluír sus intereses personales.

Ahora bien, cabe preguntarse lo siguiente: ¿el registro público llega a vincularse a los procesos judiciales?, y la respuesta es un tanto relativo, porque hay casos en los cuales hay un vínculo entre el registro y los procesos judiciales, no obstante, hay muchos casos judiciales en los cuales no existe ningún vínculo. Existirá un vínculo o relación entre el registro y el proceso judicial si es que el objeto del proceso se encuentra inscrito, caso contrario, no existirá ningún vínculo.

Existe muchos derechos y actos que son susceptibles de ser inscritos en los registros correspondientes y dentro de los cuales los bienes inmuebles son los que llegan a ser inscritos por antonomasia (Gonzales, 2002). Todo bien inmueble es susceptible de ser inscrito en los registros correspondientes, aunque el Perú es un país donde los ciudadanos son informales con respecto a la inscripción de sus bienes, ello no es óbice para que se llegue a inscribir dichos tipos de bienes.

Hay casos como los procesos de nulidad de acto jurídico -compraventa-, donde el bien que se encuentra inscrito registralmente puede permitir que entre el registro se vincule con el proceso judicial de nulidad. Es decir, la búsqueda de nulidad de un acto jurídico puede relacionar al proceso con el registro.

La demanda de nulidad puede registrarse como medida cautelar en el registro del bien inmueble a fin de que ello permita que las personas tengan conocimiento de que dicho bien se encuentra en litigio. Esta medida cautelar informará a las demás personas

de celebrar actos jurídicos que posteriormente les pueden generar consecuencias perjudiciales a dichas personas que llegan a celebrar el acto jurídico.

La anotación preventiva es una institución registral, que a nivel procesal cumple una finalidad poder publicitar la existencia de una demanda con respecto a un determinado bien inmueble y que no hay seguridad jurídica para la celebración de posteriores actos jurídicos, porque las mismas podrán llegar a concluir perjudicialmente en contra de la persona que ha llegado a celebrar el acto jurídico (Córdova, 2013).

En ese sentido, una primera aproximación a la temática nos permite determinar que el registro cumple una finalidad publicitaria con respecto al proceso. Es decir, los bienes, derechos o cualquier acto inscrito y sobre el cual se viene desarrollando un proceso podrá ser publicitado de dicha manera, es decir, publicitar su situación litigiosa; y ello, cumple una finalidad en concreto a fin de que las personas se vean protegidos tanto en sus bienes como también para la no celebración de actos jurídicos teniendo como objeto el bien inscrito. Con ello se puede advertir que confluyen tanto la seguridad jurídica dinámica como estática.

Por otro lado, lo decidido en el proceso judicial también puede llegar a ser objeto de inscripción registral; es decir, existen ciertas decisiones jurisdiccionales que llegan a ser inscritos necesariamente. Por ejemplo, las sentencias judiciales sobre prescripción adquisitiva llegan a ser inscritas registralmente, como así también lo relacionado a las sentencias de declaración de nulidad de actos jurídicos referente a asientos y/o partidas registrales.

En ese orden de ideas, entre registro público y ciertos procesos existe una complementariedad, porque a través de medidas cautelares los procesos civiles llegan a publicitar su naturaleza litigiosa con respecto a un bien. Asimismo, se debe de

considerar que no todos los procesos se encuentran susceptibles objetos de procesos y generar incidencia registral, sino solamente aquellos que se encuentran inscritos en los registros correspondientes.

#### *2.2.2.2 Oposición de terceros y buena fe registral.*

La normatividad registral ha llegado a establecer ciertos principios propios con la finalidad de que lleguen a servir como pautas de interpretación, criterios de aplicación normativa y guías en la aplicación de las normas, y dentro del cúmulo de principios que han llegado a regularse se encuentra el denominado principio de buena fe registral.

Este principio, no solo se encuentra regulado en la normativa registral, sino también encuentra regulación en el Código Civil peruano, que en su artículo 2014° indica que el tercero adquirente de buena fe puede llegar a conservar el bien de su adquisición, aunque el acto jurídico de la persona que lo transfirió quede declarado nulo o haya quedado en recesión, siempre y cuando haya actuado de acuerdo a la información que se encuentra en el registro (Mendoza, 2016).

La buena fe registral no es un tema solo de creencia de las personas, sino que la misma también llega a materializarse con actuaciones en el plano fáctico (Rimassca, 2015). Es decir, no se puede alegar que la persona actuó de buena fe solo porque el bien objeto de la transferencia se encuentra registrado a nombre del transferente, sino también se puede advertir las acciones concomitantes, como también las acciones periféricas que hagan advertir que la persona efectivamente ha llegado a actuar conforme a su creencia y sobre todo en base a la buena fe pública.

La fe pública registral es de suma importancia que la doctrina internacional al desarrollarlo, ha indicado que este principio llega a ser la manifestación de la presunción de exactitud y legitimación las mismas que son poseídas por el registro. En ese orden de ideas, de acuerdo a la fe pública registral los registros llegan a reputarse

como exactos en sus contenidos, y por ende, su adquisición llega a ser protegido de manera absoluta. (Blanco, 2015)

La fe pública registral permite proteger a los terceros que realizan adquisiciones de bienes en base a lo que se encuentra en el registro correspondiente. Es decir, el tercero llega a adquirir un bien que se encuentra inscrito en los registros y que, al momento de su adquisición, la misma no se encuentra impedido para ser trasladado, por ende, el tercero realiza la adquisición correspondiente a fin de que pueda llegar a ser el titular del bien.

Ahora bien, la adquisición del tercero que confía en lo establecido en el registro debe de ser a título oneroso. Así lo establece el artículo 2014° del código civil. Una interpretación en sentido contrario permite advertir que las adquisiciones a títulos gratuito no llegarían a tener protección de parte del principio de buena fe pública registral.

La lógica de la regulación de la norma civil peruana es que se llegue a proteger a la seguridad jurídica de las contrataciones de acuerdo a lo establecido en los asientos inscritos, ya que el registro debe de otorgar o proporcionar información correcta y veraz, por ende, la persona adquiere el bien confiando en la publicidad registral y si viene actuando en base a lo que se ha publicado es necesario que se proteja al tercero adquirente a título oneroso ya que ello permitirá que las personas puedan actuar de acorde a la normatividad registral correspondiente. Pensar en contrario es deslegitimar a la función del registro que tiene como finalidad el de poder llegar a brindar una información real y concreta.

En la doctrina nacional Huerta (2013) conceptualiza a este principio como aquella directriz que busca propender la protección de terceras personas que de buena

fe, atendiendo a la publicidad registral, realizan adquisiciones a título oneroso de los bienes inmuebles y posteriormente llegan a inscribirlo en los registros respectivos y dicha adquisición onerosa no llegará a ser cuestionado aun cuando el acto jurídico de transmisión de la persona que lo transfirió se encuentre viciado de alguna causa de nulidad o de rescisión.

Por otro lado, si es que el tercero adquirente tenía conocimientos sobre la realidad extra registral del bien inscrito, su conducta ya no podrá ser considerado como de buena fe, porque tenía conocimiento de que se viene ventilando un proceso judicial teniendo como objeto el bien que se encuentra inscrito y que en mérito a ello ha realizado la compra.

Por ende, que en los párrafos anteriores se ha puesto énfasis en el hecho de considerar al principio de buena fe registral como un principio que no solo permite actuar en base a creencias psicológicas, sino también permite que se analice realidades periféricas. Es por ello, que la legislación nacional considera como tercero adquirente de buena solo si es que el bien ha llegado a adquirirse a título oneroso, de ser lo contrario, es decir, si se adquiere a título gratuito y por causa de liberalidad, la situación jurídica no llega a materializarse.

La doctrina ha desarrollado un conjunto de requisitos para que una persona llegue a ser considerado como un tercero de buena fe. Dichos requisitos llegan a surgir a consecuencia de la interpretación de la normatividad civil, es decir, de la interpretación del artículo 2014° del Código Civil peruano, y dichos requisitos vienen a ser los siguientes:

- La persona deberá de llegar a ser un tercero que adquiere derechos reales sin que haya limitación alguna para ello, es decir, como propietario deberá de usar,

disfrutar, disponer y en su oportunidad y si la situación lo amerita, también deberá de llegar a reivindicar el bien en su favor.

- La persona que llega a adquirir el bien deberá de realizarlo con buena fe. Este requisito obliga al tercero desconocer que hay una controversia o una inexactitud registral entre lo inscrito y la realidad extra registral. Y, ello no solo basta con una simple revisión de las partidas, sino también deberá de verificarse la información que se encuentran contenidas en los títulos archivados.
- La adquisición deberá de realizar a título oneroso, lo cual implica que debe de pagarse una contraprestación de acuerdo al valor real del bien. Por ejemplo, si es que hay una simulación y la venta está por debajo del valor real o comercial, sería un indicio de que la persona no ha actuado de buena fe.
- El tercero que adquiere el bien deberá de adquirirlo de la persona que aparece en el registro como el titular registral; es decir, deberá de realizar la compra de la persona que es considerada como el titular registral. Este requisito deberá de verificarse con criterio sutil en tanto que no habrá tercero de buena fe si adquiere el bien de una persona que no cuenta con legitimidad registral para transferir los bienes.
- Asimismo, el adquirente deberá de llegar a inscribir los bienes de su propiedad en el asiento registral correspondiente. Dicho filtro viene a ser el último de todos, los cuales conducen a que las personas puedan llegar a actuar de tal como sea establecido en la normatividad correspondiente (Gordillo, 2010).

Ahora bien, como se puede advertir, la buena fe pública registral viene a ser un principio medular del derecho registral, ya que la misma busca que las terceras personas que han llegado a adquirir un bien atendiendo a lo establecido en el registro y de manera oneroso y han llegado a inscribir su adquisición lleguen a ser protegidas registralmente,

aunque el acto jurídico primigenio de la persona que le transfirió el bien llegue a ser declarado como nulo o de ser el caso adolezca de una causal de rescisión. Dicha protección se realiza porque las personas han actuado en base a la publicidad registral y con ello se afianza que lo establecido en el registro viene a ser una información veraz.

### *2.2.2.3 Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral.*

Las sentencias judiciales pueden llegar a atribuir derechos a las personas como también pueden ser medios a través de los cuales las personas lleguen a perder derechos. Lo desarrollado y decidido en la sentencia cumple diferentes funciones más de allá de poner fin a los conflictos de intereses.

Ahora bien, puede darse el caso de una cancelación de asientos y partidas registrales como fondo de debate de un proceso judicial, y lo decidido al final del proceso puede servir como base para que se llegue a sanear el registro correspondiente, ya que a través de ella se puede poner fin al asiento o de ser el caso ratificarlo.

Las sentencias que llegan a sanear el registro deberán de ser inscrito en el asiento correspondiente. No cabe la posibilidad de que se llegue a sanear el registro si antes de que la sentencia esté en conocimiento del registrador. Puede que el inicio del proceso se encuentre inscrito vía anotación de demanda, empero, la misma solo es una medida cautelar solicitado desde el juzgado hacia el registrador vía oficio de que se está concediendo la medida cautelar, empero, la misma no podrá ser inscrita como sentencia final, sino simplemente como una anotación de carácter preventiva.

Uno de los casos bastante esenciales donde la sentencia firme cumple la función de sanear al registro viene a ser en los casos de nulidad de actos jurídicos que trasladan propiedades, donde la anotación preventiva de la demanda solo cumple la función de publicitar la situación que viene aconteciendo con relación al bien, pero no restringe la celebración de actos jurídicos posteriores a la inscripción del acto jurídico; y, recién el

acto resolutorio final será el que llegue a sanear el registro sea con la determinación de que no hay ninguna nulidad o de ser el caso, porque el asiento y la partida deberán de ser anuladas.

Es esencial que los procesos judiciales donde se encuentra en juego las propiedades de las personas se encuentren desarrolladas en observancia de los principios y derechos jurisdiccionales, porque de ser lo contrario se afectará no solo los intereses de las personas, sino también las finalidades del registro correspondiente.

### **2.2.3 Aportes de la investigadora**

En la actualidad el tercer precedente del XXV pleno del Tribunal Registral amparándose en la decisión adoptada en la Resolución del Tribunal Registral N° 136-2007-SUNARP-TR-L, del año 2007, ha establecido que las sentencias firmes que llegan a declarar la nulidad de transferencias de dominios, sin importar el rubro de su inscripción, llegan a retrotraer todos sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda correspondiente, con lo cual, llegará a enervar todos los asientos que son incompatibles y han sido extendidos con posterioridad a la anotación de la demanda; en tal sentido, no interesa que la inscribirían posterior verse sobre cuestiones de hipotecas, embargos, transferencias, entre otros, lo que afecta seriamente las situaciones generadas registralmente, posición con la que esta investigadora no está de acuerdo.

Ahora bien, esta decisión del Tribunal Registral es errática porque la sola anotación preventiva de la demanda de nulidad condiciona al bien, porque la misma no podrá servir como un elemento para la adquisición de créditos, préstamos -porque no cualquiera entidad aceptará celebrar dicha garantía real sabiendo este precedente-, terceras personas que tienen deudas pendientes del propietario registrar no podrán inscribir embargos para poder satisfacer sus intereses, entre otros supuestos.

Teniendo en consideración que los procesos de nulidad en el Perú pueden durar hasta décadas, el bien objeto del acto jurídico del cual se pretende su nulidad impide y obstaculiza el dinamismo comercial del bien e incluso lo aleja del tráfico comercial; en tal sentido, ninguna persona en su sano juicio no podrá llegar a adquirir el bien con anotación preventiva de demanda, aunque esta medida cautelar no restringe la celebración de actos jurídicos con respecto al bien, empero, la espera de la sentencia definitiva mantendrá en situación de incertidumbre.

Muchas personas adquieren el bien atendiendo a lo inscrito registralmente, empero desconocen la realidad extra registral y la adquisición lo realizan en base al principio de buena fe registral, empero, aun así pueden estar susceptibles de poder ser parte de un proceso de nulidad de acto jurídico y deberá de participar en el proceso como un tercero interviniente, y el bien adquirido atendiendo al registro público no podrá ser objeto de celebración de actos jurídicos posteriores porque la misma está con anotación preventiva.

Ahora bien, frente a dicha situación, es necesario que el Tribunal Registral llegue a emitir un precedente saliéndose de los términos que ha establecido, porque su decisión solamente viene a ser una interpretación registral, más no tiene un soporte normativo que pueda convertirlo de aplicación inmediata y concreta.

Existen muchas personas que al ser propietarios registrales pueden llegar conseguir financiamientos de los banco sin celebrar el derecho real de hipoteca -acto jurídico formal-, y los banco realizan una búsqueda registral y con ello les basta; sin embargo, si esta persona llega a incumplir con los pagos mensuales, y el bien objeto de la transferencia está siendo cuestionado sobre la nulidad del acto jurídico que permitió su transferencia y se encuentra con anotación preventiva, el banco ya no podrá inscribir

su embargo por temor a que la resolución judicial resulte determinando la nulidad del acto jurídico.

Con el ejemplo desarrollado en el párrafo anterior, se puede advertir que el precedente desarrollado por el Tribunal Registral no solo restringe la celebración de actos jurídicos al propio sujeto que figura como propietario registral, sino también no permite que otros sujetos puedan realizar actos jurídicos con respecto al bien inscrito. Se considera que dicha situación es contraria a derecho, aunque la misma sea aceptado y utilizado en la actualidad, por ende, debe de cambiarse dicha situación ya que hay una restricción al derecho de propiedad del titular registral, como también de terceras personas.

### **2.3 Bases filosóficas**

La ciencia jurídica tiene como finalidad el de poder llegar a normar las conductas humanas con el fin de poder asegurar la convivencia pacífica. La finalidad de la norma jurídica no ha sido otra que la de poder llegar a hacer convivir a las personas de manera pacífica en la sociedad, por ende, muchos profesionales han indicado con precisión que el derecho es una de las mejores creaciones del hombre, porque la misma permite que las personas puedan llegar a convivir en armonía dentro de la sociedad.

Ahora bien, para poder tener el sistema normativo con el cual se cuenta hoy en día no solo ha bastado la emisión de normas jurídicas, sino también un estudio profundo de la realidad social y posiciones contradictorias de ilustres juristas y ius filósofos que no solo se han detenido a investigar o brindar opiniones sobre cuestiones normativas, sino se han más allá hasta poder llegar a determinar elementos que han sido útiles para la creación de la estructura normativa con el cual contamos hoy en día.

En ese sentido, el Derecho no ha sido estudiado solo desde una óptica normativa, sino también desde diferentes puntos de vista dentro de los cuales se encuentran aspectos como la filosofía jurídica, economía, psicología, entre otras ramas del conocimiento humano que han llegado a coadyuvar aspectos esenciales de esta rama jurídica.

Empero, en los siguientes apartados se procederá a analizar a la filosofía jurídica, que viene a ser la rama del conocimiento humano que más ha contribuido a la construcción del derecho, porque no se ha detenido a analizar solamente cuestiones puramente normativas, sino que ha permitido estudiarlo desde una perspectiva más amplia en el que han llegado a confluir criterios como el análisis del origen del Derecho, cuáles son sus estructuras con las que cuenta, aspectos como su interpretación y otros elementos adicionales.

La filosofía jurídica ha contribuido sobremanera al estudio del Derecho, a tal punto que se han forjado grandes corrientes ius filosóficas dentro de los cuales consideramos los más importantes a la corriente ius filosófica naturalista y a la corriente ius filosófica ius positivista, donde cada uno de ellos han brindado importantes argumentos en relación a la construcción del Derecho y también en relación a cuestiones de sus elementos esenciales que lo componen.

La corriente ius naturalista ha sostenido ideales de que el derecho viene a ser una construcción humana inspirada en normas divinas. Según los naturalistas el derecho humano ha llegado a ser y a surgir a consecuencia de normas divinas que han llegado a inspirar al ser humano con el fin de que pueda convivir en armonía.

Consideran a los valores como pilares esenciales del Derecho, donde los más importantes vienen a ser la justicia, la verdad, entre otros y estos deben de encontrarse

en consonancia con las normas jurídicas, asimismo, estas deben de encontrarse inmersas dentro de las normativas correspondientes.

El ius naturalismo no solo ha sido una corriente única, sino que dentro de si se han presentado muchas vertientes, dentro de los cuales también encontramos al ius naturalismo racional y al teleológico, donde el primero de ellos propone que se entienda al derecho subjetivo como una atribución de las personas por su sola condición humana; y el segundo de ellos, se caracteriza por considerar a valores religiosos como integrantes de las normas jurídicas que llegan a regular la conductas de las personas.

Los ius naturalistas indican que el valor justicia debe de regir a las normas jurídicas y por su importancia debe de encontrarse inmersa dentro de las normas. Si es que una norma jurídica no llega a contener elementos de justicia, la misma no debe de ser considerado como válido. Es decir, condicionan la validez de las normas jurídicas solamente a cuestiones de justicia, lo cual en muchos casos no se condice con la realidad.

Frente a la posición bastante subjetivista de los ius naturalistas, surgen los ius positivistas corriente ius filosófica que no tiene mucha relación con aspectos subjetivos y al seguir los pensamientos de la filosofía positiva se deslinda de analizar a la religión como fuente de inspiración normativa, lo mismo hacen con la moral, la política, la ética, entre otras ciencias o conocimientos humanos.

Los positivistas mantienen pensamientos ampliamente divergentes con otras ramas del conocimiento humano y por ello, solamente buscan analizar cuestiones relativos al Derecho. Por ello, proponen como objeto de estudio a las normas jurídicas y su máxima se expresa que el Derecho viene a ser normas jurídicas que dentro de su

contenido albergan disposiciones con fines de regular la conducta del ser humano que interactúa en sociedad.

Los positivistas llegan a refutar a los ius naturalistas en el sentido de que la validez de las normas jurídicas no se encuentra relacionado a elementos como la justicia, sino que la validez se encuentra supeditado a criterios de adecuarse a una estructura normativa que sirve de sistema jurídico de un Estado y cuando la misma se encuentra en consonancia con las normas constitucionales como legales y reglamentarios.

Ahora bien, una vez desarrollado cuestiones básicas sobre las corrientes ius filosóficas, en los siguientes apartados se procede a tomar posición sobre el soporte ius filosófico de la presente investigación; en ese sentido, analizado la investigación, el presente trabajo se relaciona ampliamente con la corriente ius filosófica positivista.

Esto viene a ser así, por el hecho de que la situación problemática viene a tener su origen en aspectos de interpretación normativa; en ese sentido, con una correcta interpretación sistemática de las normas registrales se podrá solucionar la problemática que se ha llegado a presentar con respecto a que la sentencia firma de la nulidad generará un efecto retroactivo declarando la nulidad de los actos jurídicos inscritos con posterioridad a la anotación preventiva de la demanda; en ese sentido, esta situación llegará a cambiar si es que se llega a modificar el precedente que ha sido emitido por el Tribunal Registral.

## **2.4 Definición de términos básicos**

### **Afectación a la propiedad**

Acciones destinadas a poder menoscabar a la propiedad y no permitir que la misma sea ejercida en función a los elementos que lo componen.

**Anotación preventiva**

Institución de carácter registral que cumple finalidades de inscribir ciertos actos de manera provisional o transitorio, y conforme al aspecto procesal cumple el rol de asegurar decisiones futuras (Rimasca, 2015).

**Demanda**

Acto procesal a través de la cual se da inicio a un proceso judicial el mismo que importa la actuación del órgano jurisdiccional con fines de poder llegar a esclarecer un determinado conflicto de intereses (Priori, 2006).

**Efecto retroactivo**

Consecuencia que genera la declaración fundada de la nulidad, lo cual permite que lo decidido pueda aplicarse a hechos anteriores a su emisión y ello es acorde al derecho porque la declaración de nulidad retrotrae sus efectos.

**Fe pública registral**

Principio que tiene como finalidad proteger a terceros que han adquirido un bien atendiendo a la información de los registros correspondientes, aunque el acto jurídico de su transferente sufra de vicios como la nulidad (Rimasca, 2015).

**Nulidad**

Remedio aplicable a un acto jurídico cuando adolezca del cumplimiento de ciertos elementos o requisitos de validez.

**Propiedad**

Derecho real por excelencia que le faculta a una persona de poder llegar a usar, disfrutar, transferir y hasta reivindicar un determinado bien.

**Publicidad registral**

Principio o directriz registral que determina que todas las personas tienen conocimiento de los contenidos de las inscripciones registrales, y dicha situación no llega a admitir ninguna prueba en contrario (Avendaño, 2009).

### **Seguridad jurídica**

Principio jurídico que determina que las informaciones que se encuentran en el registro vienen a ser verdaderos y por ende deben de actuar en base a lo que se encuentra inscrito registralmente (Ariella, 2023).

## **2.5 Hipótesis de la investigación**

### **2.5.1 Hipótesis general.**

**H.G.:** La preterición del titular registral, sumada a una anotación de demanda sin adecuada publicidad ni emplazamiento, y a la posterior registración de una sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en la ciudad de Huacho, durante el año 2024.

### **5.2.2 Hipótesis específicos de la investigación.**

**H.E.1.:** La eficacia de la registración de la sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en la ciudad de Huacho, durante el año 2024.

**H.E.2.:** La eficacia de la registraci3n de la sentencia firme, afecta negativamente la Protecci3n del derecho de propiedad, en la ciudad de Huacho, durante el a1o 2024.

**H.E.3.:** La **eficacia de la sentencia en el saneamiento registral**, afecta negativamente la seguridad jur3dica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimaci3n y tracto sucesivo en la ciudad de Huacho, durante el a1o 2024.

## **2.6 Operacionalizaci3n de las variables**

HIPOTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN		DIMENSIÓN	INDICADORES	TEC. DE RECOJO DE DATOS	UNIDAD DE ANÁLISIS
		Conceptual	Operacional				
<p><b>H.G.:</b> La preterición del titular registral, sumada a una anotación de demanda sin adecuada publicidad ni emplazamiento, y a la posterior registración de una sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en la ciudad de Huacho, durante el año 2024.</p>	<p><b>Variable I:</b> Afectación a la propiedad inscrita</p>	<p>la seguridad jurídica registral hace alusión de que los bienes, acciones o derechos que llegan a ser inscritos al registro correspondiente no serán afectados, porque la misma goza de publicidad ante las personas (Jiménez, 2009).</p>	<p>Para esta variable se utilizará un cuestionario aplicado a los encuestados</p>	<p><b>Seguridad jurídica registral</b></p>	<p>1.1: Principio de publicidad registral 1.2: Oponibilidad de derechos inscritos 1.3: Protección del tercero registral</p>	<p><b>ENCUESTA</b></p>	<p>Cuestionario a ser aplicado a jueces civiles, registradores y notarios y sus dependientes.</p>
		<p>Protección del derecho de propiedad</p>		<p>2.1: Alcance del derecho de propiedad inscrito 2.2: Inviolabilidad de la propiedad y límites legales 2.3: Impacto de la preterición en la seguridad jurídica</p>			
		<p>Incidencia procesal de la anotación de demanda</p>		<p>3.1: Oportunidad de la anotación en el proceso judicial 3.2: Efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita 3.3: Responsabilidad del registrador y de las partes</p>			
	<p><b>Variable D:</b> Eficacia de la registración de la sentencia firme</p>	<p>Todo bien inmueble es susceptible de ser inscrito en los registros correspondientes, aunque el Perú es un país donde los ciudadanos son informales con respecto a la inscripción de sus bienes, no obstante, es el registro que le brinda seguridad jurídica (Gonzales, 2002).</p>	<p>Para esta variable se utilizará un cuestionario aplicado a los encuestados</p>	<p><b>Vinculación del Registro con el proceso judicial</b></p>	<p>1.1: Coordinación entre el sistema registral y judicial 1.2: Plazos de inscripción de la sentencia firme 1.3: Posibilidad de nulidad de inscripciones previas</p>		
				<p><i>Oposición de terceros y buena fe registral</i></p>	<p>2.1: Protección del adquirente de buena fe 2.2: Efectos de la sentencia sobre derechos adquiridos 2.3: Resolución de conflictos entre derechos inscritos</p>		
				<p><b>Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral</b></p>	<p>3.1: Alcance de la sentencia en la depuración registral 3.2: Modificación y cancelación de asientos registrales 3.3: Seguridad jurídica del titular registral posterior</p>		

**Tabla 1:** Operacionalización de ambas variables

PROBLEMA	HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
P.G.: ¿De qué manera la preterición del titular registral, la anotación de demanda y la registración posterior de sentencia firme afectan la seguridad jurídica de la propiedad inscrita en la ciudad de Huacho durante el año 2024?	H.G: La preterición del titular registral, sumada a una anotación de demanda sin adecuada publicidad ni emplazamiento, y a la posterior registración de una sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en Lima durante el año 2024.	Afectación a la propiedad inscrita	La seguridad jurídica registral hace alusión de que los bienes, acciones o derechos que llegan a ser inscritos al registro correspondiente no serán afectados, porque la misma goza de publicidad ante las personas (Jiménez, 2009).	Para esta variable se utilizará un cuestionario aplicado a los encuestados	Seguridad jurídica registral	1.1: Principio de publicidad registral 1.2: Oponibilidad de derechos inscritos 1.3: Protección del tercero registral
					Protección del derecho de propiedad	2.1: Alcance del derecho de propiedad inscrito 2.2: Inviolabilidad de la propiedad y límites legales 2.3: Impacto de la preterición en la seguridad jurídica
					Incidencia procesal de la anotación de demanda	3.1: Oportunidad de la anotación en el proceso judicial 3.2: Efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita 3.3: Responsabilidad del registrador y de las partes
		Eficacia de la registración de la sentencia firme	Todo bien inmueble es susceptible de ser inscrito en los registros correspondientes, aunque el Perú es un país donde los ciudadanos son informales con respecto a la inscripción de sus bienes, no obstante, es el registro que le brinda seguridad jurídica (Gonzales, 2002).	Para esta variable se utilizará un cuestionario aplicado a los encuestados	<b>Vinculación del Registro con el proceso judicial</b>	<b>1.1:</b> Coordinación entre el sistema registral y judicial <b>1.2:</b> Plazos de inscripción de la sentencia firme <b>1.3:</b> Posibilidad de nulidad de inscripciones previas
					<b>Oposición de terceros y buena fe registral</b>	<b>2.1:</b> Protección del adquirente de buena fe <b>2.2:</b> Efectos de la sentencia sobre derechos adquiridos <b>2.3:</b> Resolución de conflictos entre derechos inscritos
					<b>Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral</b>	<b>3.1:</b> Alcance de la sentencia en la depuración registral <b>3.2:</b> Modificación y cancelación de asientos registrales <b>3.3:</b> Seguridad jurídica del titular registral posterior

**Tabla 2:***Operacionalización de la variable X*

Dimensiones	Indicadores	Ítems	Categorías	Intervalos
<b>Seguridad jurídica registral</b>	Principio de publicidad registral	1, 2, 3,	Absolutamente lo creo	[3 – 5]
	Oponibilidad de derechos inscritos		Mayormente lo creo así	[6 – 7]
	Protección del tercero registral		Regularmente lo creo así	[8 – 9]
			Definitivamente no lo creo	[10 – 12]
	No sé / no opino		[13 – 15]	
<b>Protección del derecho de propiedad</b>	Alcance del derecho de propiedad inscrito	4, 5, 6,	Absolutamente lo creo	[3 – 5]
	Inviolabilidad de la propiedad y límites legales		Mayormente lo creo así	[6 – 7]
	Impacto de la preterición en la seguridad jurídica		Regularmente lo creo así	[8 – 9]
			Definitivamente no lo creo	[10 – 12]
	No sé / no opino		[13 – 15]	
<b>Incidencia procesal de la anotación de demanda</b>	Oportunidad de la anotación en el proceso judicial	7, 8, 9, 10, 11	Absolutamente lo creo	[5 – 9]
	Efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita		Mayormente lo creo así	[10 – 13]
	Responsabilidad del registrador y de las partes		Regularmente lo creo así	[14 – 17]
			Definitivamente no lo creo	[18 – 21]
	No sé / no opino		[22 – 25]	
<b>Variable X</b> <b>Afectación a la propiedad inscrita</b>		1, 11	Absolutamente lo creo	[11 – 19]
			Mayormente lo creo así	[20 – 28]
			Regularmente lo creo así	[29 – 37]
			Definitivamente no lo creo	[38 – 46]
			No sé / no opino	[47 – 55]

**Tabla 3:***Operacionalización de la variable Y*

Dimensiones	Indicadores	Ítems	Categorías	Intervalos
Vinculación del Registro con el proceso judicial	Coordinación entre el sistema registral y judicial	12, 13, 14,	Absolutamente lo creo	[3 – 5]
	Plazos de inscripción de la sentencia firme		Mayormente lo creo así	[6 – 7]
	Possibilidad de nulidad de inscripciones previas		Regularmente lo creo así	[8 – 9]
			Definitivamente no lo creo	[10 – 12]
	No sé / no opino		[13 – 15]	
Oposición de terceros y buena fe registral	Protección del adquirente de buena fe	15, 16, 17,	Absolutamente lo creo	[3 – 5]
	Efectos de la sentencia sobre derechos adquiridos		Mayormente lo creo así	[6 – 7]
	Resolución de conflictos entre derechos inscritos		Regularmente lo creo así	[8 – 9]
			Definitivamente no lo creo	[10 – 12]
	No sé / no opino		[13 – 15]	
Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral	Alcance de la sentencia en la depuración registral	18, 19, 20.	Absolutamente lo creo	[3 – 5]
	Modificación y cancelación de asientos registrales		Mayormente lo creo así	[6 – 7]
	Seguridad jurídica del titular registral posterior		Regularmente lo creo así	[8 – 9]
			Definitivamente no lo creo	[10 – 12]
	No sé / no opino		[13 – 15]	

<b>Variable Y</b> <b>Eficacia de la registraci3n de la sentencia firme</b>	12, 20	Absolutamente lo creo Mayormente lo creo as3 Regularmente lo creo as3 Definitivamente no lo creo No s3 / no opino	[9 – 16] [17 – 23] [24 – 30] [31 – 37] [38 – 45]
---	--------	---	--

## CONFIABILIDAD

### FORMULACI3N

A partir de las varianzas, el alfa de Cronbach se calcula as3:

$$\alpha = \left[ \frac{K}{K - 1} \right] \left[ 1 - \frac{\sum_{i=1}^K S_i^2}{S_t^2} \right],$$

Donde:

- $S_i^2$  es la varianza del 3tem  $i$ ,
- $S_t^2$  es la varianza de la suma de todos los 3tems y
- $K$  es el n3mero de preguntas o 3tems.

### Midiendo los 3tems de la variable Afectaci3n a la propiedad inscrita

$$\begin{aligned} &= ((K / (K - 1)) * (1 - (\sum_{i=1}^K S_i^2 / S_t^2))) \\ &= ((11 / (11 - 1)) * (1 - (20.496 / 134))) \\ &= 0,931 \end{aligned}$$

**Tabla 4.**

*Estad3stico de fiabilidad Alfa de Cronbach*

Alfa de Cronbach	N3 de elementos
0,931	3 dimensiones

### Midiendo los 3tems de la variable Eficacia de la registraci3n de la sentencia firme

$$\begin{aligned} &= ((K / (K - 1)) * (1 - (\sum_{i=1}^K S_i^2 / S_t^2))) \\ &= ((9 / (9 - 1)) * (1 - (16.937 / 95.7))) \\ &= 0,925 \end{aligned}$$

**Tabla 5.***Estadístico de fiabilidad Alfa de Cronbach*

<b>Alfa de Cronbach</b>	<b>N° de elementos</b>
0,925	3 dimensiones

## **Capítulo III**

### **Metodología**

#### **3.1. Diseño metodológico**

##### **3.1.1. Enfoque de investigación**

Según Hernández et al. (2014) “los enfoques cuantitativo, cualitativo y mixto constituyen posibles elecciones para enfrentar problemas de investigación y resultan igualmente valiosos. Son, hasta ahora, las mejores formas diseñadas por la humanidad para investigar y generar conocimientos” (p. 2).

La presente investigación adopta un enfoque mixto, es decir, integra métodos cualitativos y cuantitativos, lo que permite abordar el fenómeno jurídico en estudio desde una perspectiva más completa y rigurosa. Esta decisión metodológica se fundamenta en la propuesta de Hernández, Fernández y Baptista (2018), quienes señalan que:

“los métodos mixtos o híbridos representan un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos tanto cuantitativos como cualitativos, así como su integración y discusión conjunta” (p. 10).

Este enfoque resulta particularmente adecuado para el estudio de la afectación a la propiedad inscrita como consecuencia de la preterición del titular registral, la anotación de demanda y el registro posterior de sentencias firmes. Se trata de un problema que no solo involucra aspectos normativos y doctrinarios (abordables desde una óptica cualitativa), sino también manifestaciones empíricas concretas en el funcionamiento de los registros públicos y del poder judicial, las cuales pueden ser medidas y analizadas estadísticamente (abordaje cuantitativo).

#### **Dimensión cualitativa**

Desde la perspectiva cualitativa, se desarrollará un análisis jurídico-doctrinario, examinando:

- La normativa registral vigente (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, TUO del Reglamento General de los Registros Públicos).
- La jurisprudencia nacional relevante sobre preterición, anotación de demanda y su relación con el derecho de propiedad.
- Principios constitucionales y convencionales (seguridad jurídica, legalidad, debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva).
- Entrevistas a especialistas en derecho registral y jueces civiles para explorar criterios prácticos aplicados en sede judicial y registral.

Este abordaje permitirá comprender los fundamentos teóricos y las interpretaciones que subyacen en la práctica de retrotraer los efectos de la sentencia a una anotación preventiva de demanda, aún en casos donde el titular registral no ha sido parte del proceso.

### **Dimensión cuantitativa**

Complementariamente, el enfoque cuantitativo se enfocará en:

- Recopilar datos estadísticos sobre el número de inscripciones registrales de sentencias judiciales que afectan derechos de propiedad previamente inscritos en la jurisdicción de Huacho (2020–2024).
- Cuantificar los casos en que existió preterición de titulares registrales.
- Establecer la frecuencia con que los registros públicos han procedido a inscribir sentencias firmes a pesar de la existencia de titulares no emplazados.

- Aplicar encuestas estructuradas a operadores jurídicos (registradores, abogados litigantes y funcionarios judiciales) para medir percepciones sobre la eficacia y legalidad de este tipo de actuaciones.

Esta combinación de datos permitirá obtener evidencia empírica que complemente la reflexión teórica, generando insumos sólidos tanto para el análisis crítico como para posibles propuestas normativas.

El carácter complejo, jurídico-práctico y social del problema exige una aproximación metodológica que no se limite a un solo tipo de datos. Mientras la parte cualitativa permite entender las implicancias jurídicas y constitucionales, la cuantitativa aporta datos objetivos sobre la magnitud del problema y su comportamiento en la práctica registral y judicial. Esta triangulación metodológica enriquece el análisis, fortalece la validez de los hallazgos y permite formular conclusiones con mayor respaldo teórico y empírico.

### 3.1.2. **Tipo de investigación**

La mayoría de los metodólogos de investigación coinciden en que existen dos tipos de investigación: básica y aplicada, la primera está orientada a la “búsqueda de nuevos conocimientos y campos de investigación, no tiene como objetivos prácticos específicos. Mantiene como propósito recoger información de la realidad para enriquecer el conocimiento científico, está orientada al descubrimiento de principios y leyes” (Sánchez & Reyes, 2017, p. 44); mientras la segunda:

La mayoría de los teóricos metodológicos, como Sánchez y Reyes (2017), distinguen dos grandes tipos de investigación: básica y aplicada. La investigación básica se orienta principalmente al descubrimiento, comprensión y explicación de fenómenos con la

finalidad de enriquecer el acervo teórico del conocimiento científico, sin que necesariamente implique una aplicación inmediata de dichos conocimientos. Tal como lo indican los autores citados, su finalidad es generar principios y leyes que, en muchos casos, orientan indirectamente futuras intervenciones prácticas.

Por otro lado, la investigación aplicada se enfoca **en** resolver problemas concretos de la realidad, utilizando conocimientos teóricos previamente construidos, lo que la convierte en un puente entre la teoría y la práctica.

En el marco de la presente tesis, que estudia **las** afectaciones al derecho de propiedad ya inscrita debido a la preterición de titulares registrales, anotaciones de demanda y la inscripción posterior de sentencias firmes, se ha optado por una investigación de tipo básica. Esta elección se justifica en tanto el interés fundamental es comprender cómo el sistema judicial y el registral interactúan frente a situaciones de conflicto entre el derecho a la propiedad y los efectos de las decisiones judiciales que se retrotraen a momentos previos a la inscripción.

Se trata de un análisis teórico-jurídico que no busca ofrecer una solución práctica inmediata, sino más bien profundizar en el entendimiento doctrinal y normativo de las consecuencias jurídicas que se generan por la omisión de titulares registrales en procesos judiciales y la eficacia de la anotación de demanda como mecanismo de tutela anticipada. En ese sentido, se pretende aportar a la dogmática del derecho registral y constitucional, en lo referente a la seguridad jurídica, el principio de legitimidad registral y la inviolabilidad del derecho de propiedad reconocida por la Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos.

Así, la investigación básica en este caso permite evidenciar y problematizar cómo la aplicación judicial y registral podría contravenir derechos fundamentales, proponiendo con ello una revisión doctrinal y normativa que fortalezca las garantías registrales.

### 3.1.3. Niveles de investigación

En cuanto a los niveles de investigación se manejan diferentes criterios, no hay un consenso, en cuantos niveles y cuáles son los niveles de investigación válidos en el proceso de investigación, no obstante, siguiendo a Selltiz y Jahoda, autores que consideran que una investigación debe contener mínimamente los siguientes niveles: exploratorios, descriptivos y explicativos (Selltiz & Jahoda, 1965).

En la presente investigación se desarrollará en el nivel explicativo, debió a que buscaremos no solo describir la naturaleza del fenómeno de la vulneración del derecho de propiedad por una anotación de demanda frente a la seguridad y la inviolabilidad constitucional del derecho a la propiedad, conforme se anota en la Carta Magna.

### 3.1.4. Diseño de investigación

Un diseño de investigación es “una estructura u organización esquematizada que adopta el investigador para relacionar y controlar las variables de estudio. El objetivo de cualquier diseño es imponer restricciones contraladas a las observaciones de los fenómenos” (Sánchez & Reyes, 2017).

Existen dos tipos de diseños de investigación, los diseños experimentales y los no experimentales. Los diseños experimentales se dividen en diseños preexperimentales, experimentos verdaderos y diseños cuasiexperimentales (diseños específicos de Salomón, series cronológicas y factoriales); en tanto que los diseños no experimentales se dividen en diseños transeccionales o transversales y los diseños longitudinales.

El diseño de investigación, para la presente investigación será el diseño no experimental y de corte transeccional.

## **3.2. Población y muestra**

### **3.2.1. Población**

Una población “es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones” (Chaudhuri, citado por Hernández, 2018, p. 198), la población “es un conjunto de todos los elementos (unidades de análisis) que pertenecen al ámbito donde se desarrolla el trabajo de investigación” (Carrasco, 2013, pp. 236-237).

Nuestra población en la presente investigación está constituida por 103 personas integrado por abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles.

### **3.2.2. Muestra**

Constituye “una parte o fragmento representativo de la población, cuyas características esenciales son las de ser objetivas y reflejo fiel de ella, de tal manera que los resultados obtenidos en la muestra puedan generalizarse a todos los elementos que conforman dicha población” (Carrasco, 2013, p. 237).

Usando la fórmula para obtener la muestra, esta es de 103 personas integrado por abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles; sin embargo, para realizar un trabajo con un menor número de personas usaremos la fórmula de la muestra ajustada, obteniendo como muestra ajustada 81 personas integrado por abogados civilistas, registradores y estudiosos de la ciencia del derecho.

### 3.3. **Técnicas de recolección de datos**

La técnica debe ser entendida como un conjunto de pasos o procedimientos que nos ayudan comprender el fenómeno que se investiga. Además, las técnicas de investigación como señala Tamayo (1995) “se justifican por su utilidad, que se traduce en la optimización de los esfuerzos, la mejor administración de los recursos y la comunicabilidad de los resultados” (p. 198).

Algunas de las técnicas que se emplearon para este trabajo, será en otras la encuesta a través de una serie de cuestionarios que rigurosamente se han diseñado, pero todo relacionado a la propiedad, su protección, la anotación de una medida cautelar y los efectos negativos que puedan traer contra aquellas que de buena fe han adquirido un bien eso se ha buscado como objeto de investigación.

### 3.4. **Técnicas para el procedimiento**

Recopilación bibliográfica por medio de libros especializados, revistas y navegando por internet para el reajuste pertinente y en este particular caso, hay abundante información, pero que subyace oculto o en su caso no es de mucha difusión por lo mismo que no hay abundantes investigaciones sobre materia civil en esta casa de estudios. Elaboración y formulación de los instrumentos de recolección de datos como las encuestas. La aplicación de encuesta y otras técnicas nos permiten la organización, procedimiento e interpretación de los datos, utilizando: Cuadros estadísticos, representaciones gráficas lineales, de barras o circulares, Medidas estadísticas descriptivas.

## Capítulo IV

### Resultados

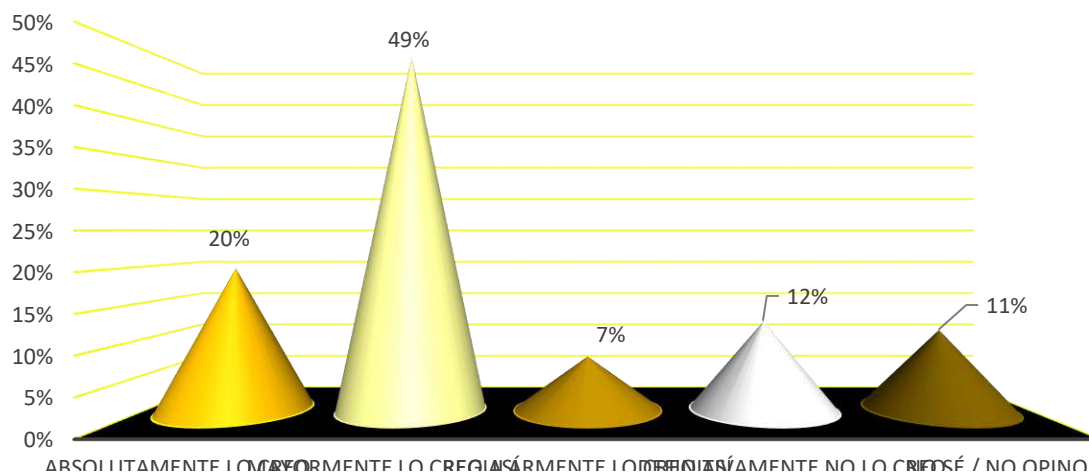
#### 4.1 Análisis descriptivos de los resultados de las interrogantes

**Tabla 6.**

*¿Considera usted que la seguridad jurídica registral es un principio de la publicidad registral que disminuye considerablemente la afectación a la propiedad inscrita?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	16	19,8	19,8	19,8
	Mayormente lo creo así	40	49,4	49,4	69,1
	Regularmente lo creo así	6	7,4	7,4	76,5
	Definitivamente no lo creo	10	12,3	12,3	88,9
	No sé / no opino	9	11,1	11,1	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** Cuestionamiento aplicado a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles.



**Figura 1**

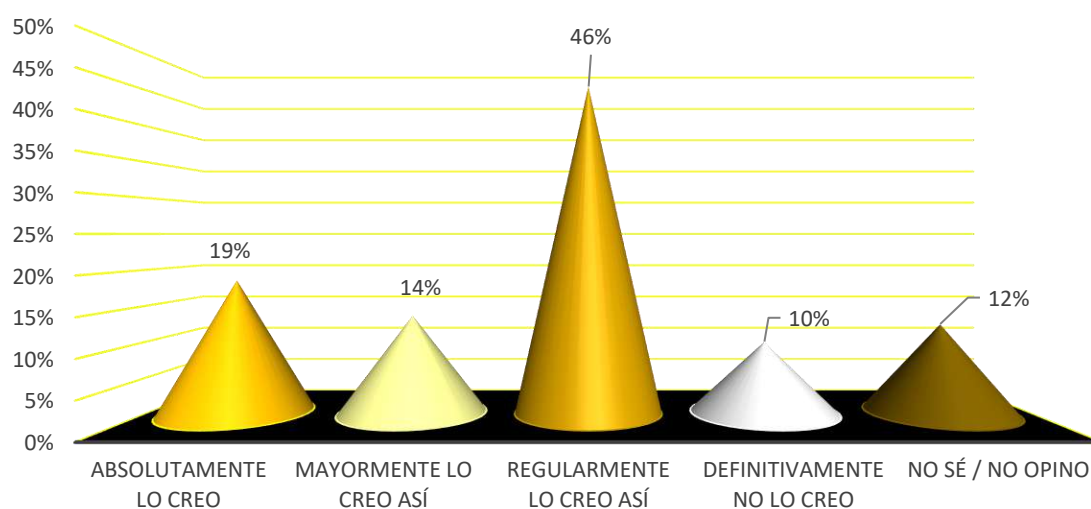
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 01, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 49% mayormente lo creo así; un 20% absolutamente lo creo; un 12% definitivamente no lo creo; un 11% no sé / no opino; un 7% regularmente lo creo así.

**Tabla 7.**

*¿Para usted que la afectación a la propiedad inscrita va en aumento ya que la oponibilidad de derechos inscritos no es la seguridad jurídica registral más adecuada?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	15	18,5	18,5	18,5
	Mayormente lo creo así	11	13,6	13,6	32,1
	Regularmente lo creo así	37	45,7	45,7	77,8
	Definitivamente no lo creo	8	9,9	9,9	87,7
	No sé / no opino	10	12,3	12,3	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 2**

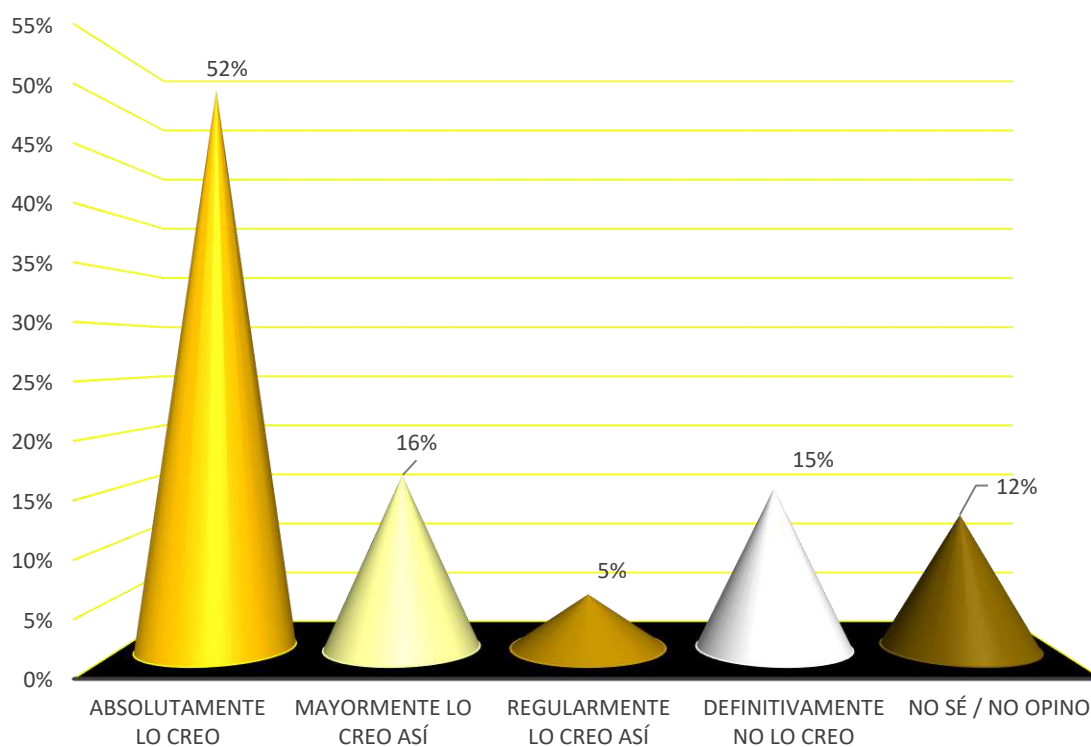
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 02, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 46% regularmente lo creo así; un 19% absolutamente lo creo; un 14% mayormente lo creo así; un 12% no sé / no opino; un 10% definitivamente no lo creo.

**Tabla 8.**

*¿Según su criterio la seguridad jurídica registral es la protección del tercero registral en caso de afectación a la propiedad inscrita?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	42	51,9	51,9	51,9
	Mayormente lo creo así	13	16,0	16,0	67,9
	Regularmente lo creo así	4	4,9	4,9	72,8
	Definitivamente no lo creo	12	14,8	14,8	87,7
	No sé / no opino	10	12,3	12,3	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 3**

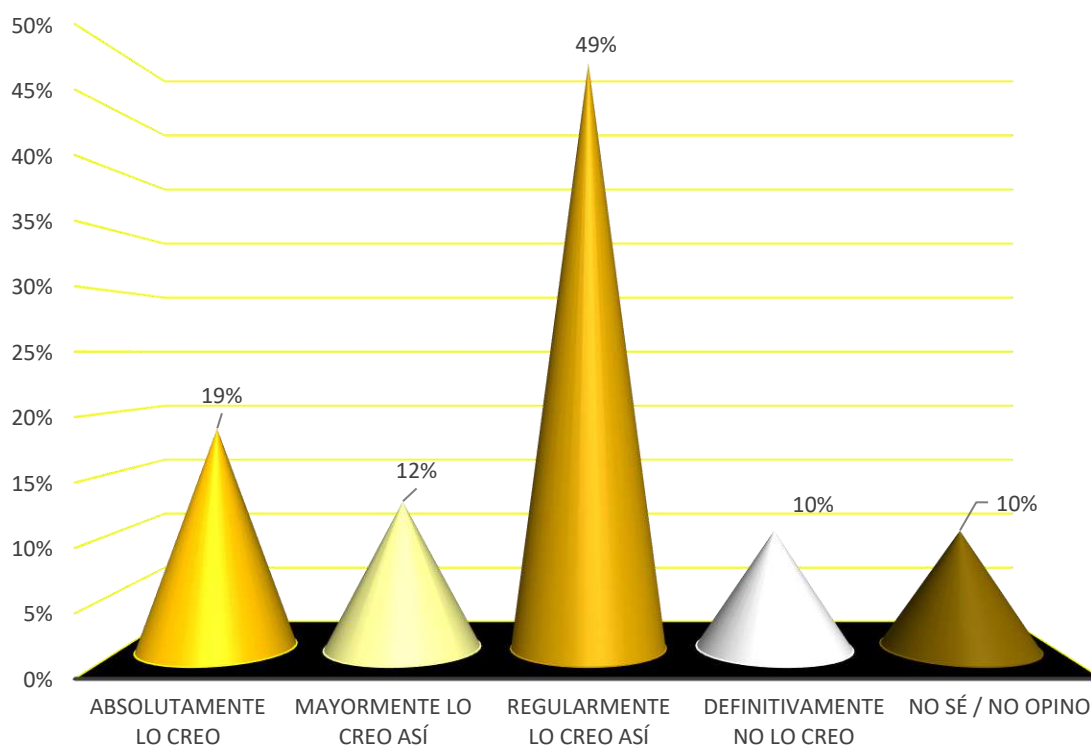
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 03, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 52% absolutamente lo creo; un 16% mayormente lo creo así; un 15% definitivamente no lo creo; un 12% no sé / no opino; un 5% regularmente lo creo así.

**Tabla 9.**

*¿Según su criterio el alcance del derecho de propiedad inscrito es la protección del derecho de propiedad cuando se presenta una afectación a la propiedad inscrita?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	15	18,5	18,5	18,5
	Mayormente lo creo así	10	12,3	12,3	30,9
	Regularmente lo creo así	40	49,4	49,4	80,2
	Definitivamente no lo creo	8	9,9	9,9	90,1
	No sé / no opino	8	9,9	9,9	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 4**

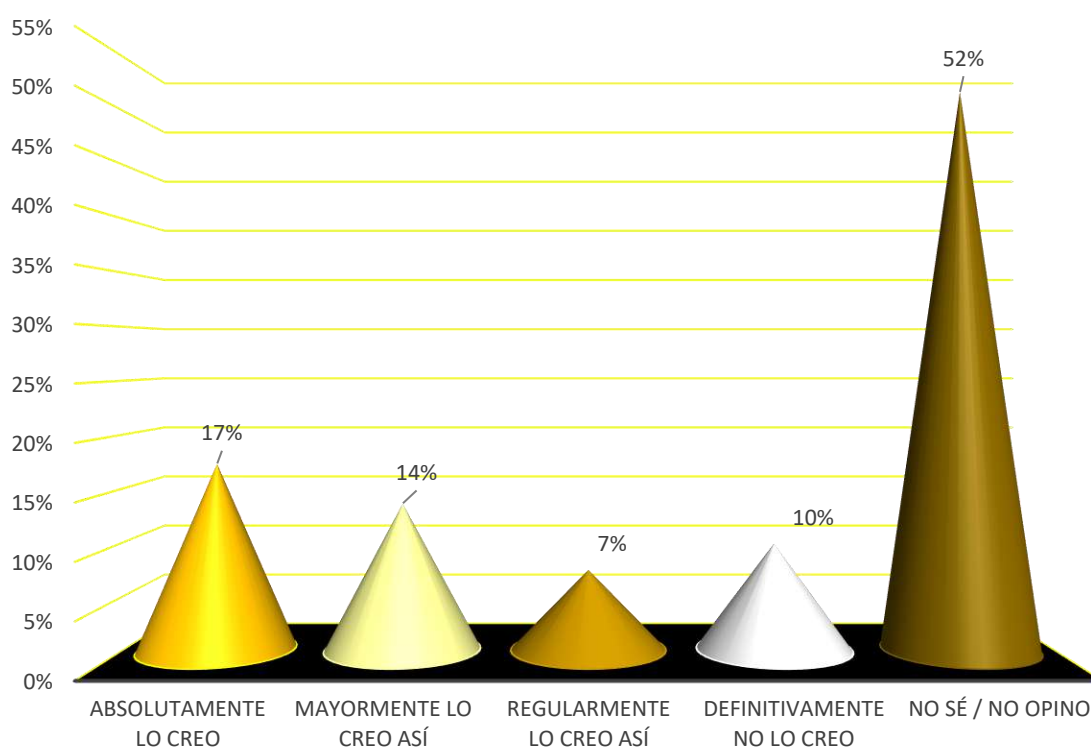
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 04, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 49% regularmente lo creo así; un 19% absolutamente lo creo; un 12% mayormente lo creo así; un 10% definitivamente no lo creo; un 10% no sé / no opino.

**Tabla 10.**

*¿Para usted la inviolabilidad de la propiedad y límites legales genera la protección del derecho de propiedad cuando se presenta una afectación a la propiedad inscrita?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	14	17,3	17,3	17,3
	Mayormente lo creo así	11	13,6	13,6	30,9
	Regularmente lo creo así	6	7,4	7,4	38,3
	Definitivamente no lo creo	8	9,9	9,9	48,1
	No sé / no opino	42	51,9	51,9	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 5**

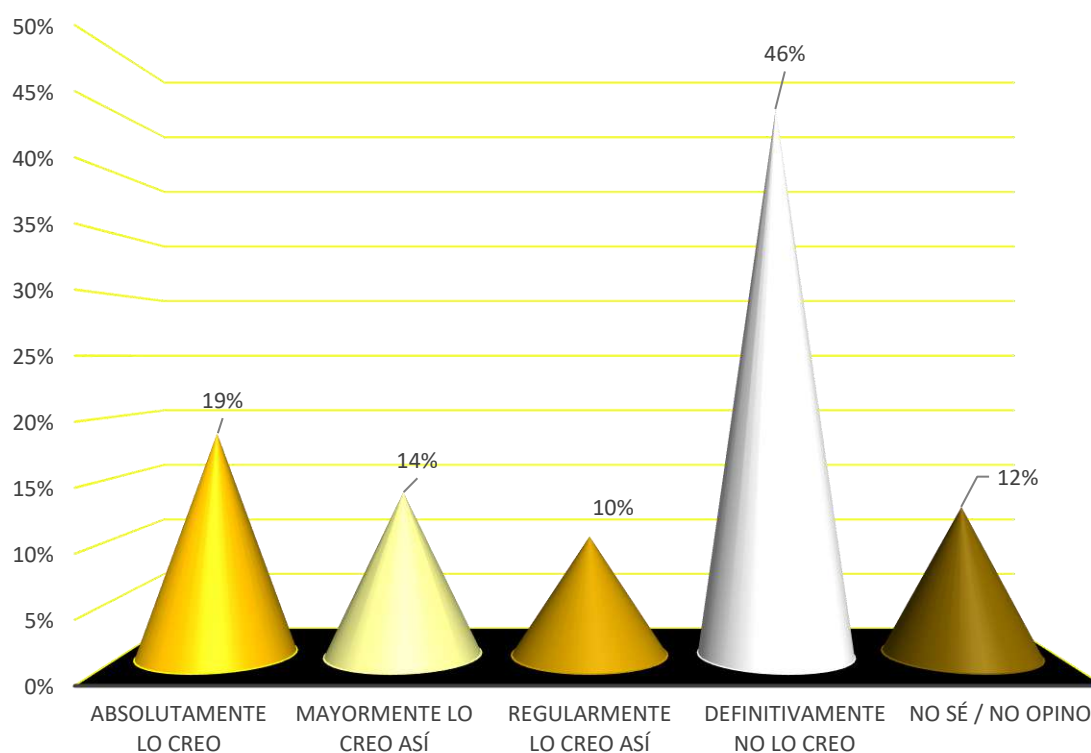
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 05, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 52% no sé / no opino; un 17% absolutamente lo creo; un 14% mayormente lo creo así; un 10% definitivamente no lo creo; un 7% regularmente lo creo así.

**Tabla 11.**

*¿Cree usted que la protección del derecho de propiedad sufre una afectación a la propiedad inscrita debido al impacto de la preterición en la seguridad jurídica?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	15	18,5	18,5	18,5
	Mayormente lo creo así	11	13,6	13,6	32,1
	Regularmente lo creo así	8	9,9	9,9	42,0
	Definitivamente no lo creo	37	45,7	45,7	87,7
	No sé / no opino	10	12,3	12,3	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** Ídem.

**Figura 6**

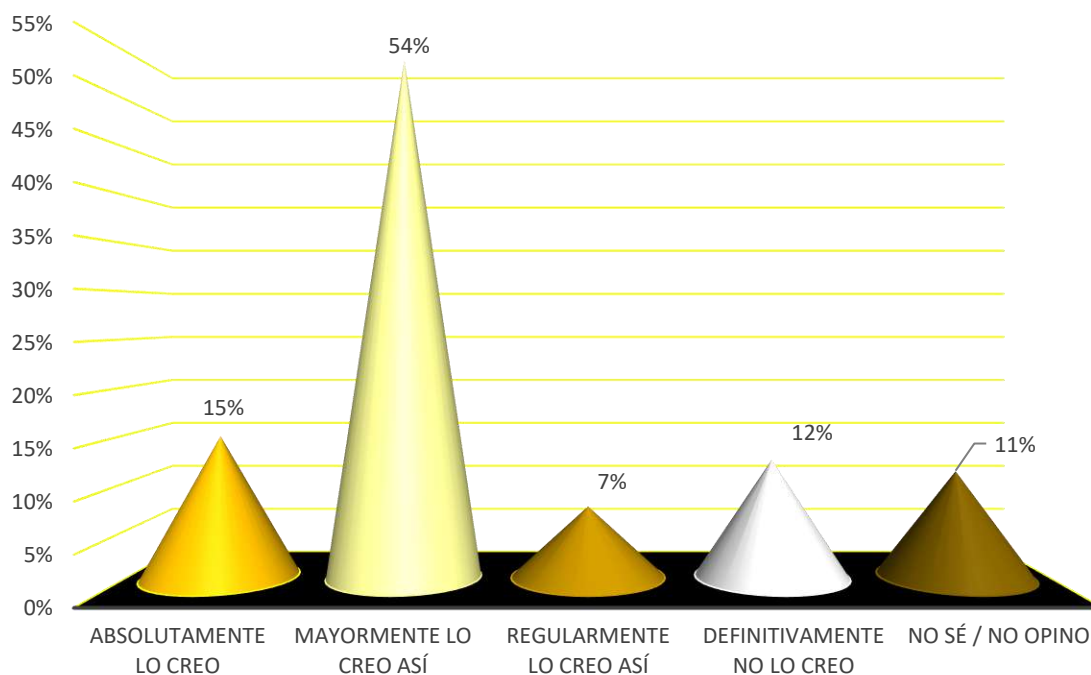
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 06, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 46% definitivamente no lo creo; un 19% absolutamente lo creo; un 14% mayormente lo creo así; un 12% no sé / no opino; un 10% regularmente lo creo así.

**Tabla 12.**

*¿De acuerdo a su experiencia la oportunidad de la anotación en el proceso judicial es la incidencia procesal de la anotación de demanda cuando hay afectación a la propiedad inscrita?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	12	14,8	14,8	14,8
	Mayormente lo creo así	44	54,3	54,3	69,1
	Regularmente lo creo así	6	7,4	7,4	76,5
	Definitivamente no lo creo	10	12,3	12,3	88,9
	No sé / no opino	9	11,1	11,1	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** Ídem.

**Figura 7**

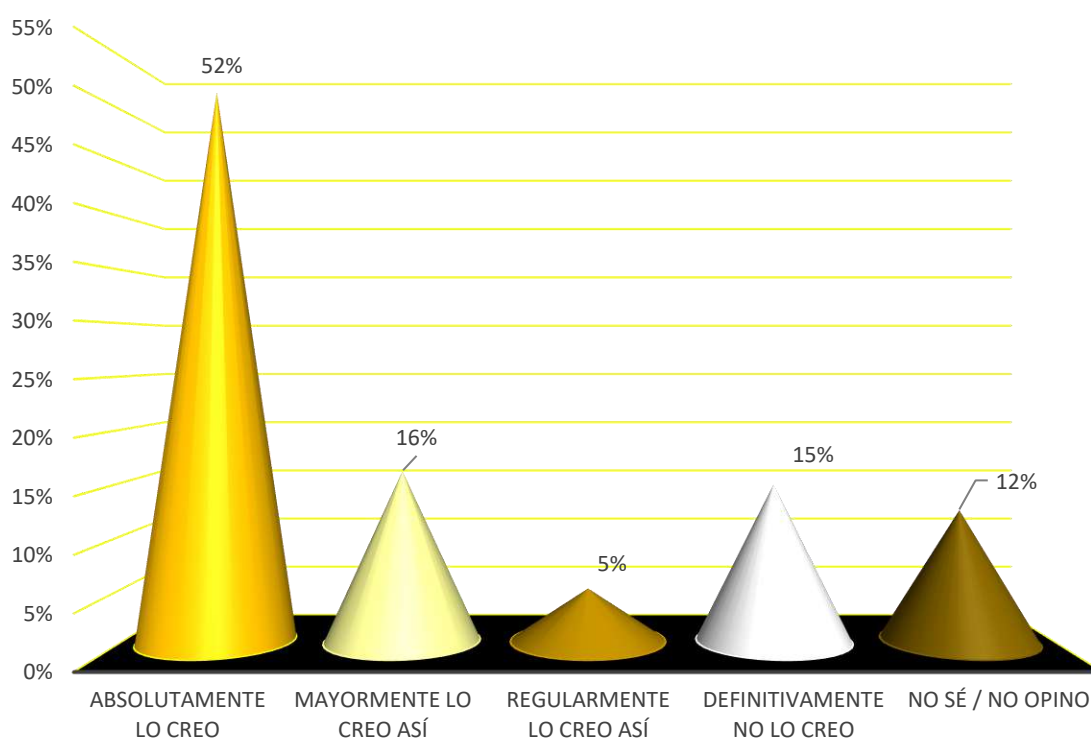
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 07, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 54% mayormente lo creo así; un 15% absolutamente lo creo; un 12% definitivamente no lo creo; un 11% no sé / no opino; un 7% regularmente lo creo así;

**Tabla 13.**

*¿Considera usted que la incidencia procesal de la anotación de demanda tiene efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita como la afectación a la propiedad inscrita?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	42	51,9	51,9	51,9
	Mayormente lo creo así	13	16,0	16,0	67,9
	Regularmente lo creo así	4	4,9	4,9	72,8
	Definitivamente no lo creo	12	14,8	14,8	87,7
	No sé / no opino	10	12,3	12,3	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 8**

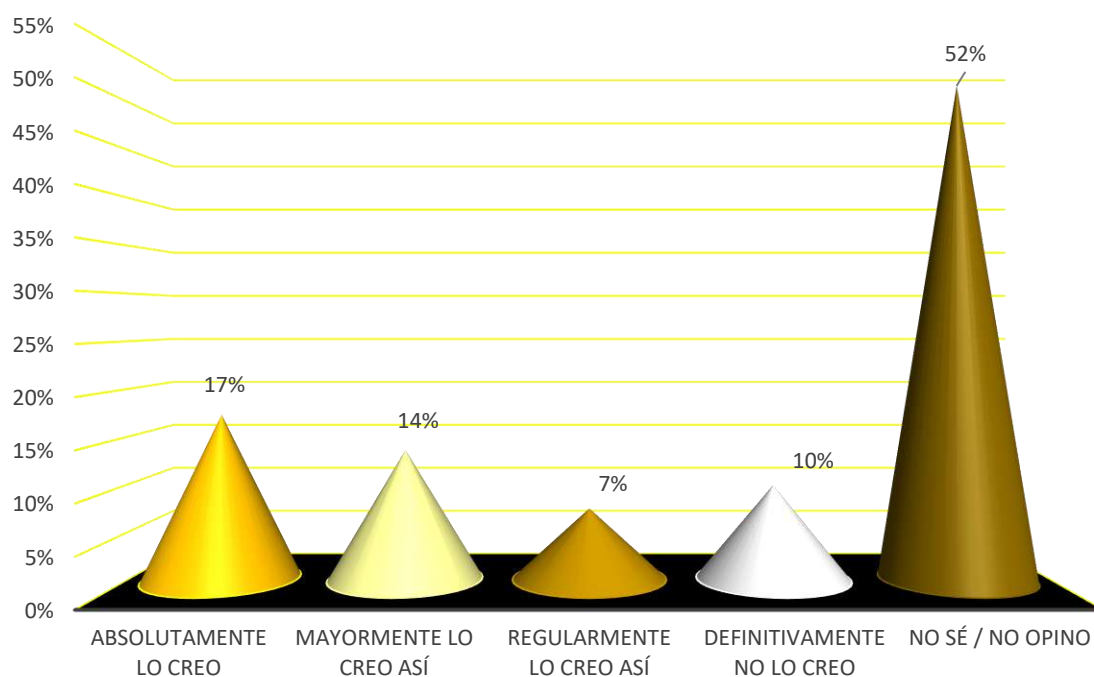
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 08, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 52% absolutamente lo creo; un 16% mayormente lo creo así; un 15% definitivamente no lo creo; un 12% no sé / no opino; un 5% regularmente lo creo así.

**Tabla 14.**

*¿Según su criterio la afectación de la propiedad inscrita no se ve afectada con los efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita que produce la incidencia procesal de la anotación de demanda?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	14	17,3	17,3	17,3
	Mayormente lo creo así	11	13,6	13,6	30,9
	Regularmente lo creo así	6	7,4	7,4	38,3
	Definitivamente no lo creo	8	9,9	9,9	48,1
	No sé / no opino	42	51,9	51,9	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 9**

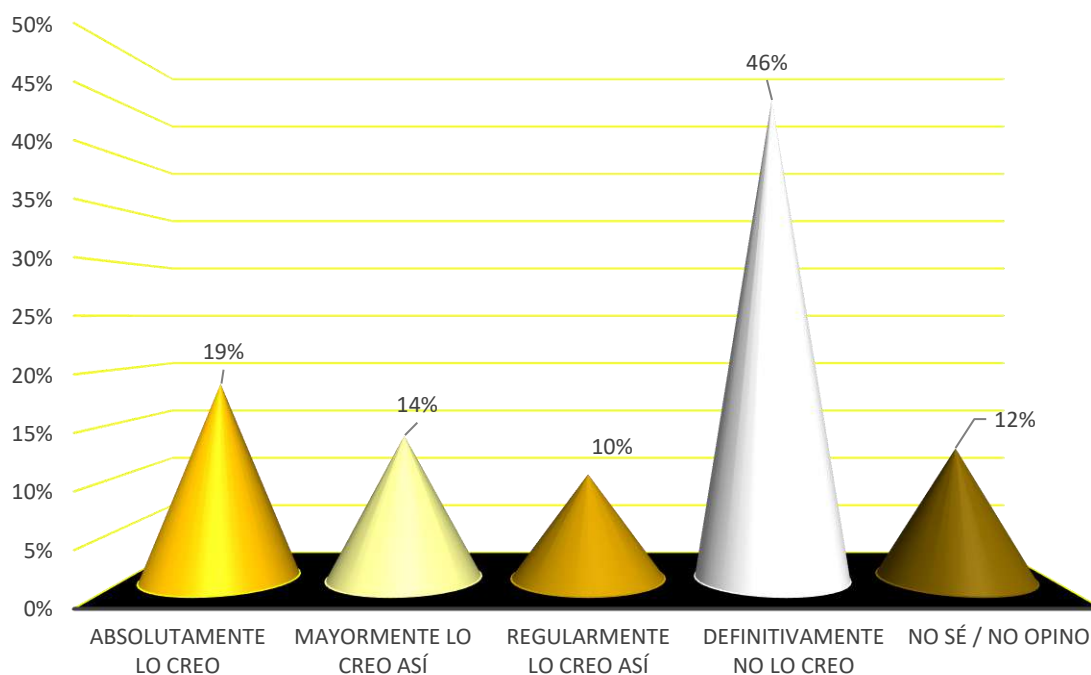
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 09, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 52% no sé / no opino; un 17% absolutamente lo creo; un 14% mayormente lo creo así; un 10% definitivamente no lo creo; un 7% regularmente lo creo así;

**Tabla 15.**

*¿Para usted la responsabilidad del registrador y de las partes al no inscribir oportunamente la incidencia procesal de la anotación de demanda produce una afectación de la propiedad inscrita?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	15	18,5	18,5	18,5
	Mayormente lo creo así	11	13,6	13,6	32,1
	Regularmente lo creo así	8	9,9	9,9	42,0
	Definitivamente no lo creo	37	45,7	45,7	87,7
	No sé / no opino	10	12,3	12,3	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 10**

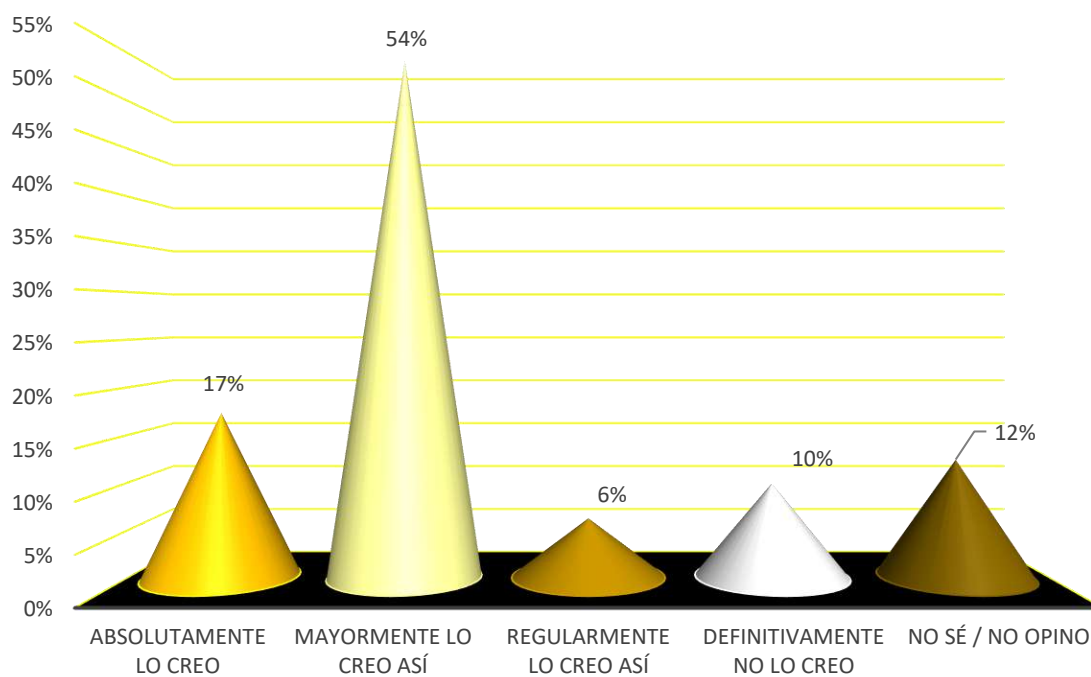
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 10, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 46% definitivamente no lo creo; un 19% absolutamente lo creo; un 14% mayormente lo creo así; un 12% no sé / no opino; un 10% regularmente lo creo así.

**Tabla 16.**

*¿Cree usted que la responsabilidad del registrador y de las partes al inscribir oportunamente la incidencia procesal de la anotación de demanda no produce una afectación de la propiedad inscrita?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	14	17,3	17,3	17,3
	Mayormente lo creo así	44	54,3	54,3	71,6
	Regularmente lo creo así	5	6,2	6,2	77,8
	Definitivamente no lo creo	8	9,9	9,9	87,7
	No sé / no opino	10	12,3	12,3	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** Ídem.

**Figura 11**

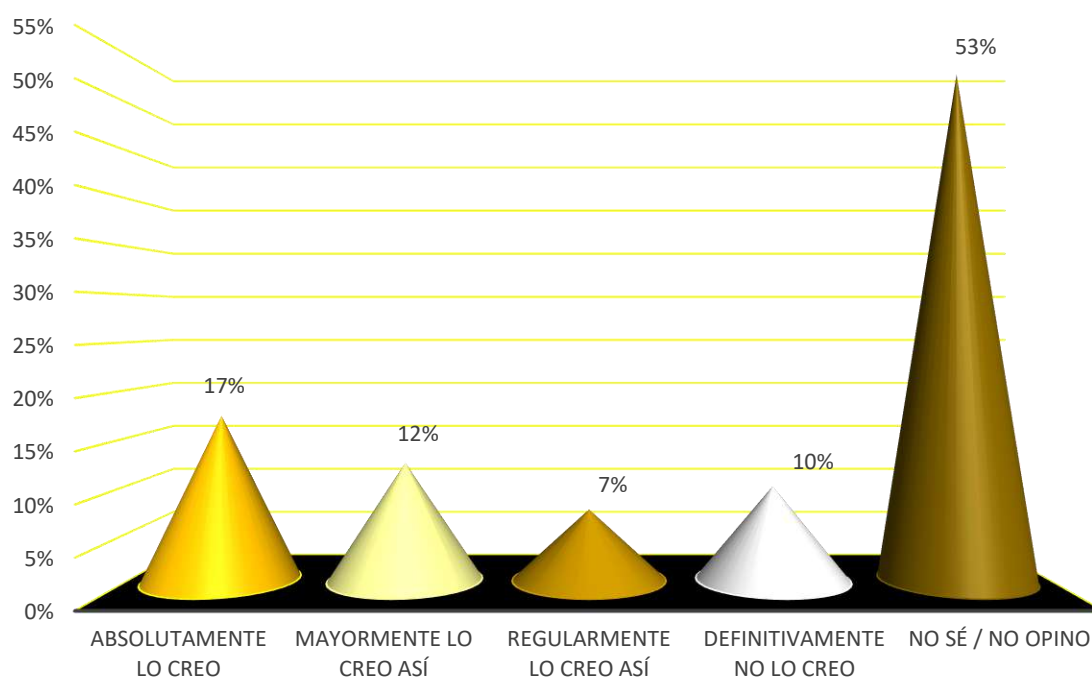
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 11, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 54% mayormente lo creo así; un 17% absolutamente lo creo; un 12% no sé / no opino; un 10% definitivamente no lo creo; un 6% regularmente lo creo así.

**Tabla 17.**

*¿Considera usted que la eficacia de la registración de la sentencia firme surge de debida coordinación entre el sistema registral y judicial dentro de la vinculación del registro con el proceso judicial?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	14	17,3	17,3	17,3
	Mayormente lo creo así	10	12,3	12,3	29,6
	Regularmente lo creo así	6	7,4	7,4	37,0
	Definitivamente no lo creo	8	9,9	9,9	46,9
	No sé / no opino	43	53,1	53,1	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** Ídem.

**Figura 12**

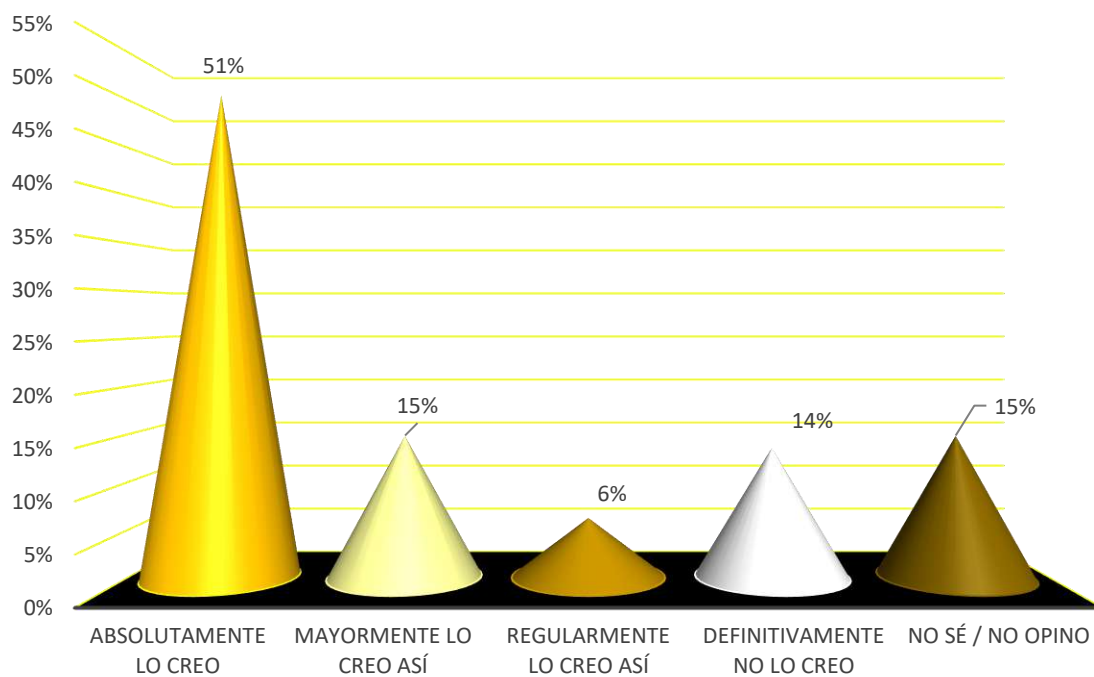
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 11, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 53% no sé / no opino; un 17% absolutamente lo creo; un 12% mayormente lo creo así; un 10% definitivamente no lo creo; un 7% regularmente lo creo así.

**Tabla 18.**

*¿Para usted el plazo de inscripción de la sentencia firme es necesario para la eficacia de la registración de la sentencia firme que sirve de vinculación del registro con el proceso judicial?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	41	50,6	50,6	50,6
	Mayormente lo creo así	12	14,8	14,8	65,4
	Regularmente lo creo así	5	6,2	6,2	71,6
	Definitivamente no lo creo	11	13,6	13,6	85,2
	No sé / no opino	12	14,8	14,8	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** Ídem.

**Figura 13**

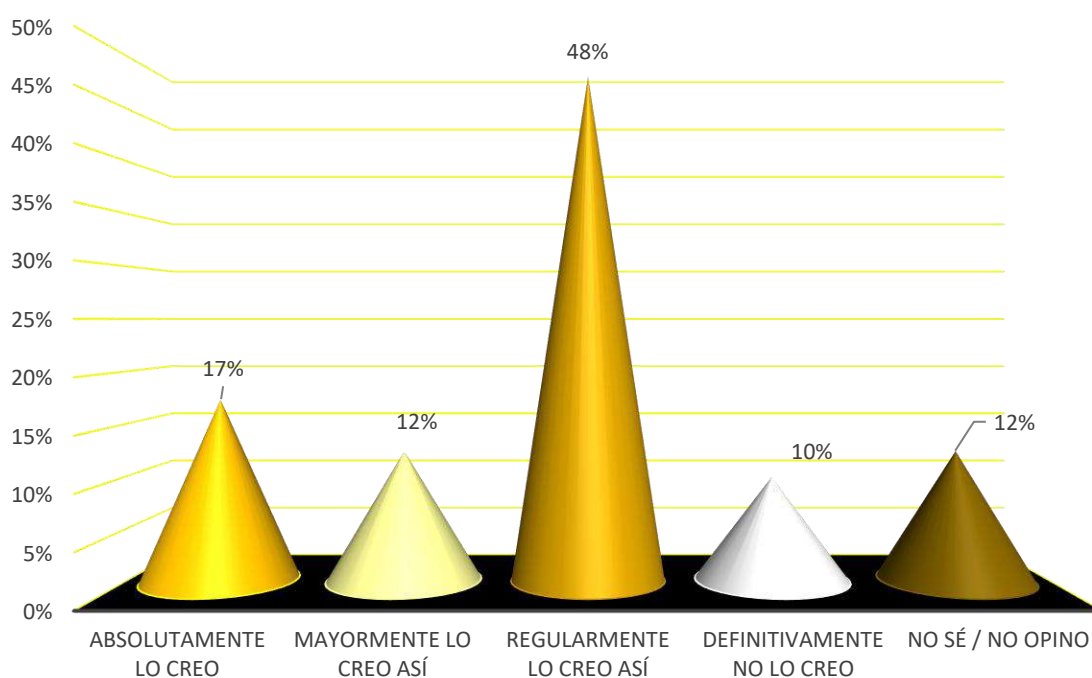
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 12, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 51% absolutamente lo creo; un 15% mayormente lo creo así; un 15% no sé / no opino; un 14% definitivamente no lo creo; un 6% regularmente lo creo así.

**Tabla 19.**

*¿De acuerdo a su criterio la eficacia de la registración de la sentencia firme conlleva a la posibilidad de nulidad de inscripciones previas cuando hay una buena vinculación del registro con el proceso judicial?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	14	17,3	17,3	17,3
	Mayormente lo creo así	10	12,3	12,3	29,6
	Regularmente lo creo así	39	48,1	48,1	77,8
	Definitivamente no lo creo	8	9,9	9,9	87,7
	No sé / no opino	10	12,3	12,3	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 14**

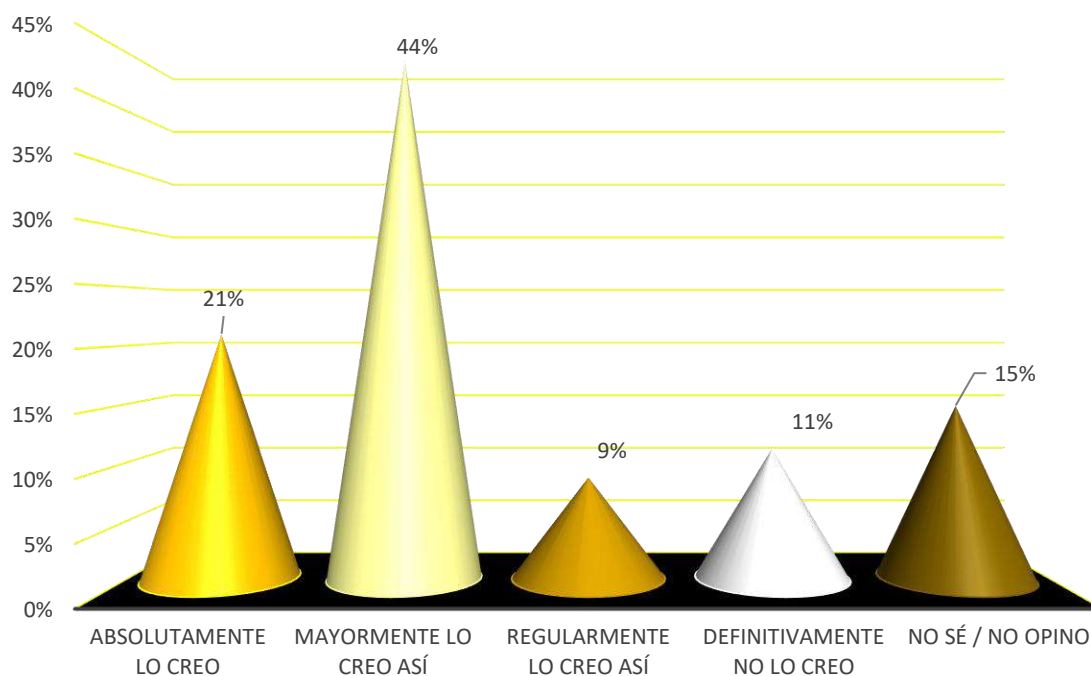
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 14, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 48% regularmente lo creo así; un 17% absolutamente lo creo; un 12% mayormente lo creo así; un 12% no sé / no opino; un 10% definitivamente no lo creo.

**Tabla 20.**

*¿Según su criterio la oposición de terceros y buena fe registral es la protección del adquirente de buena fe contra la eficacia de la registración de la sentencia firme?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	17	21,0	21,0	21,0
	Mayormente lo creo así	36	44,4	44,4	65,4
	Regularmente lo creo así	7	8,6	8,6	74,1
	Definitivamente no lo creo	9	11,1	11,1	85,2
	No sé / no opino	12	14,8	14,8	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** Ídem.

**Figura 15**

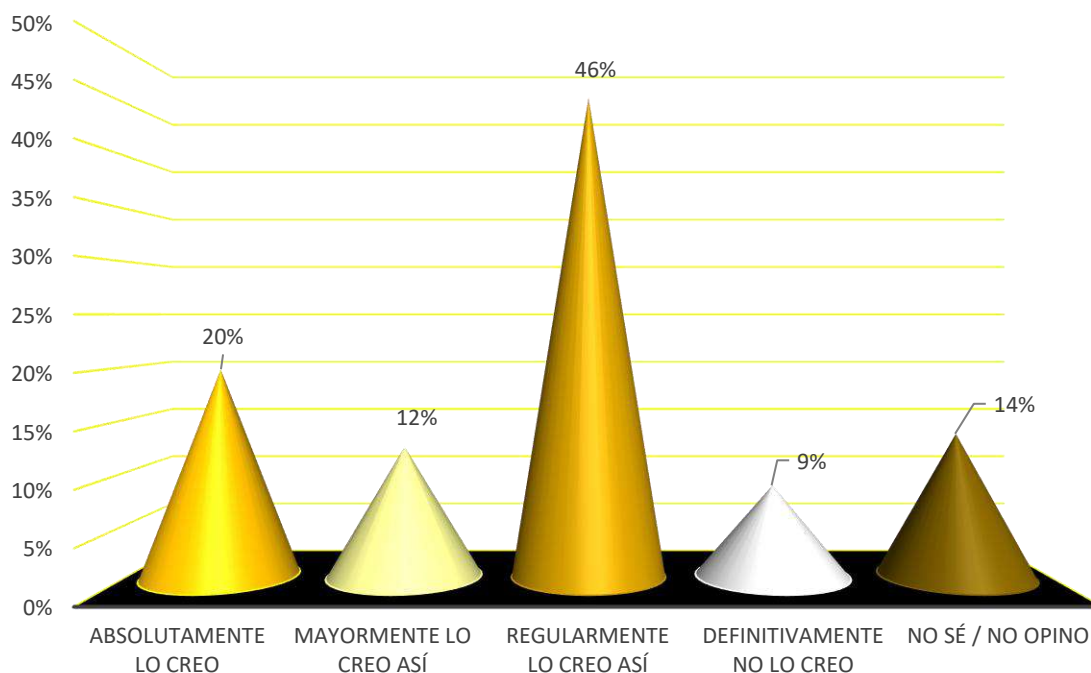
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 15, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 44% mayormente lo creo así; un 21% absolutamente lo creo; un 15% no sé / no opino; un 11% definitivamente no lo creo; un 9% regularmente lo creo así.

**Tabla 21.**

*¿Para usted la oposición de terceros y buena fe registral a los efectos de la sentencia sobre derechos adquiridos reduce la eficacia de la registración de la sentencia firme?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	16	19,8	19,8	19,8
	Mayormente lo creo así	10	12,3	12,3	32,1
	Regularmente lo creo así	37	45,7	45,7	77,8
	Definitivamente no lo creo	7	8,6	8,6	86,4
	No sé / no opino	11	13,6	13,6	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** Ídem.

**Figura 16**

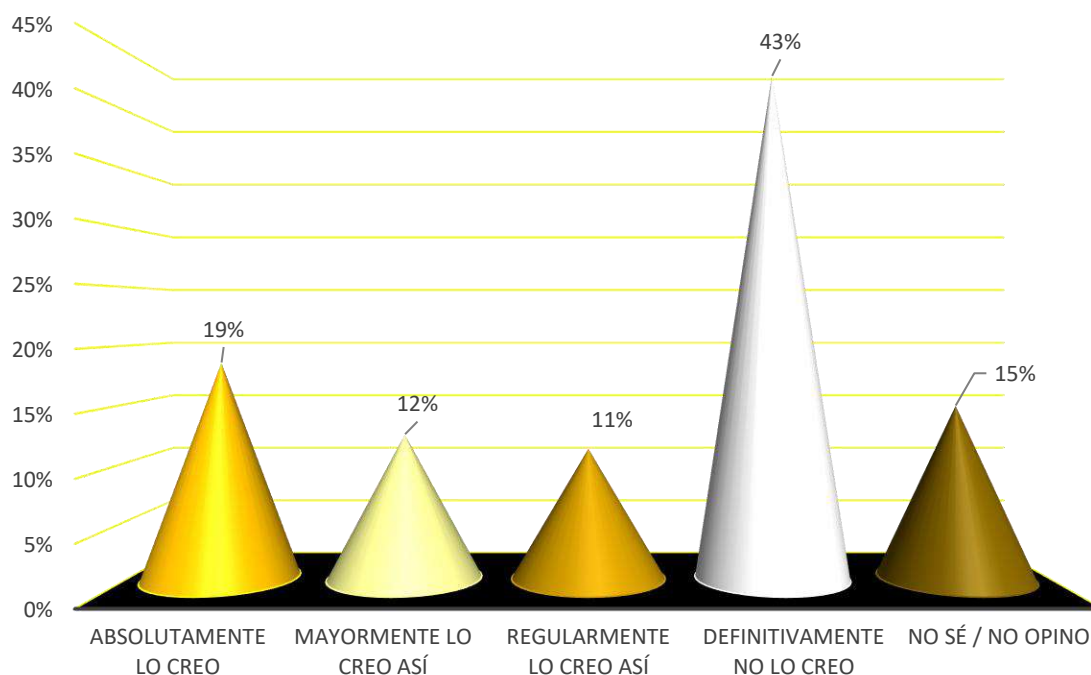
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 16, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 46% regularmente lo creo así; un 20% absolutamente lo creo; un 14% no sé / no opino; un 12% mayormente lo creo así; un 9% definitivamente no lo creo.

**Tabla 22:**

*¿Considera usted que la eficacia de la registración de la sentencia firme no surte efecto cuando se presenta una oposición de terceros y buena fe registral para la resolución de conflictos entre derechos inscritos?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	15	18,5	18,5	18,5
	Mayormente lo creo así	10	12,3	12,3	30,9
	Regularmente lo creo así	9	11,1	11,1	42,0
	Definitivamente no lo creo	35	43,2	43,2	85,2
	No sé / no opino	12	14,8	14,8	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** Ídem.

**Figura 17**

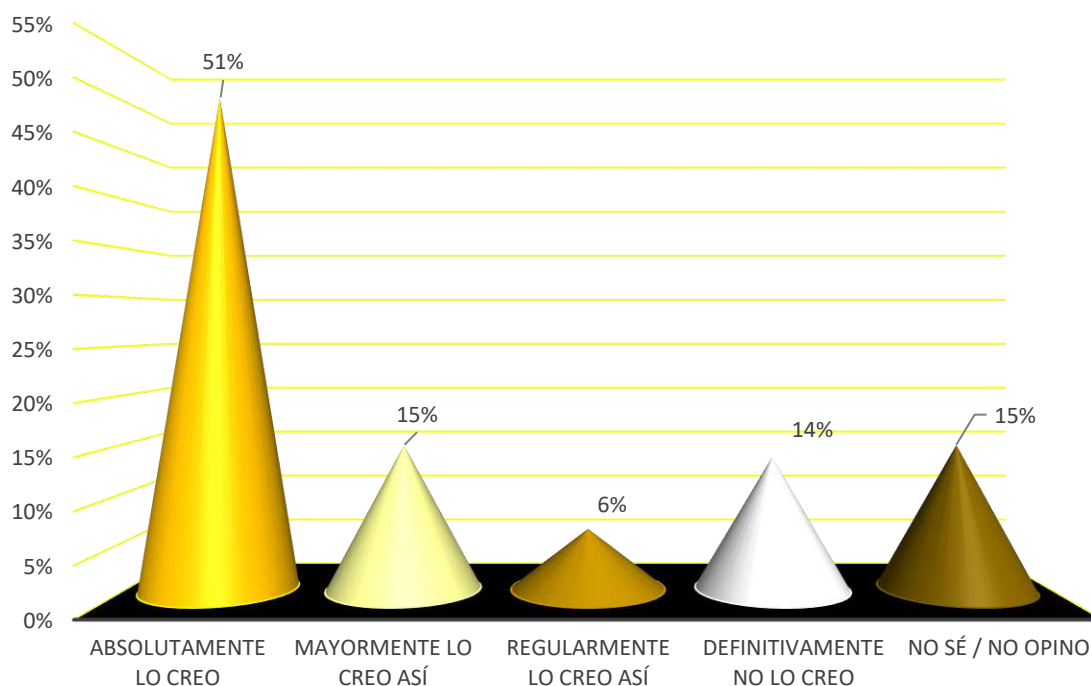
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 17, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 43% definitivamente no lo creo; un 19% absolutamente lo creo; un 15% no sé / no opino; un 12% mayormente lo creo así; un 11% regularmente lo creo así.

**Tabla 23:**

*¿Cree usted que la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral es reducida frente a la eficacia de la registración de la sentencia firme ya que el alcance de la sentencia en la depuración registral es de menor efecto?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	41	50,6	50,6	50,6
	Mayormente lo creo así	12	14,8	14,8	65,4
	Regularmente lo creo así	5	6,2	6,2	71,6
	Definitivamente no lo creo	11	13,6	13,6	85,2
	No sé / no opino	12	14,8	14,8	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 18**

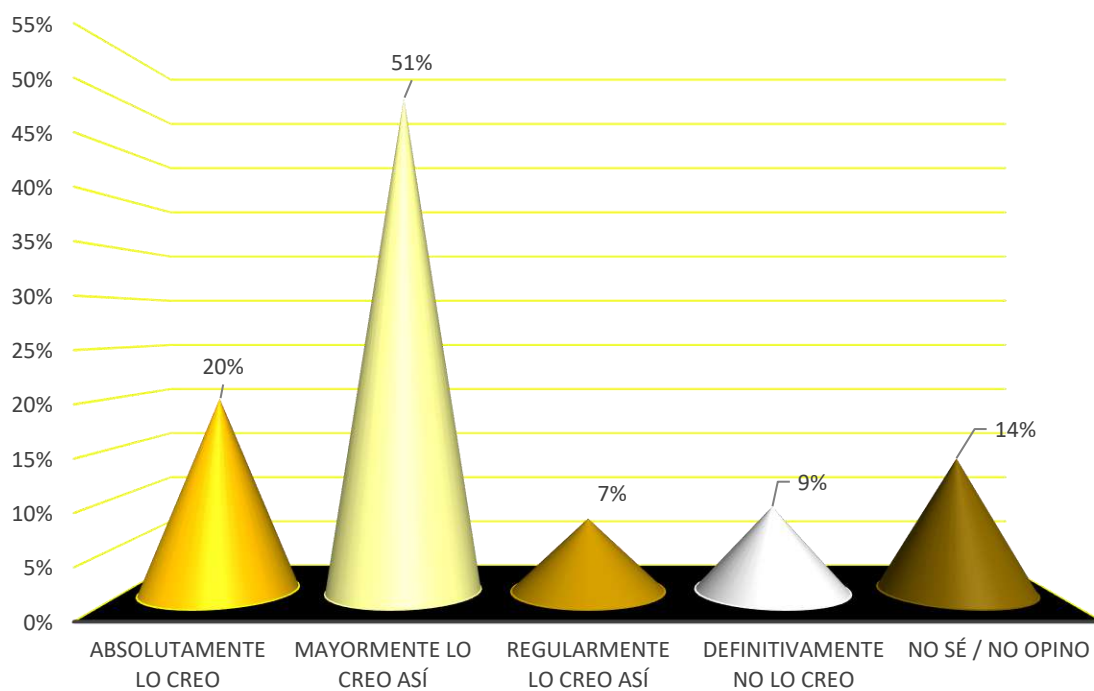
El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 18, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 51% absolutamente lo creo; un 15% mayormente lo creo así; un 15% no sé / no opino; un 14% definitivamente no lo creo; un 6% regularmente lo creo así.

**Tabla 24:**

*¿De acuerdo a su experiencia la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral se ve disminuida frente a la eficacia de la registración de la sentencia firme que proyecta una modificación y cancelación de asientos registrales?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	16	19,8	19,8	19,8
	Mayormente lo creo así	41	50,6	50,6	70,4
	Regularmente lo creo así	6	7,4	7,4	77,8
	Definitivamente no lo creo	7	8,6	8,6	86,4
	No sé / no opino	11	13,6	13,6	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*

**Figura 19**

El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 19, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 51% mayormente lo creo así; un

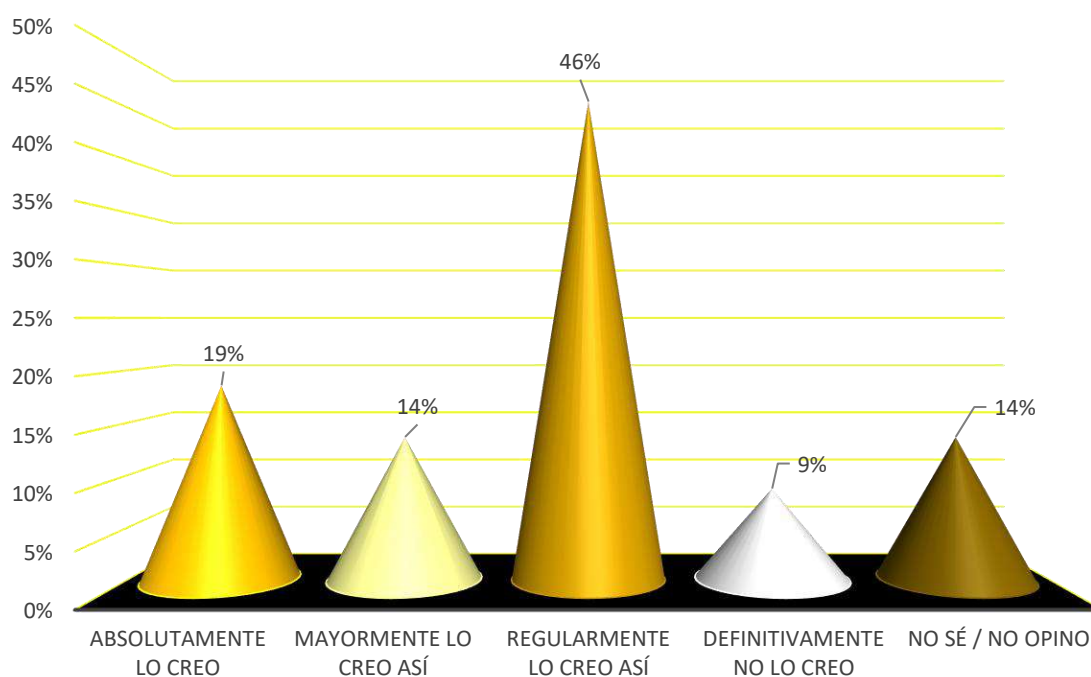
20% absolutamente lo creo; un 14% no sé / no opino; un 9% definitivamente no lo creo; un 7% regularmente lo creo así.

**Tabla 25.**

*¿Conforme a su experiencia la eficacia de la registración de la sentencia firme frente a la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral es la seguridad jurídica del titular registral posterior?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	15	18,5	18,5	18,5
	Mayormente lo creo así	11	13,6	13,6	32,1
	Regularmente lo creo así	37	45,7	45,7	77,8
	Definitivamente no lo creo	7	8,6	8,6	86,4
	No sé / no opino	11	13,6	13,6	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*



**Figura 20**

El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio N° 20, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 46% regularmente lo creo así; un

19% absolutamente lo creo; un 14% mayormente lo creo así; un 14% no sé / no opino; un 9% definitivamente no lo creo.

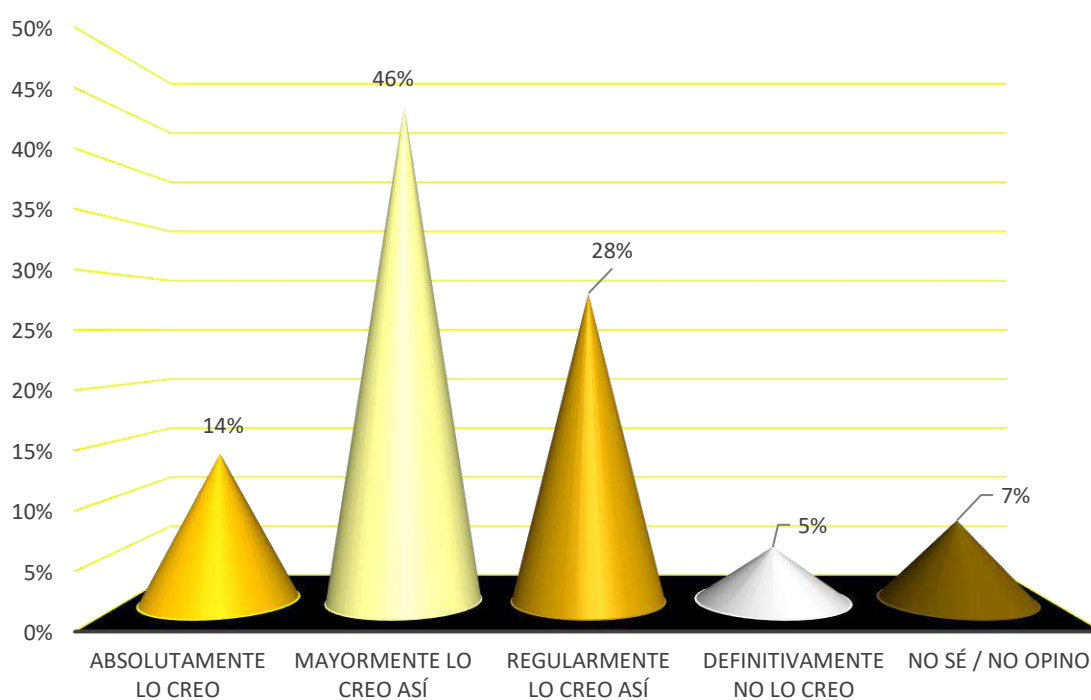
## 4.2 Análisis descriptivos de los resultados de las variantes

**Tabla 26:**

*Seguridad jurídica registral*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	11	13,6	13,6	13,6
	Mayormente lo creo así	37	45,7	45,7	59,3
	Regularmente lo creo así	23	28,4	28,4	87,7
	Definitivamente no lo creo	4	4,9	4,9	92,6
	No sé / no opino	6	7,4	7,4	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*



**Figura 21:** *Distribución de porcentaje de la variable Seguridad jurídica registral*

El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio aplicado a la dimensión Seguridad jurídica registral, dirigido a abogados

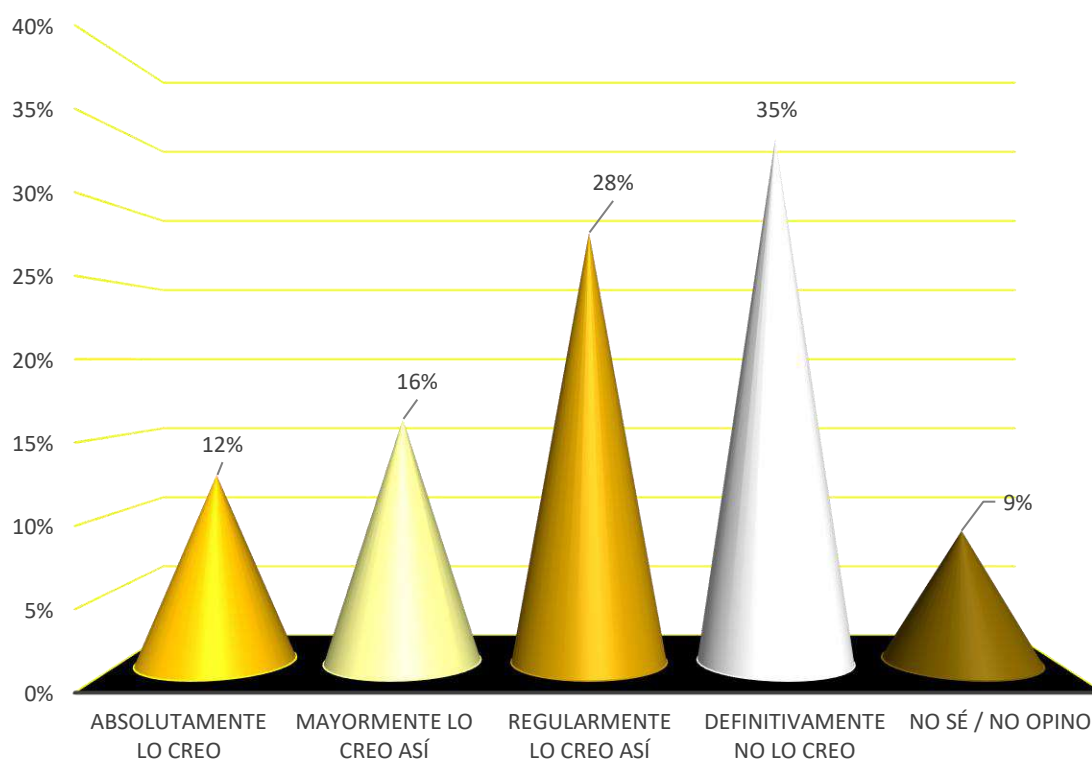
civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 46% mayormente lo creo así; un 28% regularmente lo creo así; un 14% absolutamente lo creo; un 7% no sé / no opino; un 5% definitivamente no lo creo.

**Tabla 27:**

*Protección del derecho de propiedad*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	10	12,3	12,3	12,3
	Mayormente lo creo así	13	16,0	16,0	28,4
	Regularmente lo creo así	23	28,4	28,4	56,8
	Definitivamente no lo creo	28	34,6	34,6	91,4
	No sé / no opino	7	8,6	8,6	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*



**Figura 22:** *Distribución de porcentaje de la variable Protección del derecho de propiedad*

El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio aplicado a la dimensión Protección del derecho de propiedad, dirigido a

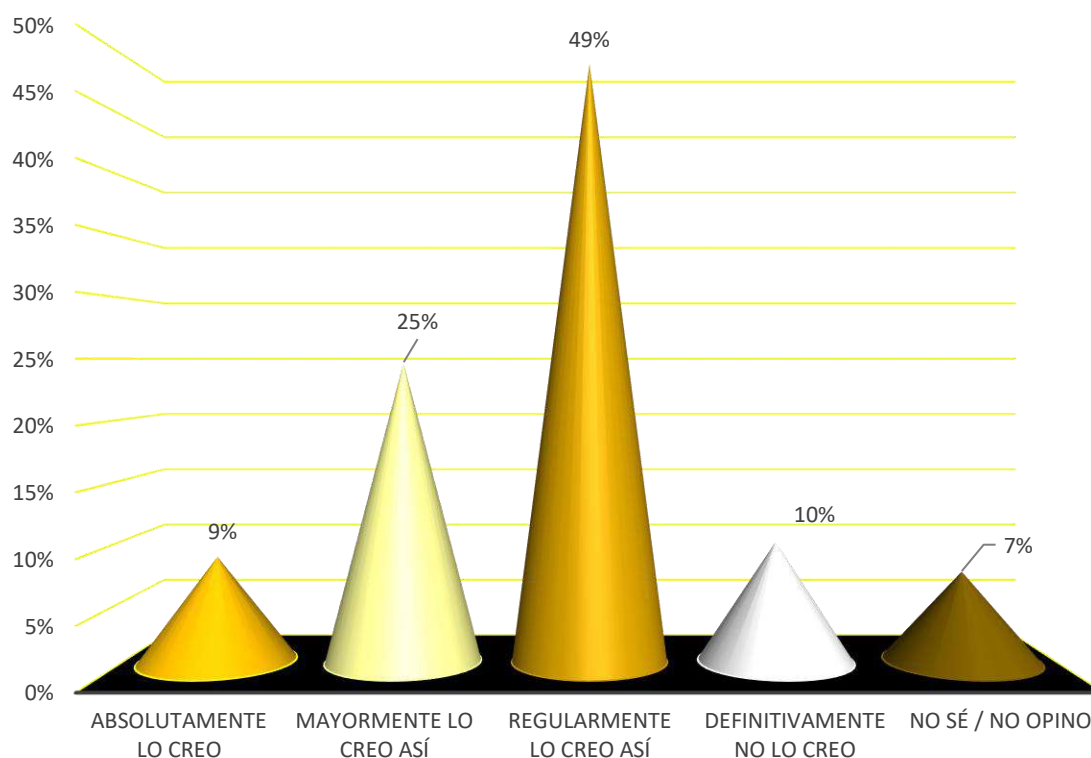
abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 35% definitivamente no lo creo; un 28% regularmente lo creo así; un 16% mayormente lo creo así; un 12% absolutamente lo creo; un 9% no sé / no opino.

**Tabla 28:**

*Incidencia procesal de la anotación de demanda*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	7	8,6	8,6	8,6
	Mayormente lo creo así	20	24,7	24,7	33,3
	Regularmente lo creo así	40	49,4	49,4	82,7
	Definitivamente no lo creo	8	9,9	9,9	92,6
	No sé / no opino	6	7,4	7,4	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*



**Figura 23:** *Distribución de porcentaje de la variable Incidencia procesal de la anotación de demanda*

El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio aplicado a la dimensión Incidencia procesal de la anotación de demanda, dirigido

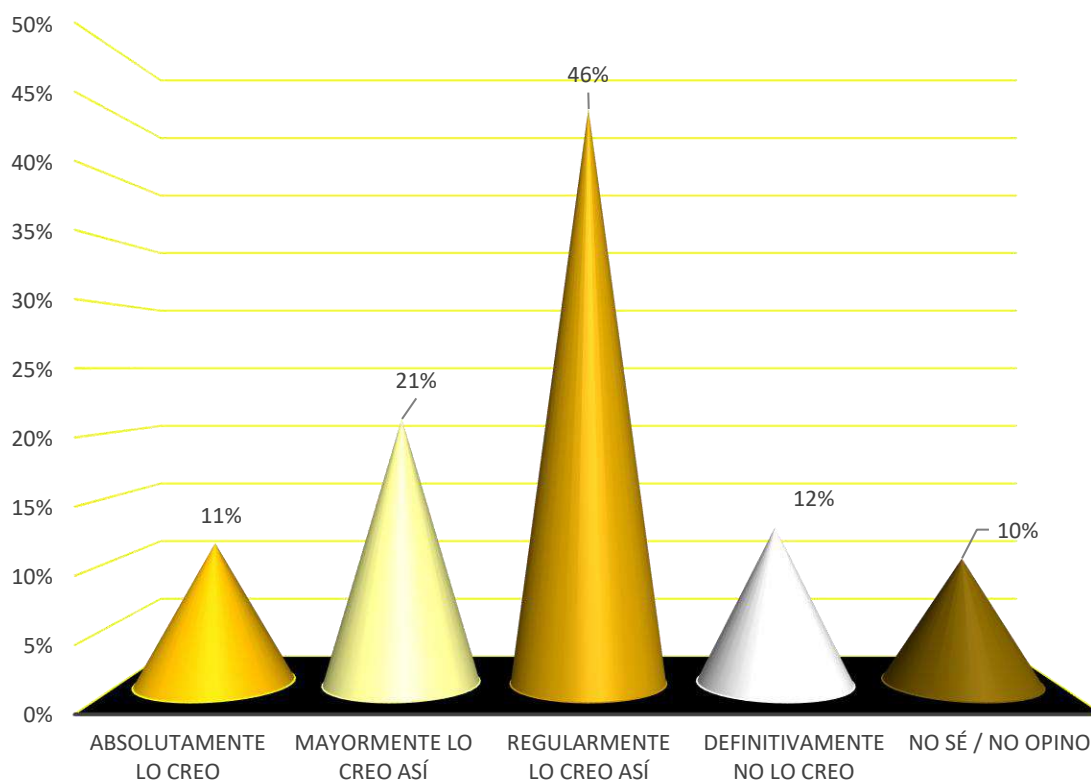
a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 49% regularmente lo creo así; un 25% mayormente lo creo así; un 10% definitivamente no lo creo; un 9% absolutamente lo creo; un 7% no sé / no opino.

**Tabla 29:**

*Vinculación del Registro con el proceso judicial*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	9	11,1	11,1	11,1
	Mayormente lo creo así	17	21,0	21,0	32,1
	Regularmente lo creo así	37	45,7	45,7	77,8
	Definitivamente no lo creo	10	12,3	12,3	90,1
	No sé / no opino	8	9,9	9,9	100,0
Total		81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*



**Figura 24:** *Distribución de porcentaje de la variable Vinculación del Registro con el proceso judicial*

El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio aplicado a la dimensión Vinculación del Registro con el proceso judicial,

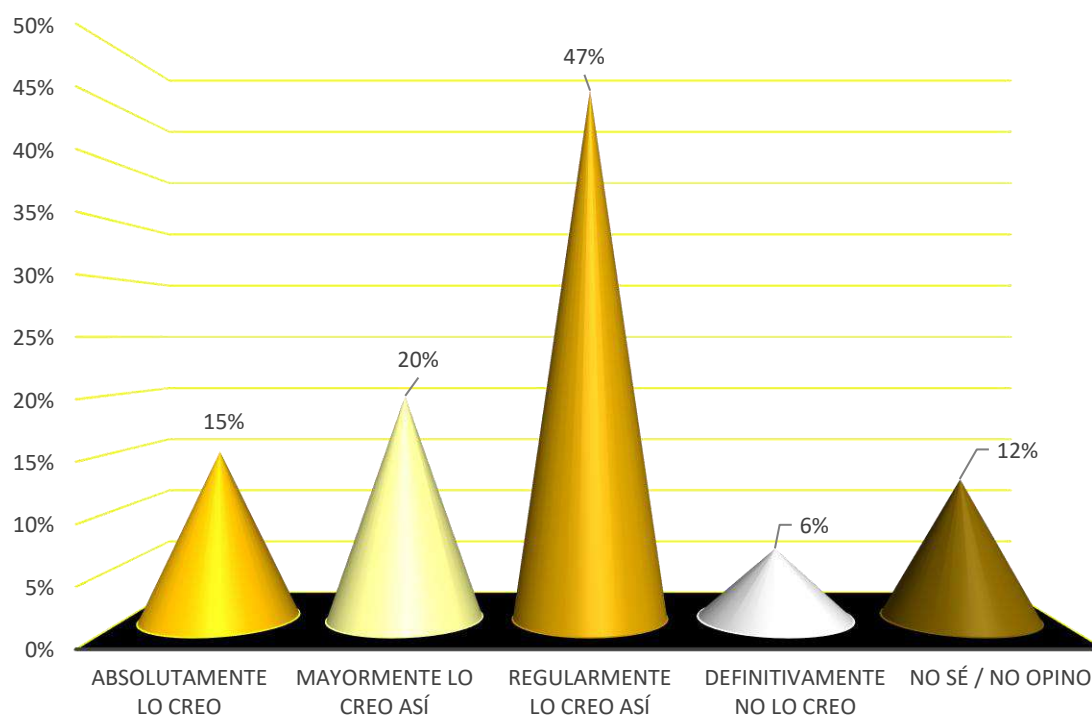
dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 46% regularmente lo creo así; un 21% mayormente lo creo así; un 12% definitivamente no lo creo; un 11% absolutamente lo creo; un 10% no sé / no opino.

**Tabla 30:**

*Oposición de terceros y buena fe registral*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	12	14,8	14,8	14,8
	Mayormente lo creo así	16	19,8	19,8	34,6
	Regularmente lo creo así	38	46,9	46,9	81,5
	Definitivamente no lo creo	5	6,2	6,2	87,7
	No sé / no opino	10	12,3	12,3	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*



**Figura 25:** *Distribución de porcentaje de la variable Oposición de terceros y buena fe registral*

El contenido de la información que yace en el esquema y gráfico es el producto del indagatorio aplicado a la dimensión Oposición de terceros y buena fe registral, dirigido a

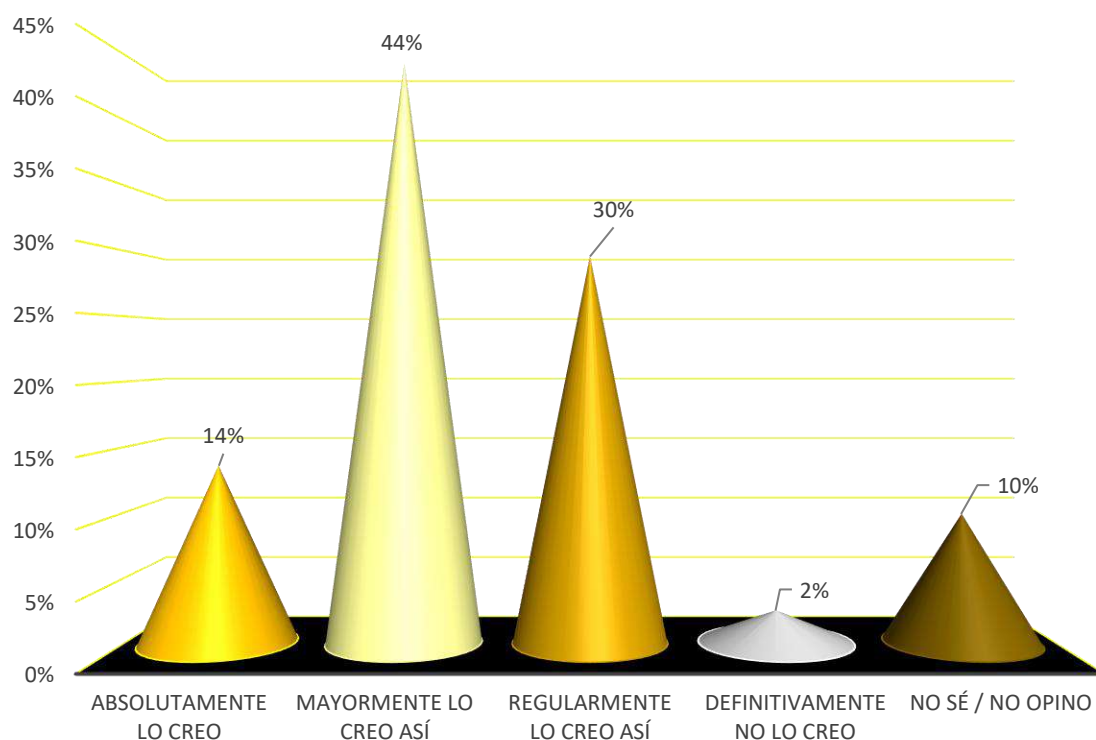
abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 47% regularmente lo creo así; un 20% mayormente lo creo así; un 15% absolutamente lo creo; un 12% no sé / no opino; un 6% definitivamente no lo creo.

**Tabla 31:**

*Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	Absolutamente lo creo	11	13,6	13,6	13,6
	Mayormente lo creo así	36	44,4	44,4	58,0
	Regularmente lo creo así	24	29,6	29,6	87,7
	Definitivamente no lo creo	2	2,5	2,5	90,1
	No sé / no opino	8	9,9	9,9	100,0
	Total	81	100,0	100,0	

**Fuente:** *Ídem.*



**Figura 26:** *Distribución de porcentaje de la variable Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral*

El contenido de la información que yace en el esquema y grafico es el producto del indagatorio aplicado a la dimensión Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles, los cuales respondieron con: Un 44% mayormente lo creo así; un 30% regularmente lo creo así; un 14% absolutamente lo creo; un 10% no sé / no opino; un 2% definitivamente no lo creo.

### 4.3 Prueba de Normalidad

**Tabla 32:**

*Prueba de bondad de ajuste de Kolmogorov-Smirnov*

	Kolmogorov-Smirnov		
	Estadístico	gl	Sig.
<b>Afectación a la propiedad inscrita</b>	,115	81	,010
Seguridad jurídica registral	,154	81	,000
Protección del derecho de propiedad	,191	81	,000
Incidencia procesal de la anotación de demanda	,097	81	,057
<b>Eficacia de la registración de la sentencia firme</b>	,109	81	,019
Vinculación del Registro con el proceso judicial	,099	81	,048
Oposición de terceros y buena fe registral	,161	81	,000
Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral	,150	81	,000

Nota. Corrección de significación de Lilliefors.

El contenido de la información que yace en el esquema N° 32, es el producto del Examen de Normalidad, el indagatorio dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles; pone en evidencia la semejanza entre las dimensiones de estudio y las variantes de la investigación lo que se refleja del análisis de Kolmogorov-Smirnov; asimismo se tiene en cuenta que la muestra tomada para el análisis está por encima de 50 y verifica los vínculos auténticos y verdaderos entre los criterios y sus

clasificaciones de la hipótesis de investigación presentan evaluaciones de intervalo inusuales, es esencial realizar un análisis estadístico no paramétrico que esté basado en el estudio del Rho de Spearman.

#### 4.4 Generalización entorno a la hipótesis central

##### 4.4.1 Hipótesis general

**H<sub>a</sub>:** La preterición del titular registral, sumada a una anotación de demanda sin adecuada publicidad ni emplazamiento, y a la posterior registración de una sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en Lima, durante el año 2024.

**H<sub>0</sub>:** La preterición del titular registral, sumada a una anotación de demanda sin adecuada publicidad ni emplazamiento, y a la posterior registración de una sentencia firme, no afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en Lima, durante el año 2024.

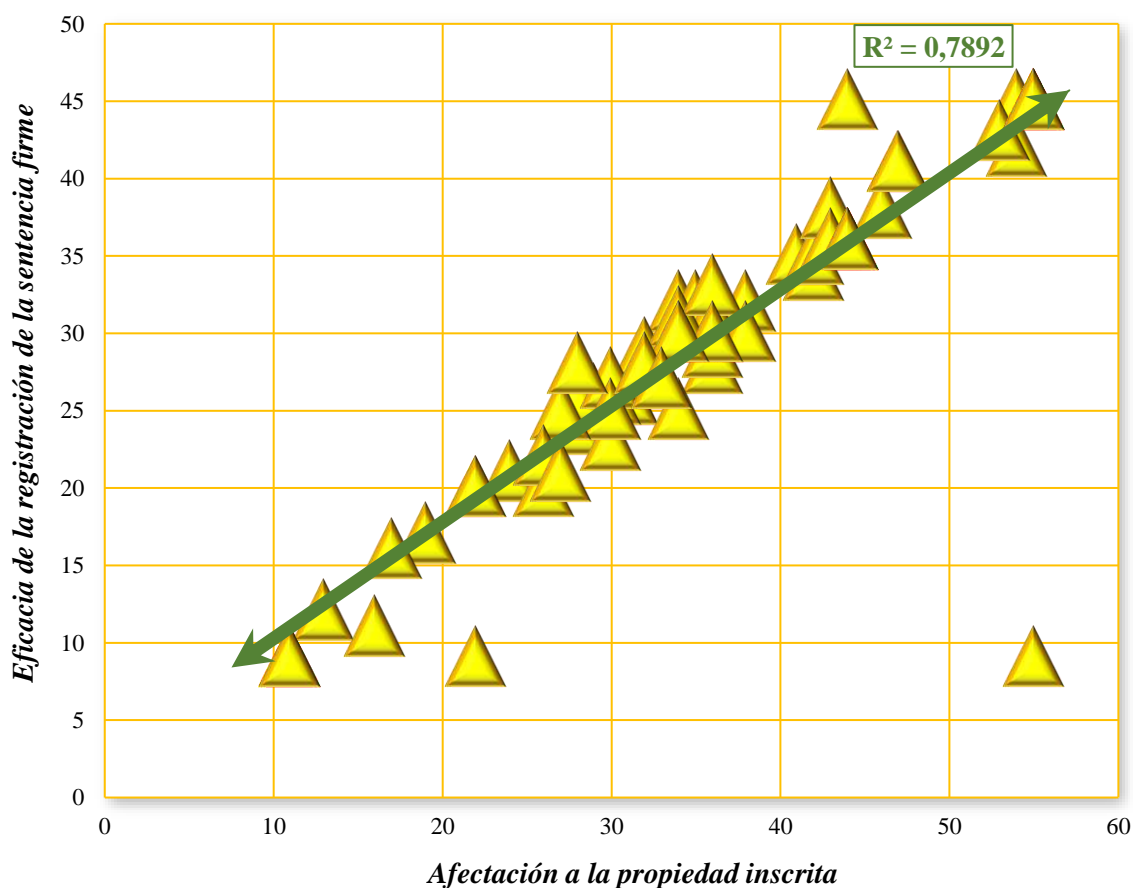
#### Tabla 33:

*Afectación a la propiedad inscrita y Eficacia de la registración de la sentencia firme*

Correlaciones				
		Afectación a la propiedad inscrita		Eficacia de la registración de la sentencia firme
Rho de Spearman	Afectación a la propiedad inscrita	Coefficiente de correlación	1,000	,910**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	81	81
	Eficacia de la registración de la sentencia firme	Coefficiente de correlación	,910**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	81	81

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

El contenido de la información que yace en el esquema N° 33, es la aplicación del Rho de Spearman = ,910, la cual ostenta una reciprocidad = ,000 < 0,01; obtenida del indagatorio, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles; registrando una aceptación del análisis a la hipótesis positiva planteada ( $H_a$ ) y una recusación del análisis a la hipótesis negativa planteada ( $H_0$ ). El contenido de la información que yace en el esquema refleja una interrelación entre las dimensiones de estudio y las variantes de la investigación Afectación a la propiedad inscrita y Eficacia de la registración de la sentencia firme. La interrelación auténtica del contenido de la información registra una proporcionalidad con un predominio elevado.



**Figura 27:** *Afectación a la propiedad inscrita y Eficacia de la registración de la sentencia firme*

#### 4.4.2 Hipótesis especial 1

**Ha:** La eficacia de la registraci3n de la sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jur3dica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimaci3n y tracto sucesivo en Lima, durante el a1o 2024.

**H<sub>0</sub>:** La eficacia de la registraci3n de la sentencia firme, no afecta negativamente la seguridad jur3dica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimaci3n y tracto sucesivo en Lima, durante el a1o 2024.

**Tabla 34:**

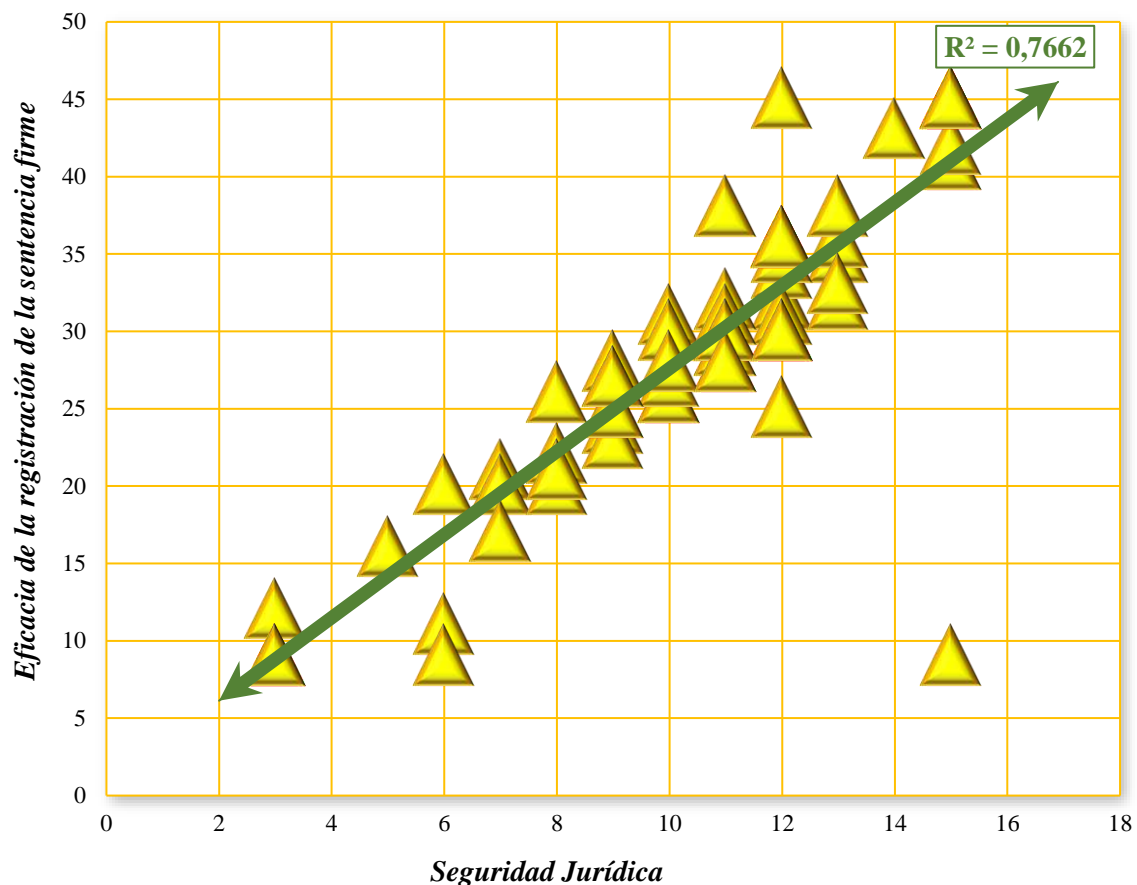
*Seguridad Jur3dica y Eficacia de la registraci3n de la sentencia firme*

Correlaciones				
		Seguridad Jur3dica		Eficacia de la registraci3n de la sentencia firme
Rho de Spearman	Seguridad Jur3dica	Coefficiente de correlaci3n	1,000	,870**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	81	81
	Eficacia de la registraci3n de la sentencia firme	Coefficiente de correlaci3n	,870**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	81	81

\*\* La correlaci3n es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

El contenido de la informaci3n que yace en el esquema N° 34, es la aplicaci3n del Rho de Spearman = ,970, la cual ostenta una reciprocidad = ,000 < 0,01; obtenida del indagatorio, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles; registrando una aceptaci3n del an3lisis a la hip3tesis positiva planteada (Ha) y una recusaci3n del an3lisis a la hip3tesis negativa planteada (H<sub>0</sub>). El contenido de la informaci3n que yace en el esquema refleja una interrelaci3n entre las dimensiones de estudio y las variantes de la investigaci3n Seguridad Jur3dica y Eficacia de la registraci3n de

la sentencia firme. La interrelación auténtica del contenido de la información registra una proporcionalidad con un predominio elevado.



**Figura 28:** *Seguridad Jurídica y Eficacia de la registración de la sentencia firme*

#### 4.4.3 Hipótesis especial 2

**H<sub>a</sub>:** La eficacia de la registración de la sentencia firme, afecta negativamente la Protección del derecho de propiedad, durante el año 2024.

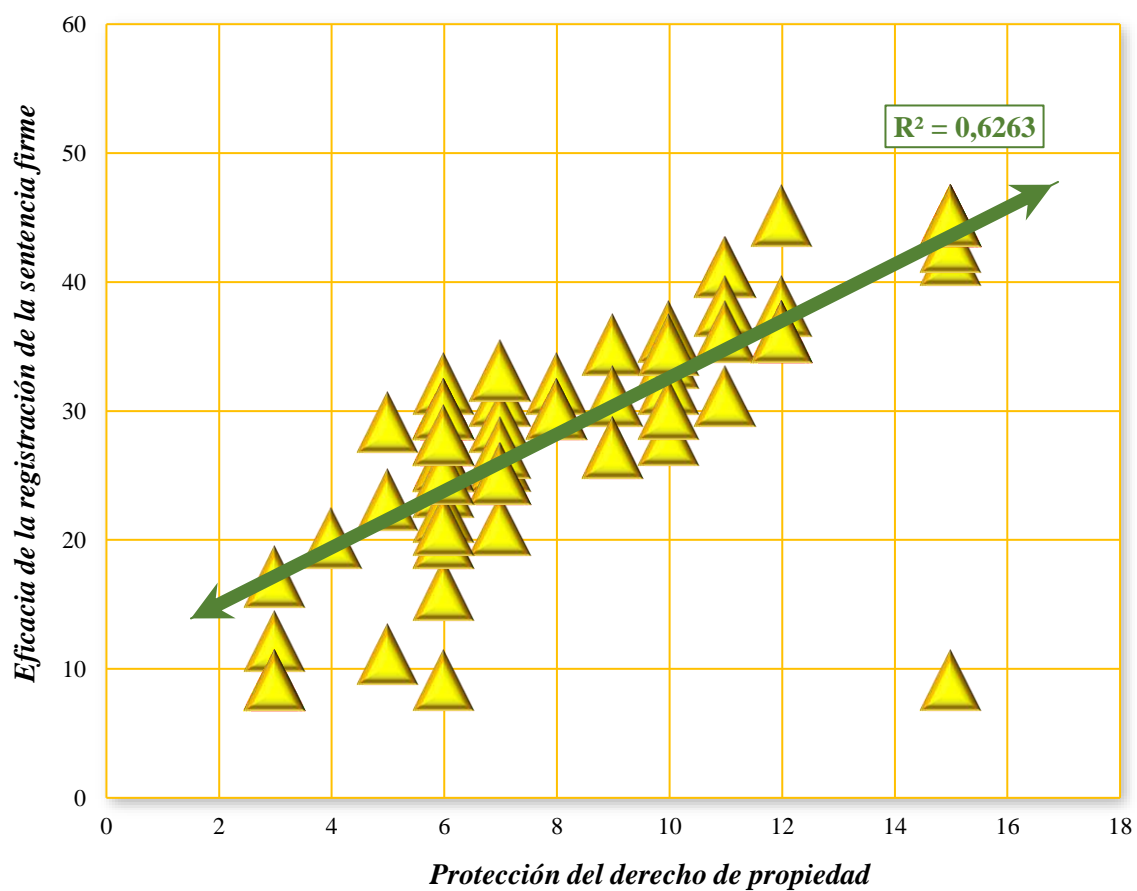
**H<sub>0</sub>:** La eficacia de la registración de la sentencia firme, afecta negativamente la Protección del derecho de propiedad, durante el año 2024.

**Tabla 35:***Protección del derecho de propiedad y Eficacia de la registración de la sentencia firme*

Correlaciones				
		Protección del derecho de propiedad		Eficacia de la registración de la sentencia firme
Rho de Spearman	Protección del derecho de propiedad	Coefficiente de correlación	1,000	,816**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	81	81
	Eficacia de la registración de la sentencia firme	Coefficiente de correlación	,816**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	81	81

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

El contenido de la información que yace en el esquema N° 35, es la aplicación del Rho de Spearman = ,816, la cual ostenta una reciprocidad = ,000 < 0,01; obtenida del indagatorio, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles; registrando una aceptación del análisis a la hipótesis positiva planteada (Ha) y una recusación del análisis a la hipótesis negativa planteada (H0). El contenido de la información que yace en el esquema refleja una interrelación entre las dimensiones de estudio y las variantes de la investigación Protección del derecho de propiedad y Eficacia de la registración de la sentencia firme. La interrelación auténtica del contenido de la información registra una proporcionalidad con un predominio elevado.



**Figura 29:** *Protección del derecho de propiedad y Eficacia de la registración de la sentencia firme*

#### 4.4.4 Hipótesis especial 3

**H<sub>a</sub>:** La eficacia de la sentencia en el saneamiento registral, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en Lima, durante el año 2024.

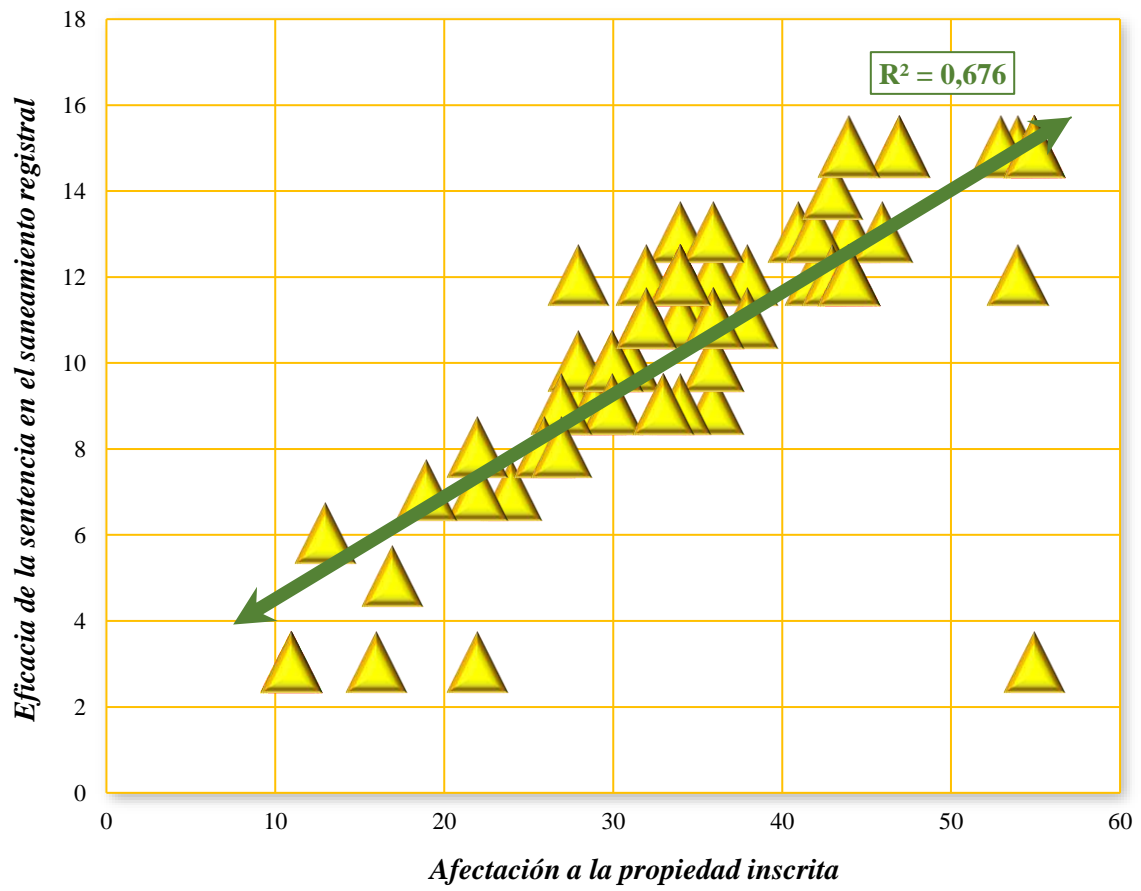
**H<sub>0</sub>:** La eficacia de la sentencia en el saneamiento registral, no afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en Lima, durante el año 2024.

**Tabla 36:***Afectación a la propiedad inscrita y Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral*

Correlaciones				
		Afectación a la propiedad inscrita		Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral
Rho de Spearman	Afectación a la propiedad inscrita	Coefficiente de correlación	1,000	,835**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	81	81
	Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral	Coefficiente de correlación	,835**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	81	81

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

El contenido de la información que yace en el esquema N° 36, es la aplicación del Rho de Spearman = ,835, la cual ostenta una reciprocidad = ,000 < 0,01; obtenida del indagatorio, dirigido a abogados civilistas, registradores, asistentes registrales, notarios y jueces civiles; registrando una aceptación del análisis a la hipótesis positiva planteada (Ha) y una recusación del análisis a la hipótesis negativa planteada (H0). El contenido de la información que yace en el esquema refleja una interrelación entre las dimensiones de estudio y las variantes de la investigación Afectación a la propiedad inscrita y Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral. La interrelación auténtica del contenido de la información registra una proporcionalidad con un predominio elevado.



**Figura 30:** *Afectación a la propiedad inscrita y Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral*

## Capítulo V

### Discusiones

#### 5.1 Discusión de resultados estadísticos

Respecto a este extremo corresponde analizar cada una de las hipótesis:

Así sobre la hipótesis general que señala: la preterición del titular registral, sumada a una anotación de demanda sin adecuada publicidad ni emplazamiento, y a la posterior registración de una sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en Lima, durante el año 2024.

Los hallazgos obtenidos en la presente investigación confirman que la preterición del titular registral, sumada a una anotación de demanda sin la adecuada publicidad ni el debido emplazamiento procesal, y seguida de la registración de una sentencia firme, constituye un fenómeno que afecta de manera directa y negativa la seguridad jurídica de la propiedad inscrita. Este resultado guarda estrecha relación con lo planteado en la hipótesis de investigación, en tanto se evidencia que dicha secuencia de actos vulnera los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo, pilares esenciales del sistema registral peruano.

En concordancia con lo desarrollado en el marco teórico, sobre la seguridad jurídica que en algunos casos se ve comprometido cuando la anotación de demanda carece de una publicidad efectiva y oportuna. Si bien el Registro de Predios permite que terceros puedan informarse sobre cargas o gravámenes, la ineficiencia en la difusión y la falta de mecanismos que garanticen un verdadero conocimiento del acto anotado generan un vacío de protección para el adquirente de buena fe. Los resultados muestran que, en la práctica,

durante el año 2024 en Lima, las notificaciones judiciales al titular registral son deficientes o inexistentes, lo que impide que ejerza su derecho de defensa de manera efectiva.

En cuanto al principio de legitimación registral, los datos revelan que la preterición del titular inscrito —es decir, su exclusión como parte procesal en el litigio— erosiona la presunción de veracidad y exactitud que otorga el registro. La sentencia inscrita, pese a su firmeza formal, adolece de un defecto sustancial al no haber vinculado al verdadero titular, lo que genera un conflicto entre la realidad registral y la realidad jurídica material.

Asimismo, el contraste con estudios previos confirma que este problema no es meramente teórico, sino que la falta de articulación entre el Poder Judicial y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) incrementa la posibilidad de que se inscriban resoluciones judiciales con vicios de origen, comprometiendo la seguridad jurídica que el registro debe garantizar.

Finalmente, los resultados permiten afirmar que, durante el periodo analizado, el marco normativo vigente (principalmente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el Código Procesal Civil) presenta deficiencias en la tutela efectiva del titular registral frente a actos procesales que no respetan sus derechos, lo que conforme se recomendará en la parte que corresponda, debe revisarse la legislación y procedimiento para las inscripciones registrales a fin de que se refuerce la coordinación interinstitucional y la obligatoriedad de la notificación al titular inscrito antes de cualquier anotación de demanda o inscripción de sentencia.

En consecuencia, la discusión respalda la hipótesis inicial y evidencia que las prácticas registrales y judiciales observadas en Lima durante el año 2024 sí vulneran la seguridad jurídica de la propiedad inscrita, confirmando la necesidad de reformas estructurales que garanticen la plena vigencia de los principios registrales.

Del mismo modo, la Hipótesis específicas 01 señala que: La eficacia de la registración de la sentencia firme, afecta negativamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita al vulnerar los principios registrales de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo en Lima, durante el año 2024.

Según los resultados obtenidos permiten sostener que la eficacia de la registración de una sentencia firme, lejos de consolidar la seguridad jurídica de la propiedad inscrita, evidentemente se puede afectar y vulnerar garantías esenciales y principios registrales, el estudio de casos en Lima durante el año 2024 evidencia que, aunque la sentencia cuente con firmeza formal y sea inscrita conforme al procedimiento registral, esta puede presentar un vicio de origen que compromete la legitimidad de su eficacia frente a terceros.

En concordancia con el marco teórico, el principio de **oponibilidad** se ve comprometido porque la inscripción de la sentencia —sin haberse asegurado una previa y adecuada notificación o emplazamiento del titular registral— coloca en desventaja al adquirente o titular legítimo, quien no tuvo la oportunidad de ejercer su defensa. La publicidad registral, en estos casos, se torna insuficiente, pues no cumple su finalidad preventiva y protectora.

El principio de **legitimación registral** también se ve afectado, dado que la presunción de exactitud y veracidad que confiere el asiento registral queda debilitada cuando la sentencia inscrita no ha vinculado procesalmente al titular del derecho. Los resultados muestran que esta situación genera un registro “aparentemente legítimo” pero sustancialmente defectuoso, lo que debilita la confianza en el sistema.

En cuanto al **tracto sucesivo**, la registración de la sentencia sin respetar la cadena de titularidades inscritas rompe la secuencia lógica y jurídica del historial registral. Esto produce que un nuevo asiento pueda desplazar a un titular anterior sin un nexo procesal

válido, configurando un supuesto de ruptura del principio y debilitando la integridad del registro.

Estos hallazgos coinciden con lo señalado por doctrinarios como Paucar Chappa (2022), quien advierte que la eficacia registral no debe analizarse de manera aislada de la validez sustantiva del acto judicial. Asimismo, se alinean con las observaciones de Torres Vásquez (2023), quien plantea que el registro, al limitarse a verificar formalidades, puede ser un vehículo para consolidar actos judiciales que vulneran derechos reales.

En conclusión, la evidencia empírica y doctrinal analizada confirma la **H.E.1.**, demostrando que la registración de una sentencia firme, cuando no se han respetado las garantías procesales y los principios registrales, no fortalece, sino que deteriora la seguridad jurídica de la propiedad inscrita.

## Capítulo Vi

### Conclusiones y Recomendaciones

#### 6.1 Conclusiones

**Primero:** Se determinó que la preterición del titular registral, unida a la anotación de demanda y a la posterior inscripción de una sentencia firme, genera una afectación directa a la seguridad jurídica de la propiedad inscrita en Lima durante el año 2024, pues se produce una distorsión del sistema registral al desconocer la titularidad inscrita y permitir mutaciones jurídicas sin el consentimiento ni intervención del propietario legitimado registralmente. Ello debilita la confianza en la publicidad registral y en la estabilidad de los derechos reales inscritos.

**Segundo:** Se concluye que la eficacia de la registración de una sentencia firme, cuando se produce sin respetar los principios registrales, vulnera directamente la seguridad jurídica de la propiedad inscrita. En particular, se afectan principios como el de publicidad material, tracto sucesivo y legitimación registral, pues la sentencia puede modificar la titularidad sin que exista un nexo jurídico válido con el asiento previo, generando incertidumbre en terceros adquirentes de buena fe.

**Tercero:** Se determinó que la eficacia de la registración de la sentencia firme también compromete la protección del derecho de propiedad, ya que, al inscribir el mandato judicial sin un adecuado control registral, se coloca al propietario inscrito en una situación de indefensión, permitiendo que su derecho pueda ser desplazado por actos o resoluciones judiciales que no han seguido un debido

proceso con su intervención efectiva. Esto vulnera la garantía constitucional de inviolabilidad de la propiedad privada.

**Cuarto:** Se concluye que la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral, cuando se ejecuta vulnerando los principios de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo, no solo afecta la seguridad jurídica de la propiedad inscrita, sino que también genera un precedente que erosiona la coherencia y predictibilidad del sistema registral. La inscripción de actos que rompen la cadena de titularidad incrementa el riesgo de conflictos judiciales y administrativos, debilitando la finalidad del registro como medio de certeza y seguridad jurídica.

## 6.2 Recomendaciones

**Primero:** Se recomienda implementar en los registros públicos (SUNARP) un procedimiento especial de verificación y tamiz reforzada para inscripciones derivadas de sentencias judiciales que modifiquen la titularidad, para ello es necesario que siempre se garantice que no exista preterición del titular registral y preservando la seguridad jurídica.

**Segundo:** Se recomienda establecer como requisito previo a la inscripción de sentencias firmes, la acreditación del respeto a los principios registrales de publicidad, tracto sucesivo y legitimación, mediante revisión documental exhaustiva por el registrador exigencia que debe tener como sanción la responsabilidad funcional.

**Tercero:** Se recomienda incorporar en la normativa registral, ya sea en el Código Civil, libro IX o los Reglamentos especializados la obligación de que el titular registral sea parte en el proceso judicial cuyas resoluciones afecten su

propiedad, (litisconsorte) como garantía efectiva de su derecho de defensa y de la inviolabilidad de la propiedad que se protege por imperio del Art. 70 de la Carta Magna.

**Cuarto:** Amerita reformar el reglamento de inscripciones para impedir el saneamiento registral mediante sentencias que vulneren los principios de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo, exigiendo siempre la concordancia plena entre los asientos registrales y el mandato judicial.

## Capítulo VII

### Referencias

#### 5.1 Referencias documentales

Tercer Precedente del XXV PLENO del Tribunal Registral, Sesión ordinaria realizada los días 12 y 13 de abril de 2007.

Reglamento denominado Servicio de Publicidad Registral, aprobado por Resolución de Superintendencia N° 281-2015-SUNARP-SN.

Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 0126-2012- SUNARP-SN.

#### 5.2 Referencias bibliográficas

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

Gonzales, J. (2002). *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registradores Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.

Gordillo, A. (2010). *Principio de Fe Pública Registral* (Volumen 3). Lima: Jurista Editores.

Huerta., O. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima: Gaceta Jurídica.

Ledezma, M. (2013). *Las medidas cautelares en el proceso civil*. Lima: Gaceta Jurídica.

Mendoza, G. (2016). *La fe pública registral como protección inútil frente a los contratos inválidos e ineficaces en sentido estricto. Una comprobación adicional: La Ley N° 30313*. En: R. Morales (Eds.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. (pp. 79-98). Lima: Praeter Legem.

Priori G. (2006). *La tutela cautelar: su configuración como derecho fundamental*. Primera Edición, Lima: ARA.

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

### **5.3 Referencias hemerográficas**

Ariella, J. (2023). *La seguridad jurídica: presupuesto del registro de la propiedad*. En: *Revista Saber y Justicia*. Escuela Nacional de la Judicatura, República Dominicana, vol. 1, núm. 23, 2023.

Atalaya, M. (2015). *La insuficiente motivación en las resoluciones de las medidas cautelares de anotación de demanda en los procesos de nulidad de acto jurídico en el módulo básico de justicia del distrito de José Leonardo Ortiz periodo 2014*. Tesis de titulación. Universidad Señor de Sipán. Pimentel – Perú.

Benalcázar, I. B. (2022). *Competencia en caso de negativa de inscripción registral de instrumentos públicos. Análisis casuístico en la unidad judicial civil del cantón Ibarra, durante el período 2017 – 2021*. Tesis de titulación. Universidad Católica del Ecuador. Ibarra – Ecuador.

Blanco, M. I. (2015). *Análisis de Derecho Comparado de los Sistemas Registrales en relación con el Sistema Guatemalteco*. Tesis presentada para optar al grado

académico de Licenciado en Derecho y los títulos profesionales de abogado y notario. Guatemala: Universidad del Istmo.

Canchucaya, C. L. (2022). *La eficacia de los asientos enervados en el Sistema Registral peruano*. Tesis de segunda especialización en Derecho Registral. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima – Perú.

Cardoza, D. (2013). *Constitucionalidad de la anotación preventiva de demandas relativas a bienes inmuebles en el registro público de la propiedad al no constituir un acto vejatorio o de descrédito*. Tesis de para obtener el título de abogado. Universidad de Sotavento A.C. Coatzacoalcos – México.

Jiménez, J. (2009). *Inseguridad Jurídica Registral*. Revista de Ciencias Jurídicas publicado en Costa Rica.

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.

Quezada, P. M. (2018). *Las providencias preventivas en el COGEP, análisis y crítica en base a derecho comparado*. Tesis de Graduación previo a la obtención del título de abogado. Universidad del Azuay. Cuenca – Ecuador.

Rodríguez, J. J. (2018). *La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe*. Tesis de titulación. Universidad César Vallejo. Lima – Perú.

Ruales, F. G. (2016). *La nulidad de escritura pública de traspaso de dominio por inscripción múltiple no justificada: Responsabilidad penal y civil del registrado de la propiedad*. Tesis para obtención del grado de magíster en Derecho Civil y Procesal Civil. Universidad Regional Autónoma de los Andes. Guayaquil – Ecuador.

Teheran, D. H. (2024). *El otorgamiento automático de la medida cautelar de anotación de demanda Perú – 2022*. Tesis de titulación. Universidad César Vallejo. Lima – Perú.

#### **5.4 Referencias electrónicas**

Cervantes, R. S. (2020). *La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario*. Revista Oficial del Poder Judicial. [file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/43-Texto%20del%20art%C3%ADculo-126-1-10-20200621%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/43-Texto%20del%20art%C3%ADculo-126-1-10-20200621%20(3).pdf)

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%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/13445-Texto%20del%20art%C3%ADculo-53545-1-10-20150730%20(2).pdf)

Merino, J. (s.f.). *De las anotaciones preventivas de las demandas*. <file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/Dialnet-DeLasAnotacionesPreventivasDeLasDemandas-5084662.pdf>

Pizarro, E. (2011). *Aspectos registrales del procedimiento arbitral conducente al laudo: la anotación preventiva de demanda como medida cautelar*. <file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/Dialnet-AspectosRegistralesDeProcedimientoArbitralConducen-3689278.pdf>

Vargas, R. A. (2023). *Seguridad jurídica como fin del derecho*. En: Revista de Derecho N°

027 <http://www.scielo.edu.uy/pdf/rd/n27/2393-6193-rd-27-e3075.pdf>

## ANEXOS

### Anexo 01: Instrumento de recolección de datos

#### Variable I: Afectación a la propiedad inscrita

##### A1: Seguridad jurídica registral

###### 1.1. Principio de publicidad registral

1. ¿Considera usted que la seguridad jurídica registral es un principio de la publicidad registral que disminuye considerablemente la afectación a la propiedad inscrita?
  - a) Absolutamente lo creo
  - b) Mayormente lo creo así
  - c) Regularmente lo creo así
  - d) Definitivamente no lo creo
  - e) No sé / no opino

###### 1.2: Oponibilidad de derechos inscritos

2. ¿Para usted que la afectación a la propiedad inscrita va en aumento ya que la oponibilidad de derechos inscritos no es la seguridad jurídica registral más adecuada?
  - a) Absolutamente lo creo
  - b) Mayormente lo creo así
  - c) Regularmente lo creo así
  - d) Definitivamente no lo creo
  - e) No sé / no opino

### 1.3: Protección del tercero registral

3. ¿Según su criterio la seguridad jurídica registral es la protección del tercero registral en caso de afectación a la propiedad inscrita?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

## **A2: Protección del derecho de propiedad**

### 2.1: Alcance del derecho de propiedad inscrito

4. ¿Según su criterio el alcance del derecho de propiedad inscrito es la protección del derecho de propiedad cuando se presenta una afectación a la propiedad inscrita?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

### 2.2: Inviolabilidad de la propiedad y límites legales

5. ¿Para usted la inviolabilidad de la propiedad y límites legales genera la protección del derecho de propiedad cuando se presenta una afectación a la propiedad inscrita?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

### 2.3: Impacto de la preterición en la seguridad jurídica

6. ¿Cree usted que la protección del derecho de propiedad sufre una afectación a la propiedad inscrita debido al impacto de la preterición en la seguridad jurídica?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

### **A3: Incidencia procesal de la anotación de demanda**

#### 3.1: Oportunidad de la anotación en el proceso judicial

7. ¿De acuerdo a su experiencia la oportunidad de la anotación en el proceso judicial es la incidencia procesal de la anotación de demanda cuando hay afectación a la propiedad inscrita?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así

- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

### 3.2: Efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita

8. ¿Considera usted que la incidencia procesal de la anotación de demanda tiene efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita como la afectación a la propiedad inscrita?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

9. ¿Según su criterio la afectación de la propiedad inscrita no se ve afectada con los efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita que produce la incidencia procesal de la anotación de demanda?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

### 3.3: Responsabilidad del registrador y de las partes

10. ¿Para usted la responsabilidad del registrador y de las partes al no inscribir oportunamente la incidencia procesal de la anotación de demanda produce una afectación de la propiedad inscrita?
- a) Absolutamente lo creo
  - b) Mayormente lo creo así
  - c) Regularmente lo creo así
  - d) Definitivamente no lo creo
  - e) No sé / no opino
11. ¿Cree usted que la responsabilidad del registrador y de las partes al inscribir oportunamente la incidencia procesal de la anotación de demanda no produce una afectación de la propiedad inscrita?
- a) Absolutamente lo creo
  - b) Mayormente lo creo así
  - c) Regularmente lo creo así
  - d) Definitivamente no lo creo
  - e) No sé / no opino

**Variable D: Eficacia de la registración de la sentencia firme**

**D4: Vinculación del Registro con el proceso judicial**

1.1: Coordinación entre el sistema registral y judicial

12. ¿Considera usted que la eficacia de la registración de la sentencia firme surge de debida coordinación entre el sistema registral y judicial dentro de la vinculación del registro con el proceso judicial?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

#### 1.2: Plazos de inscripción de la sentencia firme

13. ¿Para usted el plazo de inscripción de la sentencia firme es necesario para la eficacia de la registración de la sentencia firme que sirve de vinculación del registro con el proceso judicial?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

#### 1.3: Posibilidad de nulidad de inscripciones previas

14. ¿De acuerdo a su criterio la eficacia de la registración de la sentencia firme conlleva a la posibilidad de nulidad de inscripciones previas cuando hay una buena vinculación del registro con el proceso judicial?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

### **D5: Oposición de terceros y buena fe registral**

#### 2.1: Protección del adquirente de buena fe

15. ¿Según su criterio la oposición de terceros y buena fe registral es la protección del adquirente de buena fe contra la eficacia de la registración de la sentencia firme?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

#### 2.2: Efectos de la sentencia sobre derechos adquiridos

16. ¿Para usted la oposición de terceros y buena fe registral a los efectos de la sentencia sobre derechos adquiridos reduce la eficacia de la registración de la sentencia firme?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así

- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

### 2.3: Resolución de conflictos entre derechos inscritos

17. ¿Considera usted que la eficacia de la registración de la sentencia firme no surte efecto cuando se presenta una oposición de terceros y buena fe registral para la resolución de conflictos entre derechos inscritos?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

## **D6: Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral**

### 3.1: Alcance de la sentencia en la depuración registral

18. ¿Cree usted que la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral es reducida frente a la eficacia de la registración de la sentencia firme ya que el alcance de la sentencia en la depuración registral es de menor efecto?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo

- e) No sé / no opino

### 3.2: Modificación y cancelación de asientos registrales

19. ¿De acuerdo a su experiencia la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral se ve disminuida frente a la eficacia de la registración de la sentencia firme que proyecta una modificación y cancelación de asientos registrales?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

### 3.3: Seguridad jurídica del titular registral posterior

20. ¿Conforme a su experiencia la eficacia de la registración de la sentencia firme frente a la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral es la seguridad jurídica del titular registral posterior?

- a) Absolutamente lo creo
- b) Mayormente lo creo así
- c) Regularmente lo creo así
- d) Definitivamente no lo creo
- e) No sé / no opino

**Anexo 02: Base de datos**

## Matriz de Datos

N°	Afectación a la propiedad inscrita									Eficacia de la registración de la sentencia firme										D1	D2	D3	D4	D5	D6	V1	V2	
	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18	P19									P20
1	4	3	5	3	1	2	4	5	1	2	4	1	5	3	4	3	2	5	4	3	12	6	16	9	9	12	34	30
2	4	3	5	3	1	2	4	5	1	2	4	1	5	3	4	3	2	5	4	3	12	6	16	9	9	12	34	30
3	4	3	2	3	1	2	4	2	1	2	4	1	2	3	4	3	2	2	4	3	9	6	13	6	9	9	28	24
4	5	5	5	5	1	5	5	5	1	5	5	1	5	5	5	5	5	5	5	5	15	11	21	11	15	15	47	41
5	4	3	4	3	1	2	4	4	1	2	4	1	4	3	4	3	2	4	4	3	11	6	15	8	9	11	32	28
6	2	3	2	3	1	3	2	2	1	3	2	1	2	3	2	3	3	2	2	3	7	7	10	6	8	7	24	21
7	4	5	1	5	4	2	4	1	4	2	4	4	1	5	4	5	2	1	4	5	10	11	15	10	11	10	36	31
8	5	3	2	3	1	2	5	2	1	2	5	1	2	3	5	3	2	2	5	3	10	6	15	6	10	10	31	26
9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	5	3	3	3	11	9
10	3	2	5	2	1	3	3	5	1	3	3	1	5	2	3	2	3	5	3	2	10	6	15	8	8	10	31	26
11	4	3	4	3	1	2	4	4	1	2	4	1	4	3	4	3	2	4	4	3	11	6	15	8	9	11	32	28
12	4	3	5	3	1	4	4	5	1	4	4	1	5	3	4	3	4	5	4	3	12	8	18	9	11	12	38	32
13	4	4	5	4	1	1	4	5	1	1	4	1	5	4	4	4	1	5	4	4	13	6	15	10	9	13	34	32
14	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	15	15	25	15	15	15	55	45
15	2	1	5	2	2	3	2	5	2	3	2	2	5	3	2	2	3	5	2	2	8	7	14	10	7	9	29	26
16	4	2	5	2	1	2	4	5	1	2	4	1	5	2	4	3	2	5	4	3	11	5	16	8	9	12	32	29
17	4	3	2	3	4	3	4	2	4	3	4	4	2	3	4	3	3	2	4	3	9	10	17	9	10	9	36	28
18	4	3	5	3	5	2	4	5	5	2	4	5	5	3	4	3	2	5	4	3	12	10	20	13	9	12	42	34

19	3	3	3	3	1	3	3	3	1	3	3	1	3	3	3	3	3	3	3	9	7	13	7	9	9	29	25	
20	2	2	5	2	1	2	4	5	1	2	4	1	5	2	2	2	2	5	2	2	9	5	16	8	6	9	30	23
21	5	3	2	3	1	2	4	2	1	2	5	1	2	3	5	3	2	2	5	3	10	6	14	6	10	10	30	26
22	4	3	5	3	1	2	4	5	1	2	4	1	5	3	4	3	2	5	4	3	12	6	16	9	9	12	34	30
23	4	3	4	3	3	2	4	4	3	2	4	3	4	3	4	3	2	4	4	3	11	8	17	10	9	11	36	30
24	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	5	3	3	3	11	9	
25	2	3	2	3	1	2	2	2	1	2	2	1	2	3	2	3	2	2	2	3	7	6	9	6	7	7	22	20
26	4	3	5	3	1	2	4	5	1	2	4	1	5	3	4	3	2	5	4	3	12	6	16	9	9	12	34	30
27	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	12	12	20	12	12	12	44	36
28	5	3	5	3	1	5	4	5	1	5	4	1	5	3	5	3	5	5	5	3	13	9	19	9	13	13	41	35
29	3	5	3	5	3	2	3	3	3	2	3	3	3	5	3	5	2	3	3	5	11	10	14	11	10	11	35	32
30	4	3	5	3	1	2	4	5	1	2	4	1	5	3	4	3	2	5	4	3	12	6	16	9	9	12	34	30
31	1	1	5	1	1	1	1	5	1	1	1	1	5	1	1	1	1	5	1	1	7	3	9	7	3	7	19	17
32	4	3	5	3	2	2	4	5	2	2	4	2	5	3	4	3	2	5	4	3	12	7	17	10	9	12	36	31
33	4	2	5	2	3	2	4	5	3	2	4	3	5	2	4	2	2	5	4	2	11	7	18	10	8	11	36	29
34	2	3	5	3	1	2	2	5	1	2	2	1	5	3	2	3	2	5	2	3	10	6	12	9	7	10	28	26
35	1	3	1	3	1	2	1	1	1	2	1	1	1	3	1	3	2	1	1	3	5	6	6	5	6	5	17	16
36	5	3	5	3	2	5	5	5	2	5	4	2	5	3	5	3	5	5	5	3	13	10	21	10	13	13	44	36
37	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	12	12	20	12	12	12	44	36
38	4	3	5	3	5	2	4	5	5	2	4	5	5	3	4	3	2	5	4	4	12	10	20	13	9	13	42	35
39	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4	1	3	3	7	3	3	6	13	12
40	2	3	5	3	5	2	2	5	5	2	2	5	5	3	2	3	2	5	2	3	10	10	16	13	7	10	36	30
41	4	5	2	5	2	2	4	2	2	2	4	2	2	5	4	5	2	2	4	5	11	9	14	9	11	11	34	31

42	4	3	5	3	1	2	4	5	1	2	4	1	5	3	4	3	2	5	4	3	12	6	16	9	9	12	34	30
43	4	2	5	2	1	5	4	5	1	5	4	1	5	2	4	2	5	5	4	2	11	8	19	8	11	11	38	30
44	4	4	2	4	1	2	4	2	1	2	4	1	2	4	4	4	2	2	4	4	10	7	13	7	10	10	30	27
45	5	3	5	3	2	2	2	5	2	2	5	2	5	3	5	3	2	5	5	3	13	7	16	10	10	13	36	33
46	4	3	4	3	1	4	4	4	1	4	4	1	4	3	4	3	4	4	4	3	11	8	17	8	11	11	36	30
47	2	1	5	1	1	2	2	5	1	2	4	1	5	1	2	1	2	5	2	1	8	4	14	7	5	8	26	20
48	4	3	2	3	2	2	4	2	2	2	4	2	2	3	4	3	2	2	4	3	9	7	14	7	9	9	30	25
49	1	3	5	3	3	1	1	5	3	1	1	3	5	3	1	3	1	5	1	3	9	7	11	11	5	9	27	25
50	2	3	5	3	1	2	2	5	1	2	2	1	5	3	2	3	2	5	4	3	10	6	12	9	7	12	28	28
51	4	4	5	4	4	4	4	5	4	4	4	4	5	4	4	4	4	5	4	4	13	12	21	13	12	13	46	38
52	4	3	1	3	1	2	4	1	1	2	4	1	1	3	4	3	2	1	4	3	8	6	12	5	9	8	26	22
53	5	5	5	5	1	5	5	5	1	5	5	1	5	5	5	5	5	5	5	5	15	11	21	11	15	15	47	41
54	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2	6	6	10	6	6	8	22	20	
55	3	3	5	3	5	3	4	5	5	3	4	5	5	3	3	5	3	5	4	5	11	11	21	13	11	14	43	38
56	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	3	15	15	24	15	15	12	54	42
57	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	5	3	3	3	11	9	
58	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	12	12	20	12	12	12	44	36
59	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	15	15	24	15	15	15	54	45
60	4	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	6	5	5	5	3	3	16	11	
61	4	2	2	3	1	2	4	2	1	2	4	1	2	2	4	2	2	2	4	2	8	6	13	5	8	8	27	21
62	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	15	15	25	15	15	15	55	45
63	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	9	9	15	9	9	9	33	27	
64	4	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	5	14	15	24	13	15	15	53	43

65	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15	15	25	3	3	3	55	9
66	4	3	5	3	1	2	4	5	1	2	4	2	3	2	3	3	3	3	3	3	12	6	16	7	9	9	34	25
67	4	3	5	3	1	2	4	5	1	2	4	1	5	3	4	3	2	5	4	3	12	6	16	9	9	12	34	30
68	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	12	11	20	12	12	12	43	36
69	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	15	15	25	15	15	15	55	45
70	4	3	4	3	1	2	4	4	1	2	4	1	4	3	4	3	2	4	4	3	11	6	15	8	9	11	32	28
71	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	10	3	3	3	22	9
72	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	12	12	20	12	12	12	44	36
73	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	15	15	25	15	15	15	55	45
74	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	5	3	3	3	11	9
75	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	12	12	20	12	12	12	44	36
76	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	12	12	20	15	15	15	44	45
77	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	9	9	15	9	9	9	33	27
78	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	15	15	25	15	15	15	55	45
79	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	5	3	3	3	11	9
80	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	12	12	20	12	12	12	44	36
81	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	15	15	25	15	15	15	55	45

N°	Tipo	Anchura	Decimal	Etiqueta	Valores	Perdidos	Columna	Alineación	Medida	Rol
P1	Numérico	8	0	¿Considera usted que la seguridad jurídica registral es un principio de la publicidad registral que disminuye considerablemente la afectación a la propiedad inscrita?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	1	Derecha	Ordinal	Entrada
P2	Numérico	8	0	¿Para usted que la afectación a la propiedad inscrita va en aumento ya que la oponibilidad de derechos inscritos no es la seguridad jurídica registral más adecuada?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	1	Derecha	Ordinal	Entrada
P3	Numérico	8	0	¿Según su criterio la seguridad jurídica registral es la protección del tercero registral en caso de afectación a la propiedad inscrita?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	1	Derecha	Ordinal	Entrada
P4	Numérico	8	0	¿Según su criterio el alcance del derecho de propiedad inscrito es la protección del derecho de propiedad cuando se presenta una afectación a la propiedad inscrita?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	1	Derecha	Ordinal	Entrada
P5	Numérico	8	0	¿Para usted la inviolabilidad de la propiedad y límites legales genera la protección del derecho de propiedad cuando se presenta una afectación a la propiedad inscrita?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	1	Derecha	Ordinal	Entrada

<b>P6</b>	Numérico	8	0	¿Cree usted que la protección del derecho de propiedad sufre una afectación a la propiedad inscrita debido al impacto de la preterición en la seguridad jurídica?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	1	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P7</b>	Numérico	8	0	¿De acuerdo a su experiencia la oportunidad de la anotación en el proceso judicial es la incidencia procesal de la anotación de demanda cuando hay afectación a la propiedad inscrita?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	1	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P8</b>	Numérico	8	0	¿Considera usted que la incidencia procesal de la anotación de demanda tiene efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita como la afectación a la propiedad inscrita?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	1	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P9</b>	Numérico	8	0	¿Según su criterio la afectación de la propiedad inscrita no se ve afectada con los efectos jurídicos sobre la propiedad inscrita que produce la incidencia procesal de la anotación de demanda?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	1	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P10</b>	Numérico	8	0	¿Para usted la responsabilidad del registrador y de las partes al no inscribir oportunamente la incidencia procesal de la anotación de demanda produce una afectación de la propiedad inscrita?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P11</b>	Numérico	8	0	11. ¿Cree usted que la responsabilidad del registrador y de las partes al inscribir oportunamente	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada

				la incidencia procesal de la anotación de demanda no produce una afectación de la propiedad inscrita?	3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino					
<b>P12</b>	Numérico	8	0	¿Considera usted que la eficacia de la registración de la sentencia firme surge de debida coordinación entre el sistema registral y judicial dentro de la vinculación del registro con el proceso judicial?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P13</b>	Numérico	8	0	¿Para usted el plazo de inscripción de la sentencia firme es necesario para la eficacia de la registración de la sentencia firme que sirve de vinculación del registro con el proceso judicial?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P14</b>	Numérico	8	0	¿De acuerdo a su criterio la eficacia de la registración de la sentencia firme conlleva a la posibilidad de nulidad de inscripciones previas cuando hay una buena vinculación del registro con el proceso judicial?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P15</b>	Numérico	8	0	¿Según su criterio la oposición de terceros y buena fe registral es la protección del adquirente de buena fe contra la eficacia de la registración de la sentencia firme?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P16</b>	Numérico	8	0	¿Para usted la oposición de terceros y buena fe registral a los efectos de la sentencia sobre derechos adquiridos reduce la eficacia de la registración de la sentencia firme?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada

					1 = No sé / no opino					
<b>P17</b>	Numérico	8	0	¿Considera usted que la eficacia de la registraci3n de la sentencia firme no surte efecto cuando se presenta una oposici3n de terceros y buena fe registral para la resoluci3n de conflictos entre derechos inscritos?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo as3 3 = Regularmente lo creo as3 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No s3 / no opino	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P18</b>	Numérico	8	0	¿Cree usted que la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral es reducida frente a la eficacia de la registraci3n de la sentencia firme ya que el alcance de la sentencia en la depuraci3n registral es de menor efecto?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo as3 3 = Regularmente lo creo as3 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P19</b>	Numérico	8	0	¿De acuerdo a su experiencia la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral se ve disminuida frente a la eficacia de la registraci3n de la sentencia firme que proyecta una modificaci3n y cancelaci3n de asientos registrales?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo as3 3 = Regularmente lo creo as3 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>P20</b>	Numérico	8	0	20. ¿Conforme a su experiencia la eficacia de la registraci3n de la sentencia firme frente a la eficacia de la sentencia en el saneamiento registral es la seguridad jur3dica del titular registral posterior?	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo as3 3 = Regularmente lo creo as3 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Ordinal	Entrada
<b>D1</b>	Numérico	8	0	Seguridad jur3dica registral	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo as3 3 = Regularmente lo creo as3 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Escala	Entrada
<b>D2</b>	Numérico	8	0	Protecci3n del derecho de propiedad	5 = Absolutamente lo creo	Ninguna	2	Derecha	Escala	Entrada

					4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino					
<b>D3</b>	Numérico	8	0	Incidencia procesal de la anotación de demanda	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Escala	Entrada
<b>D4</b>	Numérico	8	0	Vinculación del Registro con el proceso judicial	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Escala	Entrada
<b>D5</b>	Numérico	8	0	Oposición de terceros y buena fe registral	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Escala	Entrada
<b>D6</b>	Numérico	8	0	Eficacia de la sentencia en el saneamiento registral	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Escala	Entrada
<b>V1</b>	Numérico	8	0	Afectación a la propiedad inscrita	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así	Ninguna	2	Derecha	Escala	Entrada

					2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino					
<b>V2</b>	Numérico	8	0	Eficacia de la registración de la sentencia firme	5 = Absolutamente lo creo 4 = Mayormente lo creo así 3 = Regularmente lo creo así 2 = Definitivamente no lo creo 1 = No sé / no opino	Ninguna	2	Derecha	Escala	Entrada