

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA  
ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO CONSTITUCIONAL



**PUBLICIDAD REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA EN LA  
SUNARP ZONA REGISTRAL XIII - TACNA, 2019**

**TESIS**

**Presentada por:**

**Br. Elard Hendrick Rod Salas Diaz**

**ORCID: 0000-0001-7227-3516**

**Asesor:**

**Mg. Edward Percy Vargas Valderrama**

**ORCID: 0000-0002-4241-1479**

**Para obtener el grado académico de:  
MAESTRO EN DERECHO CONSTITUCIONAL**

**TACNA – PERÚ**

**2021**



UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA  
ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO CONSTITUCIONAL

**PUBLICIDAD REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA EN LA SUNARP  
ZONA REGISTRAL XIII - TACNA, 2019**

**TESIS**

**Presentado por:**

**Br. ELARD HENDRICK ROD SALAS DIAZ**

Tesis sustentada y aprobada el 15 de Octubre del 2021, ante el siguiente Jurado  
Examinador:

**Presidente** : Dra. Delia Yolanda MAMANI HUANCA

**Secretario** : Mag. Mauricio Julio MACLEAN CUADROS

**Vocal** : Mag. Juan Enrique SOLOGUREN ÁLVAREZ

**Asesor** : Mag. Edward Percy VARGAS VALDERRAMA

## DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Yo, Elard Hendrick Rod Salas Díaz, en calidad de Egresado de la Maestría de Derecho Constitucional de la Escuela de Postgrado de la Universidad Privada de Tacna, identificada con DNI 42566082.

Soy autor (a) de la tesis titulada:

### **PUBLICIDAD REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA EN LA SUNARP ZONA REGISTRAL XIII - TACNA, 2019**

#### DECLARO BAJO JURAMENTO

Ser el único autor del texto entregado para obtener el grado académico de Maestro en Derecho Constitucional, y que tal texto no ha sido entregado ni total ni parcialmente para obtención de un grado académico en ninguna otra universidad o instituto, ni ha sido publicado anteriormente para cualquier otro fin.

Así mismo, declaro no haber trasgredido ninguna norma universitaria con respecto al plagio ni a las leyes establecidas que protegen la propiedad intelectual.


Declaro, que después de la revisión de la tesis con el software Turnitin se declara 24 % de similitud, además que el archivo entregado en formato PDF corresponde exactamente al texto digital que presento junto al mismo.

Por último, declaro que para la recopilación de datos se ha solicitado la autorización respectiva a la empresa u organización, evidenciándose que la información presentada es real y soy conocedor (a) de las sanciones penales en caso de infringir las leyes del plagio y de falsa declaración, y que firmo la presente con pleno uso de mis facultades y asumiendo todas las responsabilidades de ella derivada.

Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente a LA UNIVERSIDAD cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido de la tesis, así como por los derechos sobre la obra o invención presentada. En consecuencia, me hago responsable frente a LA UNIVERSIDAD y a terceros, de cualquier daño que pudiera ocasionar, por el incumplimiento de lo declarado o que pudiera encontrar como causa del trabajo presentado, asumiendo todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse de ello en favor de terceros con motivo de acciones, reclamaciones o conflictos derivados del incumplimiento de lo declarado o las que encontrasen causa en el contenido de la tesis, libro o invento. De identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo de investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las

consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Privada de Tacna.

Lugar y fecha: Tacna, 15 de Octubre del 2021



Elard Hendrick Rod Salas Díaz  
DNI: 42566082

**Dedicatoria:**

“A mis Padres Miguel y Luz, que me han brindado todo en esta vida”

**Agradecimientos:**

“Para cada uno de ustedes que han hecho posible que este objetivo trazado en mi vida, sea una realidad, estoy muy agradecido de corazón, deseándoles lo mejor en cada aspecto de sus vidas”

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>CAPÍTULO I: EL PROBLEMA .....</b>	<b>4</b>
1.1    PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	4
1.2    FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	6
1.2.1 Interrogante principal: .....	6
1.2.2 Interrogantes secundarias: .....	6
1.3    JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	7
1.4    OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN .....	7
1.4.1    Objetivo general.....	7
1.4.2    Objetivos específicos .....	8
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>9</b>
2.1    ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN .....	9
2.1.1 A nivel nacional.....	9
2.1.2 A nivel internacional.....	15
2.2    BASES TEÓRICAS .....	18
2.2.1    El Estado de derecho y las garantías constitucionales vigentes.....	18
2.2.2    Publicidad registral .....	19
2.2.2.1    Concepto .....	19
2.2.2.2    Características de la publicidad registral .....	21
2.2.2.3    Marco jurídico de la publicidad registral .....	21
2.2.2.4    Finalidad de la publicidad registral.....	23
2.2.2.5    Publicidad material .....	24
2.2.2.6    Constitutividad.....	25
2.2.2.7    Cognoscibilidad .....	26
2.2.2.8    Publicidad formal.....	26
2.2.3 Seguridad jurídica.....	30
2.2.3.1    Concepto .....	30
2.2.3.2    Aspectos de la seguridad jurídica .....	31
2.2.3.3    Órganos del estado encargados de garantizar la seguridad jurídica en un Estado de derecho. ....	31



2.2.3.4	Importancia de la seguridad jurídica.....	32
2.2.3.5	Elementos de la seguridad jurídica .....	33
2.2.3.6	La Previsibilidad .....	34
2.2.3.7	Previsibilidad de la actuación .....	36
2.2.3.8	Previsibilidad de las decisiones .....	36
2.2.3.9	Legalidad.....	37
2.2.3.10	Bien común .....	38
2.2.3.11	Nivel de seguridad jurídica .....	41
2.2.3.12	Garantías de seguridad jurídica.....	42
2.3	DEFINICIÓN DE CONCEPTOS .....	43
<b>CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO .....</b>		<b>46</b>
3.1	HIPÓTESIS .....	46
3.1.1	Hipótesis general.....	46
3.1.2	Hipótesis específicas.....	46
3.2	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....	46
3.2.1	Identificación de la variable independiente .....	46
3.2.1.1	Dimensiones e indicadores .....	47
3.2.1.2	Escala para la medición de la variable.....	47
3.2.2	Identificación de la variable dependiente .....	47
3.2.2.1	Dimensiones e indicadores .....	47
3.2.2.2	Escala para la medición de la variable.....	48
3.3	TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	48
3.4	MÉTODO DE INVESTIGACIÓN .....	49
3.5	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN .....	49
3.6	ÁMBITO Y TIEMPO SOCIAL DE LA INVESTIGACIÓN .....	49
3.7	POBLACIÓN Y MUESTRA .....	50
3.7.1	Unidad de estudio .....	50
3.7.2	Población .....	50
3.7.3	Muestra .....	50
3.7.3.1	Estratificación de la muestra.....	51
3.7.3.2	Criterios de inclusión y exclusión.....	51

3.8	PROCEDIMIENTO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS .....	52
3.8.1	Procedimientos.....	52
3.8.2	Técnicas .....	52
3.8.3	Instrumentos.....	52
3.8.3.1	Validación y confiabilidad de los instrumentos.....	52
3.8.3.2	Procesamiento, presentación, análisis e interpretación de los datos...	53
	<b>CAPÍTULO IV: RESULTADOS .....</b>	<b>54</b>
4.1	DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO .....	54
4.2	DISEÑO DE LA PRESENTACION DE LOS RESULTADOS .....	54
4.3	RESULTADOS .....	54
4.3.1	Análisis e interpretación de resultados del instrumento para medir la publicidad registral. ....	54
4.3.1.1	Resultados .....	55
4.3.1.1.1	Del cuestionario aplicado para evaluar la publicidad registral .....	55
4.3.1.1.2	De la entrevista aplicada a los magistrados y docentes .....	81
4.4	COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS .....	83
4.4.1	Comprobación de la primera hipótesis específica .....	83
4.4.2	Comprobación de la segunda hipótesis específica.....	84
4.4.3	Comprobación de la tercera hipótesis específica.....	85
4.4.4	Comprobación de hipótesis general.....	86
4.5	DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	86
	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>89</b>
	<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>91</b>
	<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>96</b>
	<b>APÉNDICES.....</b>	<b>100</b>

**ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1	Publicidad material	55
Tabla 2	Publicidad formal	59
Tabla 3	Buena fe	63
Tabla 4	Resultados de la publicidad registral en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.	67
Tabla 5	Estado de derecho	68
Tabla 6	Previsibilidad	72
Tabla 7	Estabilidad	76
Tabla 8	Resultados de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.	80

**ÍNDICE DE FIGURAS**

Figura 1	Publicidad material	56
Figura 2	Publicidad formal	60
Figura 3	Buena fe	64
Figura 4	Resultados de la publicidad registral en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.	67
Figura 5	Estado de derecho	69
Figura 6	Previsibilidad	73
Figura 7	Estabilidad	77
Figura 8	Resultados de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.	80

**ÍNDICE DE APÉNDICES**

Apéndice 1	Matriz de Consistencia	100
Apéndice 2	Cuestionario Publicidad Registral	101
Apéndice 3	Cuestionario Seguridad Jurídica	103
Apéndice 4	Informe de evaluación de expertos	105

## RESUMEN

La presente investigación titulada: “*PUBLICIDAD REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA EN LA SUNARP ZONA REGISTRAL XIII –TACNA, 2019*”, está orientada a analizar la relación que existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019. La hipótesis que se ha formulado es la siguiente: Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019. La investigación es de tipo básica, diseño no experimental, transversal, de nivel relacional, cuyo método lógico inductivo, permite el razonamiento partiendo de casos particulares, a conocimientos generales. Para el levantamiento de la información se aplicó el cuestionario y la entrevista como instrumentos de medición para recoger información, y medir las variables de estudio. La muestra estuvo conformada por 142 personas. Los resultados obtenidos permitieron establecer que: Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.

***Palabras clave:***

*Publicidad registral, seguridad jurídica, publicidad material, publicidad formal, buena fe.*

## **ABSTRACT**

This research entitled: "REGISTRY PUBLICITY AND LEGAL SECURITY IN REGISTRY AREA XIII - TACNA, 2019", is aimed at analyzing the relationship between registry advertising and legal security in Registry Zone XIII-Tacna, 2019. The hypothesis that has been formulated is the following: There is a direct and significant relationship between registration advertising and legal security in the Registry Zone XIII - Tacna, 2019. The research is of a basic type, non-experimental, cross-sectional, relational-level design, whose inductive logical method allows reasoning from particular cases to general knowledge. To collect the information, the questionnaire and the interview were applied as measurement instruments to collect information and measure the study variables. The sample consisted of 142 people. The results obtained allowed to establish that: There is a direct and significant relationship between registration advertising and legal security in the Registration Zone XIII headquarters Tacna, 2019.

### **Keywords:**

Registry advertising, legal security, material publicity, formal publicity, good faith.

## INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación está referido a la “*PUBLICIDAD REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA EN LA SUNARP ZONA REGISTRAL XIII - TACNA, 2019*”.

Un sistema jurídico registral es la publicidad registral mediante el cual una institución que actúa en representación del Estado ésta facultada para dar conocimiento situaciones jurídicas inscritas en el tiempo, que a su vez promueven, facilitan y garantizan la transmisión de determinados actos, derecho y contratos otorgándoles de seguridad jurídica.

La SUNARP en su artículo 127 del Título IX Publicidad de los Registros, señala que los contribuyentes tienen el derecho de acceder previa cancelación de los derechos registrales, la información de la publicidad registral, salvo exista disposición contraria. La entidad puede reservar este derecho si se pretende vulnerar la intimidad de la persona humana, al amparo del marco jurídico y constitucional vigente.

Pugliatti, (1957), sostiene que, “la publicidad en este orden de ideas surge en oposición a la clandestinidad, concebida la clandestinidad como aquella que implica el ocultamiento, secreto, ilegalidad y desconocimiento, en tanto la publicidad personaliza lo contrario, es decir la comunicación y divulgación de información y conocimiento, por consiguiente, podemos ver dos aspectos que caracterizan fundamentalmente este servicio público”. (p.92).

En el campo jurídico, la publicidad implica tomar en cuenta la divulgación y práctica de situaciones jurídicas que garanticen el libre ejercicio de los derechos, ya que constituye un conjunto de información, los que se pueden exteriorizar por un órgano público debidamente acreditado, el cual se ve reflejado cuando se divulga dicha información, reafirmandose que la meta principal para la difusión y el conocimiento se produce con una declaración de voluntad valida. Esto hace que se diferencie de un negocio publicitario.

Siendo entonces la publicidad registral, aquel medio que permite celebrar contratos entre los usuarios que tengan conocimiento efectivo de los asientos



registrales a fin de proteger su derecho, consiguiendo con ello confianza y seguridad efectiva.

Por ende la publicidad registral necesita de seguridad jurídica, la que materializa a través de una norma o precedente jurídico, invocándose asimismo por los principios del derecho, permitiendo, prohibiendo y obligando la celebración de determinados actos jurídicos, sin alterar y/o distorsionar la voluntad de las partes, o cuando se celebra un acto de naturaleza jurídica, cuyos efectos sean los esperados, y que permitan y faciliten el pleno conocimiento ante terceros, reflejando la expresión auténtica de los actos, derechos y contratos.

Cumpliendo con la estructura de lo que constituye una investigación científica, es que la presente tesis pretende cumplir plenamente con sus objetivos, para lo cual se encaminarán debidamente los pasos establecidos, a fin de obtener óptimos resultados que coadyuven al sentido propositivo de la presente investigación.

Por lo antes expuesto, se considera necesario el desarrollo de la presente investigación, estructurándose para ello el trabajo en cuatro capítulos:

Capítulo I, El Problema, en este capítulo se consignan la determinación y formulación del problema, los objetivos, la justificación e importancia y limitaciones de la investigación.

Capítulo II, Marco Teórico, se abordan los antecedentes del estudio, y se presentan Teorías y Conceptos de manera secuencial, temas cuyos contenidos constituyen las bases teórico-científicas de nuestra Investigación.

Capítulo III, Marco Metodológico, se formulan las hipótesis y variables de investigación, así como el diseño metodológico, especificando: el tipo y diseño de estudio, población y las técnicas en el manejo de la información.

Capítulo IV, Resultados, comprende la descripción del trabajo de campo; la presentación, análisis e interpretación de los datos obtenidos, los mismos que nos permiten verificar las hipótesis de nuestra investigación.

Asimismo, en el trabajo de investigación se consideran las conclusiones en función de los objetivos propuestos y las recomendaciones producto de estas

conclusiones, también se consideran las referencias bibliográficas y los apéndices respectivos, que contribuyen a una mejor comprensión de este.

## **CAPÍTULO I: EL PROBLEMA**

### **1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

En el ámbito jurídico y económico, la publicidad registral es una comunicación muy habitual en documentos de carácter inmobiliario, la cual es empleada para garantizar el conocimiento y validez de determinados hechos jurídicos asociados entre sí.

Mediante la publicidad registral se establecen requisitos o condiciones de operaciones sobre bienes inmuebles. La SUNARP en su artículo 127 señala que, “la persona tiene el derecho para obtener previa cancelación de los derechos registrales la información de la publicidad registral, a no ser que se establezca una norma que prohíba la exoneración de dicho derecho”. (p.21)

La publicidad registral se origina para dar “seguridad jurídica al tráfico comercial; sobre todo en aquellas personas que deciden comprar un bien mueble o inmueble, este mecanismo se establece para que se tenga la certeza que con la persona que contratan es la propietaria del bien materia de la transacción al momento de suscribir el contrato”. (Amado, 2011, pág. 157)

En la parte jurídica, la publicidad implica tomar en cuenta la divulgación y práctica de situaciones jurídicas que garanticen el libre ejercicio de los derechos, siendo un conjunto de información, cuyos actos pueden ser reflejados por un órgano público debidamente acreditado.

La publicidad jurídica en el del derecho registral es un medio eficaz para acreditar certeza jurídica, protegiendo y garantizando su validez del contenido, constitución, vigencia, afectación, modificación, extensión y extinción de ciertos derechos económicos patrimoniales y/o personales, por ello la institución pública que custodia la información la protege para garantizar el ejercicio de la publicidad de los derechos, desde la autonomía de la voluntad prevén elementos de seguridad a fin de proteger los derechos inscritos como no inscritos.

La publicidad registral en una sociedad creciente y moderna como la nuestra requiere las exigencias de la seguridad y confiabilidad en el ámbito jurídico, para

lo cual debe resguardar la información, protegiendo los actos y derechos inscrito y no inscritos, según normas vigentes, sujetos a la presunción de existencia y pertinencia de la plena voluntad y eficacia de los actos celebrados por los sujetos intervinientes, como las consecuencias principales procedentes de la inscripción, que disminuyen las fuerzas de los actos y derechos publicitados, como consecuencia natural de la idea misma de necesidad de cognoscibilidad a consecuencia de los mismos actos y derechos inscritos y no inscritos por registros Públicos.

La seguridad jurídica a través de una norma jurídica o por intermedio de un precedente jurídico se materializa, se invoca a través de los principios del derecho, permitiendo, prohibiendo y obligando la celebración de determinados actos jurídicos, sin alterar la voluntad de las partes, o cuando se celebra un acto de naturaleza jurídica y cuyos efectos sean los requeridos, los cuales deben permitir y facilitar el pleno conocimiento ante terceros, reflejando la expresión auténtica de los actos, derechos y contratos.

En el Perú, ambas garantías constitucionales se encuentran vigentes en la Constitución Política del Perú, ya que vivimos en un Estado de derecho, para el caso de estudio la entidad encargada de los registros de bienes muebles e inmuebles, es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; y en Tacna la encargada de es la Zona Registral XIII. Esta entidad pública debe velar por los intereses de los usuarios garantizando la seguridad jurídica, salvaguardando la titularidad de los propietarios, mediante la publicidad registral, pero al pasar del tiempo se ha visto afectada dicha seguridad debido a los fraudes que se han venido dando, a esto se le conoce en muchos países como fraudes inmobiliarios, ya que en la mayor parte del mundo se ha traficado con los inmuebles, originando dicho fraude son por usurpación de identidad y falsificación de documentos.

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1 Interrogante principal:**

¿Qué relación existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho, en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019?

### **1.2.2 Interrogantes secundarias:**

- a) ¿Qué relación existe entre la publicidad material y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019?
- b) ¿Qué relación existe entre la publicidad formal y la seguridad jurídica como como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019?
- c) ¿Qué relación existe entre la buena fe registral y la seguridad jurídica como como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019?

### **1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

La investigación permitirá analizar la relación existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.

La relevancia teórica del presente trabajo es la necesidad de conocer en su real dimensión la publicidad registral y la seguridad jurídica, revisando y analizando para ello la doctrina, jurisprudencia y legislación sobre la publicidad registral y la seguridad jurídica y de esta manera incrementar conocimientos sobre las variables de estudio.

Con respecto a la relevancia jurídica, este trabajo servirá para que los abogados, magistrados, docentes y alumnos de la especialidad del derecho constitucional puedan tener un mayor conocimiento de la problemática y de esta manera propiciar medidas legislativas correctivas para el caso de estudio.

En cuanto a la relevancia social servirá para que los usuarios de la Zona Registral de Tacna, a través de las medidas y mecanismos puedan proteger adecuadamente sus bienes.

Asimismo, la presente investigación servirá de guía a futuros investigadores que quieran investigar sobre la problemática de la publicidad registral y seguridad jurídica.

### **1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.4.1 Objetivo general**

Analizar la relación existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.

#### **1.4.2 Objetivos específicos**

- a) Determinar la relación que existe entre la publicidad material y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.
- b) Establecer la relación que existe entre la publicidad formal y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.
- c) Especificar la relación que existe entre buena fe registral registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

### 2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

En la búsqueda de antecedentes se ha encontrado trabajos de investigación relacionados al trabajo de investigación: PUBLICIDAD REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA EN LA SUNARP ZONA REGISTRAL XIII – TACNA, 2019; que a continuación se presenta:

#### 2.1.1 A nivel nacional

(Valverde, 2019) “*La estructura de formalización en Cofopri y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la Sunarp*. Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, Lambayeque”, señala lo siguiente:

“La formalización de la propiedad inmueble se ha creado con la finalidad de regularizarla, ello ante la problemática que surge en función del acceso a la misma, siendo así resulta necesaria la observación de la realidad que atraviesan los propietarios informales a causa del desconocimiento o falta de información vinculada a la forma de adquirir la propiedad, ante ello surge un cuestionamiento referido a la actividad que realiza una entidad destinada a esa labor, la formalización, Cofopri, ha experimentado problemas relacionados con esta actividad respecto de la propiedad, sin duda alguna se hace necesaria la verificación de los cambios generados a fin de procurar su solución y luego respecto de la efectividad de estos contrastada con el derecho de propiedad y su garantía de seguridad jurídica”.

(Hernández, 2018) “*Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la SUNARP Zona Registral de Zarate 2018*, Universidad César Vallejo, Lima”, señala lo siguiente:



“El siguiente trabajo tuvo como objetivo general, identificar los Factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la SUNARP Zona Registral de Zarate 2018. donde la población es de 72 Registradores de Propiedad Inmueble de la zona registral de Zarate, (muestra probabilística), donde la muestra se encuentra conformada por 37 Registradores de dicha institución, se utilizó para la recolección de datos el cuestionario, mediante la técnica de la encuesta, la investigación es de diseño no experimental, de tipo básica, de enfoque cuantitativo se obtuvo una confiabilidad de .774 para la variable según la tabla categórica, nuestro instrumento es altamente confiable, se utilizó el estadígrafo de frecuencias para poder cumplir con los objetivos planteados, y describir la problemática, como conclusión general tenemos que el 72.97% indicaron que se encuentran de acuerdo que existen factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles, esto hace denotar que la gran mayoría de los registradores encuestados concuerdan que existen factores como la falta de inscripción, la buena fe, la falta de información sobre temas registrales que comúnmente vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, entonces lo que se puede inferir que si existen factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la SUNARP Zona Registral de Zarate 2018”.

(Yupari, Arzapalo, & Herrera, 2018) “*La calificación registral y la seguridad jurídica de los usuarios en la SUNARP Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, durante el periodo 2016-2017*, Universidad Nacional de Ucayali, Pucallpa”, señala lo siguiente:

“El presente trabajo de investigación busca analizar los diferentes criterios adoptados por los Registradores Públicos en la calificación de los actos que se buscan inscribir en los Registros Públicos (SUNARP), específicamente en la SUNARP Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa; siendo que, si esto deviene en discrepancias de criterio en la calificación registral sobre circunstancias similares, estaría afectándose la seguridad jurídica de los usuarios. Así, en primer lugar,

indicamos que, por medio del presente trabajo de investigación, inicialmente analizaremos la calificación registral de un modo amplio, haciendo un pequeño repaso sobre lo que esta representa, sus alcances y un análisis de la misma desde el punto de vista jurídico, teniendo en cuenta la ley, la jurisprudencia y la doctrina, que nos ayudará a analizar la verdadera capacidad con la que debe contar el Registrador Público para realizar una calificación registral debida. En segundo lugar, analizaremos de manera concreta cómo estas discrepancias de criterio en la calificación de los Registradores Públicos afectan a la seguridad jurídica de los usuarios, quienes acuden a la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa para inscribir sus títulos, esperando de dicha entidad la debida predictibilidad y seguridad. Seguidamente, buscaremos plantear soluciones a esta problemática, con el objetivo de lograr una mayor eficiencia en la calificación registral, con criterios unificados, buscando, en todo momento, la satisfacción del usuario y que sus derechos sean debidamente resguardados por la seguridad jurídica que debe brindar los Registros Públicos. Finalmente, terminaremos el presente trabajo con las respectivas conclusiones que se desprendan a lo largo del mismo y las recomendaciones necesarias para la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa”.

(Ascarza, 2018) “*La seguridad jurídica como derecho fundamental y su consideración en el texto de la constitución política del Perú*, Universidad Nacional del Altiplano, Puno”, señala lo siguiente:

“El constitucionalismo moderno ha ido incorporando en sus textos las declaraciones de derechos fundamentales, basado esencialmente en la necesidad de la realidad concreta del grupo humano conformante del correspondiente estado; en el presente trabajo de investigación tenemos como punto de partida que la ideología que sostiene el ordenamiento jurídico de nuestro país sin lugar a dudas es la ideología liberal, sostenida esencialmente por los principios valores de libertad, igualdad, solidaridad y seguridad jurídica, todos ellos a su vez conformantes de derechos fundamentales que se encuentran declarados como tales

en los textos constitucionales, a excepción del último de los mencionados es decir la seguridad jurídica, por ello se ha planteado como problema de investigación: La seguridad jurídica constituye derecho fundamental expresamente considerado en la Constitución Política del Perú, trazándonos como objetivo de investigación: Determinar la necesidad que la seguridad jurídica constituye derecho fundamental expresamente considerado en la Constitución Política del Perú, enmarcándonos en la metodología cualitativa. Los resultados obtenidos a partir de establecer la consistencia de la seguridad jurídica nos permiten determinar que dicho principio valor no está declarado expresamente como derecho fundamental en nuestra constitución política, permitiéndonos dar relevancia a la necesidad de su declaración como derecho fundamental en el texto constitucional”.

(Ortíz, 2018) *“Regulación de la publicidad registral para tutelar el derecho a la intimidad de las personas en el Perú, Universidad Andina del Cusco, Cusco”*, señala lo siguiente:

“La presente tesis se encuentra enmarcada en los conceptos jurídicos de publicidad registral y derecho a la intimidad y su propósito es determinar las razones, jurídicas y fácticas, que justifican una propuesta legislativa que regule adecuadamente la publicidad registral en el Perú, de tal manera que se tutele de manera efectiva el derecho a la intimidad de los individuos cuyas relaciones jurídicas son objeto de publicación en el Registro. La finalidad que persigue es la de precisar los alcances y límites del derecho a la intimidad y señalar igualmente los que corresponden a la publicidad registral, analizando aquellas circunstancias en las cuales ambas situaciones jurídicas corren el riesgo de intromisión y colisión, con el resultado de la afectación del derecho a la intimidad por los efectos jurídicos que despliega la publicidad registral”.

(Herrera, 2017) *“Análisis jurídico de la contratación electrónica y sus implicancias en torno a la seguridad jurídica en el Perú, 2017. Universidad Católica de Santa María, Arequipa”*, señala lo siguiente:

“La presente tesis tiene como tema central la contratación electrónica, es decir aquella que se realiza a través de medios electrónicos entre dos partes. En los contratos electrónicos se presenta la problemática de que no existe plena seguridad jurídica y certeza en relación a los proveedores y consumidores debido básicamente a que no se conoce el producto y también puede ser por la negación de los mensajes tanto del proveedor como del consumidor. Ante esta situación se plantea la creación de la Superintendencia de Contrato Electrónico que posibilite asegurar mayor seguridad jurídica tanto a los proveedores como a los consumidores. Dicha Superintendencia será un organismo con plena autonomía tanto en los aspectos administrativos, financieros de gestión y presupuesto. La Superintendencia tiene por objeto acreditar, supervisar y controlar el comercio electrónico”.

(Becerra, 2017) “*La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral*, Universidad César Vallejo, Lima”, señala lo siguiente:

“El objetivo fue determinar como la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad. La investigación obedece a un enfoque cualitativo, que tiene su fundamento en el método de estudio de casos, habiéndose utilizado la técnica de análisis de casos y de entrevista, en este último caso con una población comprendida entre 500 a 600 trabajadores de la Superintendencia de los Registros Públicos, y se aplicó cuestionarios de preguntas abiertas a una muestra de 3 trabajadores (funcionarios y servidores públicos), siendo de esta manera una muestra por conveniencia por tratarse de funcionarios públicos a los que es difícil tener un acceso y saber su nivel de sinceridad. Luego del análisis de las resoluciones (casos), procesamiento de la información obtenida en las entrevistas, el análisis e interpretación de los resultados, se llegó a la siguiente conclusión: Se determinó que la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad”.

(Mori, 2016) “*La actualización de datos en el documento nacional de identidad como garantía de seguridad jurídica*, Universidad César Vallejo, Lima”, señala lo siguiente:

“El objetivo principal determinar los efectos de la actualización de datos en el Documento Nacional de Identidad como garantía de seguridad jurídica. Para lo cual se ha descompuesto las unidades de estudio en categorías y subcategorías a efectos de realizar una investigación profunda sobre el problema, asimismo se ha utilizado el enfoque de estudio cualitativo de nivel descriptivo con diseño teoría fundamentada y de tipo básica en primer momento y luego aplicada. En los resultados se analizó fuentes documentales, normas, jurisprudencias, derecho comparado y entrevistas a expertos, el análisis sistemático de los cuales ha confirmado la hipótesis o supuesto formulado en la investigación, en tal sentido, la falta de una normativa adecuada de actualización de datos en el documento Nacional de Identidad afecta la seguridad jurídica, toda vez que no obliga a las instituciones la actualización inmediata de los datos, lo cual no evita la comisión de delitos de bigamia y/o celebración de actos jurídicos con vicios de voluntad”.

### 2.1.2 A nivel internacional

(Pérez, 2018) “*La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el Registro de la propiedad del cantón Biblián, provincia del Cañar, luego de la calificación registral*, Universidad Católica de Guayaquil, Ecuador”, señala lo siguiente:

“Este trabajo de investigación demuestra la importancia que tiene el Derecho Registral en nuestra legislación, analiza los diferentes aspectos de los sistemas registrales, los Principios del Derecho Registral, así como los deberes y atribución que tiene el Registrador de la Propiedad al momento de la inscripción. Nos centraremos en abordar el tema específico de La Negativa de inscripción de las escrituras públicas en el registro de la propiedad del cantón Biblián, provincia del Cañar, Luego de la calificación registral, puesto que esta problemática genera duda e inseguridad jurídica, siendo necesario presentar referentes doctrinarios, conceptuales y jurídicos que permitirán abordar la institución jurídica del Registro de la Propiedad y analizar el Derecho Registral como una nueva rama del Derecho que va tomando autonomía en el devenir del desarrollo de la sociedad y el Derecho. En la investigación será útil el criterio de la población investigada que ayudará a determinar la necesidad de una reforma a la Ley de Registro incorporando nuevas potestades para que el registrador de la propiedad pueda negar inscripciones”.

(Lucas, 2017) “*Antecedentes y aspectos generales del derecho registral, y análisis jurídico comparativo de normativa registral guatemalteco con normativa Registral Extranjera*, Universidad Rafael Landívar, Guatemala de la Asunción”, señala lo siguiente:

“El presente trabajo es una investigación enfocada a la descripción y análisis de los antecedentes del derecho registral, así como todos los aspectos generales que hacen que el mismo sea una rama autónoma del derecho. En la

narración de la evolución histórica del Derecho Registral, se han tomado en cuenta las prácticas de las principales civilizaciones que existieron en la historia de la humanidad, de tal forma que se analizaron todo tipo de registros implementados por las mismas, principiando por los censos bíblicos, y continuando por las culturas egipcia, griega y romana, seguido de un análisis de los derechos germánico, francés y español, para culminar con la época de la colonia en América, y la historia más reciente de Guatemala. Sobre los aspectos generales del Derecho Registral, en primer lugar, se definieron conceptos básicos como la seguridad jurídica, publicidad registral y lo que es un registro público. Habiendo establecido lo anterior, se desarrolló y analizó su contenido, principios que lo integran, y principales sistemas registrales”.

(Ojeda, 2016) *“Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real?, Universidad Austral de Chile, Valdivia”*, refiere:

“El objetivo de la presente memoria pretende recoger las críticas que se han hecho al sistema vigente y estudiar si, mediante el cambio propuesto, se pueden subsanar los defectos de los que adolecería nuestro sistema de registro inmobiliario actual. Considerando lo expuesto, hemos querido abordar el tema desde una perspectiva práctica, pero que no olvide los fundamentos que sostienen a todo sistema registral, especialmente los normativos particulares que rigen a los bienes en nuestro ordenamiento. La presente investigación consta de tres capítulos. El primero de ellos recoge información descriptiva acerca del Derecho Registral Inmobiliario, sus fines, principios, sistemas registrales comparados, y por supuesto, una descripción del Sistema Registral chileno. El segundo, analiza las ventajas y desventajas del sistema actual, expone las reformas que se han planteado en el último tiempo y los mecanismos que se podrían introducir, especialmente en lo que respecta al folio real”.

(Flores, 2010) *“Plan de negocios para impulsar la presencia de ASICOM en el mercado nacional de conservadores de bienes raíces y sustentar una próxima*

*incursión comercial en el mercado latinoamericano de Registros Públicos*”, Universidad de Chile, Santiago de Chile, refiere:

“El presente trabajo tiene por objetivo impulsar la presencia de ASICOM, empresa líder en el mercado nacional en servicios de outsourcing tecnológico y de procesos para la industria hipotecaria, en el nicho de mercado asociado a la modernización tecnológica de los Conservadores de Bienes Raíces (CBR) en Chile y, más en general, de los Registros Públicos en Latinoamérica. Con este propósito se desarrolla un Plan de Negocio para el servicio de outsourcing tecnológico de los procesos de negocio de los CBR en Chile. Asimismo, se presenta una investigación, a nivel de perfil, del mercado de Registros Públicos en Latinoamérica con el objetivo de generar un ranking de entrada y sustentar la internacionalización de este servicio a otros países que de manera similar tengan la necesidad de modernizar tecnológicamente los procesos operados por esta institución. Se concluye que en Chile existe una clara necesidad de modernización del sistema registral en una serie de aspectos relacionados con la forma y fondo en que actualmente desarrollan su labor los Conservadores, lo cual constituye la principal oportunidad de negocio para el servicio de ASICOM. Si a lo anterior se suma el hecho que los Conservadores son una institución políticamente cuestionada y vista como retrasada tecnológicamente, el posicionamiento en la opinión pública surge también como una necesidad tácita de estos potenciales clientes. Se concluye, además, que la oportunidad específica se encuentra en la automatización y modernización interna de los procesos de los conservadores”.



## **2.2 BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1 El Estado de derecho y las garantías constitucionales vigentes**

“Estado de Derecho se concibe como el sometimiento del poder público a un ordenamiento jurídico, y que dicho poder público es establecido por la ley y ejercido de conformidad con ella, en la segunda mitad del siglo XX se pone el énfasis en la norma constitucional, en la Ley de leyes o Ley fundamental. Esta tendencia, en el momento actual toma aún mayor fuerza e impulso”.(Marshall, 2014).

“La razón está en que, con mayor exactitud jurídica, es la Constitución la que limita el Poder, organiza las funciones del Estado y garantiza los derechos fundamentales, ella contiene los valores superiores de la comunidad. Además, es la norma de jerarquía superior del ordenamiento jurídico, que confiere a éste validez y unidad. En consecuencia, el Poder público se somete a la Ley de leyes y la actividad político-administrativa del Estado está constreñida a aplicar los mandatos constitucionales. De esta manera, la Constitución suplanta a la ley, con igual o mayor legitimidad democrática al provenir del Poder constituyente que encarna la voluntad popular. Por otro lado, el constitucionalismo fue remozado con las nuevas tendencias de pos guerra, ya en lo relativo a la participación ciudadana en las instituciones políticas como en lo atinente a la esfera –ilimitada e indivisible– de los derechos humanos. propietaria del bien materia de la transacción al momento de suscribir el contrato”. (Amado, 2011, pág. 157)

Es fácil observar el enriquecimiento del concepto de Estado de Derecho, concepto que está en función de un ordenamiento jurídico, de un sistema normativo encabezado por la Constitución. Y, vale hacer una importante precisión. Este ordenamiento jurídico debe estar centrado en los derechos y libertades humanas, como fin último de la actividad estatal.

Por otro lado, para una plena vigencia de un Estado de Derecho, se deben cumplir con las garantías constitucionales, entre las que se destaca la seguridad

jurídica, la que según Cabanellas se define como: “Conjunto de declaraciones, medios y recursos con que los textos constitucionales aseguran a todos los individuos el disfrute y ejercicio de los derechos públicos y privados fundamentales que se reconocen”. (Cabanellas, 2000).

En otras palabras, las garantías constitucionales son herramientas legislativas diseñadas para salvaguardar los derechos fundamentales. Tienen una carga valorativa que puede muy bien definir el tipo de sociedad en que rigen. Según Zavala, los principios en que se fundan éstas garantías “...tienen una justificación externa axiológica o valorativa que se proyecta en el Ordenamiento jurídico.

Según el criterio de Badén (2000): “Las garantías constitucionales son todas aquellas instituciones que en forma expresa o implícita están establecidas por la Ley Fundamental para la salvaguarda de los derechos constitucionales y del sistema constitucional”. (p.123).

Asimismo, en un estado de derecho, debe prevalecer el principio de publicidad, que para el caso es el de publicidad registral, que en palabras de Gonzales (2015), “define a la publicidad registral como un sistema de divulgación destinado a hacer notorio un hecho, una situación jurídica o determinadas situaciones jurídicas a efectos de proteger los derechos y la seguridad en el tráfico jurídico. Esta publicidad, es brindada por el Estado a través de la Sunarp”. (280).

De allí que las garantías constitucionales tienen un rol crucial en el ordenamiento jurídico. Es deber del Estado preservar los derechos fundamentales y admitir, cada vez que sea procedente, las garantías constitucionales. El ejercicio continuado de estas garantías permite la defensa de los derechos de todas las personas. Por las razones mencionadas los organismos judiciales están en el deber de prevenir, investigar, sancionar, restablecer e indemnizar el daño producido por la vulneración de los derechos constitucionales y de los convenios internacionales.

## **2.2.2 Publicidad registral**

### **2.2.2.1 Concepto**

“El fin del registro de la propiedad es fortalecer la convicción del tráfico comercial sobre los bienes inmuebles. ¿Cómo lograr este fin? Por eso el Registro brinda publicidad a diversas razones, por lo que aumenta el valor de convicción de los terceros en orden a los vínculos jurídicos, entonces prohíbe que actos negativos y diversos comercios queden recónditos”. (González, G., 2004, pág. 156).

“El referido autor da lugar a una publicidad que ayuda al crecimiento de seguridad de terceros, así como lo menciona en sus últimas líneas del párrafo anterior. También menciona que: la publicidad registral nace para dar seguridad jurídica al tráfico comercial; por ejemplo, aquellas personas que deciden comprar un bien mueble o inmueble tengan la certeza que con la persona que contratan es la propietaria del bien materia de la transacción al momento de suscribir el contrato”. (Amado, 2011, pág. 157).

“Hasta ahora todo bien, pero, si se permite observar por el otro lado de la situación, no todo lo mencionado es bueno, porque al dar esa libertad a cualquier persona de averiguar y conocer si es dueño o no de diversas propiedades (agregando a esto las constituciones de empresas, modificaciones, etc) esa seguridad jurídica que se presentan líneas arriba iría desapareciendo poco a poco; ¿por qué? Porque quedaría desprotegida la otra parte del contrato, el dueño del bien (o bienes), porque su información estaría siendo conocida no solo por la otra parte del contrato sino también por terceros ajenos a este contrato”. (Pau, 2003, pág. 157).

“Las virtudes de la publicidad registral son iguales que cualquier actor formal, es decir, verdad y confianza de aquellos derechos, restringiendo aquellos enfrentamientos y permitiendo el movimiento del tráfico comercial”. “Por otro lado el elevado valor de los bienes es necesaria una especial seguridad en su tráfico, y esa seguridad solo puede lograrse con el conocimiento de sus circunstancias jurídicas.” (Pau, 2003, pág. 159).

Por última opinión se hace referencia a Amado, opina que:

“Son posiciones jurídicas así aún se inscribieran actos jurídicos, por ejemplo: aumento de capital, modificación de estatutos, entre otros; porque, lo que importa a los que lo utilizan son los efectos al exterior que producen estos actos.” (Amado, 2011, pág. 175).

#### **2.2.2.2 Características de la publicidad registral**

Para establecer las características de la publicidad registral establece que:

“Como toda institución jurídica la Publicidad Registral tiene sus propias características, la manifestación constante y sin interrupciones de diversas experiencias jurídicas que constituye el estado mediante la institución que brinda conocimiento genérico a terceros, brindando seguridad a estos en el tráfico de los mismos Sunarp”. (Amado, 2011, pág. 167).

“Cuando la persona titular de un derecho inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de la existencia de este, además, en virtud de la presunción del artículo 2012 del CC, el cual elimina la posible razón de que alguna persona no conozca ese derecho inscrito”. (Amado, 2011, pág. 169).

#### **2.2.2.3 Marco jurídico de la publicidad registral**

##### *a) La publicidad registral en la normatividad peruana.*

“En el Código Civil el artículo número dos mil doce que regula a la publicidad registral desde una óptica material, contemplando que: Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.” (Tarrillo, 2013, pág. 168).

“Se observa en las leyes peruanas regula de forma restringida esta opinión de publicidad material, restringiéndose al mencionar que tiene como fin registrar

los derechos en el aspecto público, en otras palabras, es accesible los demás ciudadanos de la sociedad.” (Tarrillo, 2013, pág. 170).

La mayoría de los autores a separado dos dimensiones o ámbitos. El ámbito material, señalan ambos autores, es caracterizada por la consecuencia de ser inscrito. De forma precisa, se viene descomponiendo por la exactitud del Registro en beneficio del titular inscrito, salvo prueba en contrario. “Y otro, el de fe pública o de publicidad en sentido estricto, a favor del adquirente de buena fe”. (Tarrillo, 2013, pág. 173).

A continuación, se mencionarán dos formas de publicidad:

“Se puede dar dos formas de publicidad formal; directa e indirecta; siendo que la primera forma está en las instalaciones registrales, donde se faculta concurrir a algún interesado, y exigir le brinden documentos registrales y lo único a cambio es retribuir de manera dineraria por lo solicitado, según el arancel vigente y de la segunda forma cuando la persona interesada puede pedir cualquier certificado: gravámenes, copia literal, etc. previa presentación de la diligencia que corresponde”. (Amado, E., 2011, pág. 179).

“Dentro de la publicidad material tenemos: la alerta registral y la publicidad registral en línea, a continuación, se detalla brevemente cada uno. Según la Resolución N° 170-sunarp/SN (2013) la Alerta Registral es”: (Amado, 2011, pág. 180).

“Un beneficio libre y no dinerario que otorga la alternativa de ser notificado mediante un correo electrónico y facultativamente por mensaje de texto, con relación de la manifestación de un título con referencia a aquella partida registral que sea de su inclinación”. (Calderón & Aliaga, 2011, pág. 170).

“Por otro lado, en el siguiente párrafo se brindará la definición encontrada acerca del servicio de publicidad registral en línea. Según la página web de la Sunarp (s.f.) establece que es un método que brinda la Sunarp, que le respalda, mediante la variedad de instrumentos visuales y tecnología de moderna, permitir el entendimiento seguro de la capacidad de las partidas registrales inscritas en los Registros Públicos del país”. (Calderón & Aliaga, 2011, pág. 172).

“A medida que la tecnología ha ido avanzando, las diversas formas de acceder a nuestra información han sido más fáciles, siendo uno de los principales promotores los entes del Estado como en este caso la Sunarp para poder acceder a la información de cualquier persona en cualquier computador, laptop con acceso a internet. Dentro de la publicidad formal son claros ejemplos: los certificados, las manifestaciones, copias literales; se detallará de manera clara y precisa el significado de cada una de ellas”. (Calderón & Aliaga, 2011, pág. 175).

“El certificado no solo permite conocer la situación en que se descubren actualmente los bienes, pero sí que respaldan su estabilidad durante un tiempo que establece la propia ley registral, es decir, proyectándose al futuro para brindar confianza a los inmersos en el negocio”. (Aliaga, 2010, pág. 155).

“La manifestación es la excursión de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los escritos que sirvan para esparcir los mismos que están en el archivo registral”. (Tarrillo, 2013, pág. 137).

“Según la SUNARP el certificado literal de partida es un documento certificado expedido por la Sunarp, donde se da la historia del inmueble, desde la primera inscripción hasta el último acto inscrito, propietario actual y anterior si lo hubiese”. (Tarrillo, 2013, pág. 139).

#### **2.2.2.4 Finalidad de la publicidad registral**

“La publicidad registral brinda seguridad jurídica en las operaciones que se realizan en el tráfico comercial, lo cual se remonta a la Primera Ley Hipotecaria Española de 1861, sostiene: la publicidad registral tiene por objeto facilitar el tráfico jurídico en la medida que el negocio jurídico celebrado por el interesado se sustente en el contenido de los asientos registrales resultándole inoponible cualquier circunstancia que no haya tenido acogida registral y que en su oportunidad no haya podido tomar conocimiento”. (González, 2015, pág. 156).

“Las personas que tienen interés en realizar transacciones comerciales de diversas índoles requieren información que brinda la Sunarp, como tal esa información es de interés social de lo que archivan las entidades estatales y privadas. Para el acto comercial es de suma importancia estar al tanto de la información respecto a los bienes, a efectos de contratar con ellas, esa información la brinda la entidad pública de la Sunarp”. (Gonzáles, 2015, pág. 158).

“Entonces, la principal finalidad de la publicidad registral consiste en exteriorizar la situación jurídica del predio inscrito tales como la titularidad, extensión y descripción del predio, cargas y gravámenes y la posible limitación en el ejercicio de la propiedad”. (Gonzáles, 2015, pág. 160).

“El proceso de registrar en el Perú pasa por circunstancias particulares en materia de organización de la información registral; que la calificación que realizan los registradores concluye normalmente con la inscripción del título, que implica la acogida del acto rogado por el registro, extendiéndose el asiento registral respectivo”. (p.85)

Estos asientos se sustentan en un título que vienen a constituirse en documentos sean estas escrituras públicas, partes judiciales, administrativos, etc. Sin embargo, este acceso puede amenazar o vulnerar el derecho a la intimidad de ser el caso, ya que en tales archivados pueden existir datos irrelevantes para efectos del tráfico jurídico. (Gonzáles, G., 2004, pág. 163).

“En los últimos años, el “boom” inmobiliario ha generado tráfico y estafas, lo que se hace necesario garantizar la propiedad a través de la publicidad registral”. (Llaja, 2013, pág. 134).

#### **2.2.2.5 Publicidad material**

“El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones

preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie.” (Moisset, 2004, pág. 184).

“El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.” (Moisset, 2004, pág. 186).

La publicidad material se sustenta en la fe pública, “la publicidad material se sustenta en la fe pública que otorga el registro, esto conlleva a la observancia del contenido de los asientos del registro al momento de celebrar un negocio jurídico que conlleva a que en las relaciones jurídicas no resulten oponibles a las partes respecto a los actos no inscritos; sin embargo, toda legislación determina los efectos sustantivos del contenido de los asientos”. (Moisset, 2004, pág. 189).

“La publicidad material hace referencia a la inscripción registral o al hecho de inscribir un bien frente a terceros, este registro debe complementarse con la publicidad en algún medio para alcanzar eficacia. Así mismo, la publicidad material, se refiere a la posibilidad de conocer el contenido de cualquiera de los libros registrales, los cuales se hacen efectivos con la certificación del contenido, estos se encuentran en los asientos registrales y se puede adquirir por copia informativa o copia de los asientos y de los documentos depositados en los organismos públicos”. (Moisset, 2004, pág. 192).

#### **2.2.2.6 Constitutividad**

En el Perú las inscripciones no tienen carácter constitutivo, por cuanto la mutación jurídica real se perfecciona de manera extra registral, de ahí que el sistema fomente incentivo a la inscripción registral, tales como el de poder acceder a un crédito y en muchas ocasiones financiamiento a través de los programas sociales como techo propio, por ejemplo. Este carácter no constitutivo se justifica en el hecho de que siendo la propiedad un derecho constitucional su ejercicio no puede estar condicionado a la inscripción registral, dado que la propiedad es tomada como una manifestación de la libertad. “Sin embargo, el ordenamiento jurídico existe ciertos actos que para su existencia



requiere de la inscripción registral tales como la hipoteca, constitución de patrimonio familiar, y si bien la norma no lo dice de manera expresa el derecho de superficie.” (Moisset, 2004, pág. 195).

#### **2.2.2.7 Cognoscibilidad**

“Sin embargo, que no exista un derecho personal exigible, y la buena fe - que debe gobernar todas las relaciones jurídicas- exige que quienes conozcan de manera efectiva la existencia de ese derecho personal, lo respeten.” (Moisset, 2004, pág. 180).

Código Civil peruano aplicables a todos los Registros, señala que “de acuerdo con el artículo 2012 del Código Civil se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Ello implica que toda inscripción registral resulta oponible a actos y negocios jurídicos que se practiquen sobre determinado bien inscrito, lo que conlleva a que, para celebrar por ejemplo un contrato de compraventa de bien inmueble inscrito el adquirente deberá recurrir al registro a efectos de informarse sobre la situación”. (Moisset, 2004, pág. 183).

#### **2.2.2.8 Publicidad formal**

El registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtengan información del archivo registral. Así mismo, la ley del Procedimiento Administrativo General, norma supletoria, (art. iv del título preliminar), dispone que las entidades públicas deben brindar las condiciones mínimas a los usuarios para que puedan acceder a la información que administran, cuya limitación de acceso se encuentra restringida para los casos que afectan a intimidad personal y seguridad nacional.

“Por último, la Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN señala que “las políticas técnico-administrativas de los Registros Públicos, estando

encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros". (Moisset, L., 2015, pág. 146)

“En la misma norma de la resolución señalada en el párrafo precedente se señala que el principio de publicidad registral se indicada en el párrafo precedente se señala la inscripción. El principio de publicidad registral se aplica por regla general al contenido de la inscripción, y es este contenido de la inscripción registral la que resulta oponible a todos los actos jurídicos que tenga por objeto predios inscritos. Sin embargo, en caso el contenido del asiento registral resulte insuficiente no permita determinar de manera clara la situación jurídica de un predio, el interesado tendrá que recurrir al título archivado que dio mérito al asiento de inscripción, lo que conlleva a que la publicidad registral se extienda al título archivado”. (Aliaga, 2010, pág. 164).

El principio registral de publicidad se encuentra regulado en el artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, haciendo referencia a la publicidad material, principio que establece una presunción iure et de iure al señalar que todos tienen conocimiento del asiento de inscripción. “Este último enunciado no debe ser interpretado de manera literal, sino más bien bajo el enunciado de que todos podemos acceder a la información que se publica en el registro, a través de la publicidad formal.” (Llaja, 2013, pág. 158).

La publicidad formal permite hacer efectivo el conocimiento del contenido de los asientos registrales, a través de mecanismos como las solicitudes de búsqueda, certificado registral inmobiliario, vigencia de poder, copias literales que van a influir en su proceder. “Este acceso al registro, sin necesidad de justificar un interés legítimo obedece a que el registro es público.” (Aliaga, 2010, pág. 158).

Publicidad "formal" se logra por alguno de los siguientes caminos: "el examen directo de los libros que haga el interesado; por medio de nota simple que da el Registrador; o por una certificación que expide el mismo del contenido de los Libros de Registro". (Moisset, 2004, pág. 192).

Sostiene que publicidad formal del registro presenta principios rectores tales como:

a) Principio de accesibilidad.

“El principio de accesibilidad implica que cualquier persona puede tener acceso al contenido de las inscripciones sin necesidad de tener que acreditar interés para ello.” (Moisset, 2004, pág. 193).

b) Principio de publicidad jurídica

“El registro tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Para ello, recurre a herramientas a través de las cuales los particulares antes de entablar una relación jurídica de contenido patrimonial se cercioran sobre los distintos datos que registro publicita tales como titularidad, cargas y gravámenes, extensión, área de terreno entre otros, que le ayudan a determinar si lleva o no cabo un contrato. Por otra parte, la inobservancia del contenido del registro puede frustrar las expectativas de las personas que adquiere un bien, como por ejemplo este se encuentra hipotecado.” (Moisset, 2004, pág. 194).

La publicidad en sentido general viene a ser el conjunto de medios empleados para divulgar o extender el conocimiento de un hecho a todos. “Hacer notorio, patente o manifiestos tales hechos constituye el objeto de la publicidad. El objeto de este tipo de publicidad general es cualquier hecho”. (Aliaga, 2010, pág. 166).

“La publicidad jurídica es más restringida, tanto por los hechos que comprende, los medios de que puede hacer uso y los efectos, reconocidos por el Derecho, que produce. El Derecho establece que determinados hechos (situaciones o relaciones jurídicas) deben hacerse públicos y en tal caso establece los medios a emplearse (prensa, registro, etc.), plazos, lugares y efectos que tal publicidad produce. El Diario Oficial, las cédulas, oficios, cartas, prensa, Registro, etc. constituyen manifestaciones de publicidad que el Derecho puede

establecer para hacer conocer decisiones, resoluciones, actos, situaciones o relaciones jurídicas, etc.” (Amado, E., 2011, pág. 189).

c) Principio de exclusión de datos sensibles

“El asiento registral debe contener la información necesario que permita al usuario determinar la situación jurídica de un predio, evitando publicitar datos innecesarios que podrían afectar el derecho a la intimidad y que por si resulta irrelevante para la celebración de un negocio jurídico”. (Moisset, 2004, pág. 196).

d) Principio de interés legítimo para acceder a la información de registro

“De acuerdo al reglamento general de los registros públicos la información que obra en el registro ya sea en asientos de inscripción y títulos archivados, es pública. Esto conlleva a que el interesado no tenga la necesidad de justificar su acceso al registro o acreditar un interés legítimo, salvo en los supuestos en los que en los títulos archivados puedan contener información que atente al derecho a la intimidad”. (Moisset, 2004, pág. 197).

e) Principio de conservación del archivo

“El principio de conservación del archivo implica que los títulos que dieron merito a los asientos de inscripción son legajados e incorporados a tomos que se administra en el archivo registral. Los títulos que conforman el archivo registral se conservan dentro de la institución registral estando prohibido que las mismas salgan o sean extraídas de la institución, incluso para las diligencias que puedan ser ordenas por el poder judicial se requiere la autorización del feje de la unidad registral”. (Moisset, 2004, pág. 199).

f) Principio de tratamiento profesional de la información

“Los asientos de inscripción son confeccionados por registradores que cuenta con trayectoria y especialización en derecho registral, lo que conlleva a que su contenido publicite necesariamente actos de trascendencia jurídica”. (Moisset, 2004, pág. 195).

g) Principio de la información al titular registral de la publicidad realizada sobre su derecho

“En el Perú el servicio registral se brinda desde el 02 de enero de 1888, desde dicho año hasta la actualidad en el país han existido diversos registros, tales como el registro de bienes muebles, inmueble, personas jurídicas, naturales las cuales se ha distribuido en varias instituciones tales como gobiernos locales. Manual de los servicios registrales”. (Moisset, 2004, pág. 198).

### **2.2.3 Seguridad jurídica**

#### **2.2.3.1 Concepto**

“El concepto de Seguridad Jurídica es sinónimo de confianza, certeza y estabilidad, por ello este concepto significa la búsqueda de amparo con respecto algunas amenazas. Otra búsqueda es la tranquilidad de un estado y confianza que debe existir entre los integrantes de una sociedad”. (Ávila, 2012, pág. 187).

“Define a la seguridad jurídica como el equilibrio de un ordenamiento jurídico que regula a un estado, el cual debe estar formado por leyes que cumplan con cierta estabilidad y que cuiden la estabilidad con respecto a los integrantes de la sociedad y el estado”. (Ortecho, 2010, pág. 47).

“La seguridad jurídica es un principio que brinda certeza y estabilidad que tiene como principal finalidad velar por ordenamiento jurídico y que pretende avalar la correcta aplicación de las leyes que tienen como fin cuidar los derechos de la sociedad”. (Chico & Ortíz, 2000, pág. 146).

“La seguridad jurídica puede interpretarse como la confianza que deben sentir los miembros una sociedad con respecto a la protección de sus derechos que el estado le debe brindar para que estos puedan desenvolverse sin ningún tipo de inconvenientes.” (Chico & Ortíz, 2000, pág. 148).

“La seguridad jurídica es un principio que tiene que brindar confiabilidad al derecho con respecto a las leyes aplicables en un suceso en concreto y también con respecto a la interpretación de las normas por partes de los jueces tienen que brindar seguridad y esto está regulado con el principio de igualdad ante la ley”. (Arrazola, 2012, pág. 159).

La seguridad jurídica brinda una protección a los bienes y derechos de una persona determinada, y si estos son atacados tienen que estar protegidos por el estado y la sociedad, es por eso que el estado debe brindar y otorgar seguridad jurídica tanto como al comprador como al vendedor para que estos puedan realizar la operación sin ningún problema.

“Es un principio constitucional regulado en nuestro ordenamiento jurídico el cual es protegido por parte del estado frente a cualquier problema o amenaza para que estos puedan vivir en paz social, así como para vivir en armonía individual y colectiva”. (Ávila, 2012, pág. 179).

#### **2.2.3.2 Aspectos de la seguridad jurídica**

- a) Aspecto Objetivo: “en cuanto al aspecto objetivo de la seguridad jurídica alude a la capacidad de comprensión y conocimiento de las personas en cuanto a las consecuencias y resultados que tendrán sus actos si no se habla de una norma se entiende como objeto a la comprensión generalizada de todo el ordenamiento jurídico”. (Ávila, 2012, pág. 167).
- b) Aspecto subjetivo: “afirma sobre este particular que se refiere a los sujetos o titulares de la seguridad jurídica, en este sentido se señalan como titulares activos a los ciudadanos y las organizaciones los cuales deben defender la seguridad tanto por ser parte de ella como por formar la base principal del desarrollo social”. (Ortecho, 2010, pág. 189).

#### **2.2.3.3 Órganos del estado encargados de garantizar la seguridad jurídica en un Estado de derecho.**

El encargado de garantizar la seguridad jurídica es el Estado, la cual la otorga o brinda a través de los siguientes organismos:

- a) El Poder Ejecutivo tiene la facultad de emitir normas, ya sean decretos legislativos, decretos de urgencia u otras leyes administrativas, así mismo esta facultad debe manejarla dentro los límites los cuales deben ser respetados para poder generar seguridad jurídica.
- b) El Poder Judicial, tiene como actividades corroborar los hechos que sucedieron y fueron realizado en el pasado por las partes del proceso y por ello debe motivar bien sus resoluciones las cuales tienen que garantizar la seguridad jurídica.
- c) El Poder Legislativo, el cual se encarga de promulgar leyes, en consecuencia, otorga seguridad jurídica a la sociedad creando leyes, este poder lo conforma el congreso por ello para que brinde una buena seguridad jurídica debe emitir y explicar leyes claras y equitativas.
- d) El Ministerio Público, se encarga de la seguridad jurídica vigilando los procesos penales y a veces civiles.  
El Jurado Nacional de Elecciones electoral, otorga seguridad en materia electoral.
- e) El Tribunal Constitucional, está encargado de dar seguridad jurídica ya que tiene como fin el control constitucional, por ello tiene que proteger los derechos fundamentales. (Ortecho, 2010, pág. 194).
- f) Los Organismos Descentralizados, entre ellos SUNARP.

#### **2.2.3.4 Importancia de la seguridad jurídica**

“Es muy importante para una sociedad, ya que es una protección que tiene que tener las personas que integran una sociedad, de acuerdo a lo descrito líneas

arriba se puede entender como merito que toda sociedad necesita”. (Arrazola, 2012, pág. 157).

“La seguridad jurídica apoya a cumplir con los derechos fundamentales de la propiedad y la libertad ya que se necesita estabilidad para que con ello los sujetos de derecho de una sociedad puedan aplicar su derecho sin ningún tipo de inconveniente ni restricción alguna”. (Arrazola, 2012, pág. 155).

“Por ello, concluimos que la importancia que tiene la seguridad jurídica para una sociedad es necesaria ya que sirve para la organización de una sociedad para que puedan desenvolverse en armonía”. (Jhony, 1998, pág. 149).

La seguridad jurídica es fundamental para la sociedad, pues significa protección de los derechos de la persona. Como se mencionó anteriormente, puede ser entendida como un valor un ideal que toda sociedad desea.

Asimismo, tal y como señala Humberto Ávila (2012), “es importante porque sirve de instrumento para realizar otros valores, pues al servir de presupuesto para guiar a las personas, permite respetar el ejercicio de la libertad y la dignidad del ser humano (pág. 148), pues el ser humano puede desarrollarse plenamente cuando tiene certeza de la protección de sus derechos, lo que le permite poder planificar su futuro”.

En ese sentido se expresa Humberto Ávila (2012), al señalar que: “La seguridad jurídica a su vez permite lograr los derechos fundamentales de libertad y propiedad, puesto que, sin estabilidad ni calculabilidad de la actuación estatal, el individuo no puede ejercer el derecho de libre autodeterminación de su vida digna”.

### **2.2.3.5 Elementos de la seguridad jurídica**

Desarrolla los siguientes elementos los cuales constituyen la seguridad jurídica dentro de una sociedad:

- ✓ La certeza jurídica: quiere decir que existe un entendimiento claro, expreso y generalizado sobre todas las leyes vigentes y actuales, las cuales rigen dentro de una sociedad.



- ✓ Eficacia del derecho: significa que las normas y leyes establecidas y promulgadas cumplan con el objeto de su creación es decir tengan una influencia positiva sobre los ciudadanos y el estado.
- ✓ La ausencia de arbitrariedad: el autor afirma que la aplicación de las leyes vigentes no debe tener bajo ningún concepto un enfoque inclinado hacia un lado de las personas en controversia, sino que debe prevalecer la razón y la justicia, todo esto quiere decir que dentro de una sociedad debe prevalecer un equilibrio sin discriminar a nadie. (Ortecho, 2010, pág. 146).

Indica que no se puede hablar de la existencia de seguridad jurídica sin mencionar los siguientes conceptos:

- 1.- Cognoscibilidad: “Es la facilidad en que una norma pueda ser comprendida por los ciudadanos, es decir que cualquier persona pueda interpretar adecuadamente una norma sin necesidad de tener un bagaje muy profundo en Derecho”. (Ávila, 2012, pág. 146).
- 2.- Confiabilidad: “Se base en que el ordenamiento jurídico resguarda y garantiza los cambios estables, además señala que el ciudadano conoce que es lo que puede suceder y que es lo que no sucederá en la ejecución de los derechos”. (Ávila, 2012, pág. 149).
- 3.- Previsibilidad: “La que significa que las consecuencias legales de los sucesos se pueden conocer con anterioridad al accionar”. (Amado, 2011, pág. 178).

### **2.2.3.6 La Previsibilidad**

“La previsibilidad en general parece referirse a acontecimientos futuros; y en particular, en el caso de la previsibilidad «jurídica», estos acontecimientos serían conductas humanas: tanto acciones naturales ordenadas por las normas jurídicas, como acciones institucionales (actos jurídicos), bien realizadas por particulares (un despido, la interposición de una demanda, etc.) o bien por órganos jurídicos (imposición de una multa

por exceso de velocidad, reconocimiento de una indemnización, una calificación urbanística, etc.)”. (Jhony, 1998, pág. 170).

“Muchos de los análisis sobre la seguridad jurídica sobre todo aquellos que se realizan tomando como punto de partida el análisis de las exigencias que se han ocupado exclusiva o centralmente de la previsibilidad de las decisiones de los órganos jurídicos, fundamentalmente judiciales, dejando al margen, aunque presuponiéndola la previsibilidad de la conducta de los ciudadanos regulada por las «normas primarias», quien considera que, dado que las agencias encargadas de aplicar por la fuerza las pautas contenidas en las reglas pueden ser una amenaza letal para la posibilidad de la autonomía personal, es de fundamental importancia que las mismas estén sometidas a reglas, y que sus actuaciones sean previsibles”. (De Pomar, 2010, pág. 176).

“A partir de esta primacía dada a la previsibilidad de las conductas de estas agencias, Laporta se pregunta qué tipo de acontecimientos son en particular las decisiones judiciales. Cuando hablamos de una decisión judicial estamos hablando al menos de tres componentes: el contenido proposicional de un enunciado (normativo), más el hecho psicológico de que el juez se adhiera a él, más el hecho (institucional) de emitir ese enunciado”. (Pérez A. , 2000, pág. 158).

“De estos tres aspectos, considera que el primero (el contenido proposicional) tendría prioridad epistémica sobre los otros dos y sería por tanto en el que debemos centrarnos para analizar la previsibilidad jurídica.” (Rabascal, 2016, pág. 132).

“La previsibilidad, de la posibilidad de que su comprensión en términos jurídicos y de confiabilidad en aquellos que detienen el poder para afirmarla. Siendo así, se sustenta que la previsibilidad requiere la posibilidad de conocimiento de las normas con base en las cuales la acción podrá ser calificada. Sin embargo, como la previsibilidad no cuida o trata de la circunstancia de la norma ser interpretada, se tornó necesario tocar la cuestión de la interpretación jurídica, de ahí habiendo surgido, naturalmente, la preocupación con la efectividad del sistema jurídico en su dimensión de capacidad de permitir la previsibilidad, en la medida en que el conocimiento de la norma y la uniformidad de la

interpretación de nada ayudarían en caso el jurisdiccional no pudiese contar con decisiones previsibles”. (Rabascal, 2016, pág. 132).

“Tales elementos, aunque no precisen ser necesariamente admitidos como requisitos para la previsibilidad, tienen importancia para permitir una discusión válida y creativa acerca del tema en la dimensión de los precedentes”. (Rabascal, 2016, pág. 134).

“El conocimiento de las normas guarda relación con la codificación o con la pretensión de tenerse códigos capaces de regular todas las situaciones, eliminando cualquiera duda que sobre ellas pudiesen recaer. Recuérdese que la tradición del civil law, en la que se afirmaba la supremacía del legislativo, la ley y los códigos deberían ser tan claros y completos que no podrían suscitar cualquier duda al juez”. (Sagüés, 1996, pág. 176).

Se sabe, no obstante, que “no sólo la codificación fue incapaz de dar cuenta a lo que se propuso -habiéndose surgido una hiperinflación de las leyes especiales y de reglas procesales de contenido abierto, destinadas a dar a los jueces oportunidad de considerar situaciones imprevisibles al legislador, como también, la idea de que los jueces deberían solamente aplicar las leyes fue rápidamente derrotada”. (Streinz, 1997, pág. 189).

### **2.2.3.7 Previsibilidad de la actuación**

“El Tribunal Constitucional no ha permitido que la inexistencia normativa de la Seguridad Jurídica genere un vacío y por ello, ha determinado que es menester que este Tribunal determine si el principio aludido es uno de rango constitucional y, por ende, si es susceptible de alegarse como afectado a efectos de determinarse la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una ley o parte de esta. La seguridad jurídica supone una expectativa razonable fundada del ciudadano en la cual ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho”. (Torres J. , 2017, pág. 135).

### **2.2.3.8 Previsibilidad de las decisiones**

“Desde esta perspectiva, la previsibilidad de las decisiones jurídicas se hace depender de que su contenido proposicional sea la conclusión de un razonamiento lógico subsuntivo a partir de premisas generales preexistentes y cognoscibles que resulten mecánicamente aplicables (que han de ser por tanto remarca Laporta «reglas» jurídicas y no otro tipo de estándares). Luego volveremos sobre esta idea, pero de momento quiero retomar la cuestión del objeto de la previsibilidad jurídica”. (Torres J. , 2017, pág. 135).

“Aunque admitamos que la posibilidad de prever las decisiones judiciales tiene fundamental importancia, pues en última instancia casi cualquier actuación jurídicamente relevante puede ser revisada ante los tribunales, no conviene perder de vista que no sólo nos interesa prever decisiones judiciales aplicativas del derecho. En muchas ocasiones nos interesará prever otras decisiones de órganos jurídicos: ciertas reformas legislativas, o la adopción de medidas discrecionales por parte de distintos órganos jurídicos, administrativos o judiciales (la concesión de una subvención, de una licencia urbanística o la adopción de determinadas medidas cautelares). Pero, por supuesto, también estamos interesados sobremanera en prever directamente conductas de particulares (independientemente de que puedan ser luego judicializadas): un auxilio en caso de necesidad, la conducción por la derecha, un despido laboral, el cumplimiento de una cláusula contractual, etc. A la generación de esta última previsibilidad, a la que podemos considerar primaria, contribuye de manera fundamental la configuración del derecho como orden coactivo; pero también hay muchas exigencias específicas incorporadas a nuestros derechos dirigidas precisamente a generar este tipo de previsibilidad primaria»: La exigencia general de buena fe, o la doctrina de los actos propios en el ámbito de derecho privado negocial, según la cual nadie puede ir en contra de sus propios actos.” (Torres J. , 2017, pág. 138).

#### **2.2.3.9 Legalidad**

“El ejercicio por parte del Estado de su poder punitivo comporta graves atentados en la esfera personal de los individuos. Es evidente que el Estado cuya misión primordial es asegurar la paz, la prosperidad y la seguridad, debe recurrir al Jus Puniendi. Sin embargo, es inaceptable sacrificar los derechos del hombre en aras de la consecución de tales fines”. (Hurtado, 1974, pág. 149).

“El Derecho Penal define qué acciones son calificadas como infracciones y señala las penas que deben imponerse a sus autores. Diversos tratadistas del Derecho Penal indican que esta rama del Derecho tiene como funciones primordiales; la determinación de los actos de las personas calificadas como infracciones y las penas que dichos actos acarrearán. Además, es importante señalar que el Derecho Penal tiene como única fuente a la Ley. La única fuente productora del Derecho Penal es la Ley. Tomada ésta en su sentido formal y más solemne, es la manifestación de la voluntad colectiva expresada mediante los órganos constitucionales, en la que se define los delitos y se establecen las sanciones entonces, podemos afirmar que la ley para el Derecho Penal es fuente y medida del poder sancionador del Estado”. (Hurtado, 1974, pág. 154).

#### **2.2.3.10 Bien común**

Constituye un conjunto de obras materiales e inmateriales que cabe concebir como creación humana, para la realización del bienestar del individuo; este patrimonio, que la civilización ofrece al hombre para alcanzar seguridad, felicidad y realización personal en general, se compone de conocimientos científicos, técnicos, idiomas, hábitos de vida, medios de transporte, etc. (Torres J. , 2017, pág. 178).

“Como creaciones humanas para un fin, los elementos que integran el bien común, crean determinadas expectativas o ideales que se confunden muchas veces con lo que es el bien común. Ej. Confundir el bien común con la riqueza económica”. (Sagüés, 1996, pág. 154).

“El bien común es el conjunto de condiciones sociales, económicas, culturales y políticas necesarias para que se establezca un orden justo que facilite el desarrollo y perfeccionamiento moral, cultural y económico de la sociedad y de los individuos en cuanto partes integrantes de la sociedad; es decir, hace posible el logro más pleno que es la propia perfección”. (Ascarza, 2018, pág. 165).

El bien común es el bien de todos, al cual se subordinan el bien de los particulares. El bien común debe primar sobre el bien individual. No consiste en la simple suma de los bienes particulares de cada sujeto del cuerpo social. Siendo de todos y de cada uno el bien permanece común, porque es indivisible y porque sólo juntos es posible alcanzarlo, acrecentarlo y custodiarlo, también en vistas del futuro. “Afecta la vida de todos, exige la prudencia por parte de cada uno, y fundamentalmente por aquéllos que ejercen la autoridad”. (Pérez A. , 2000, pág. 137).

Toda organización social tiene como fin lograr su propio bien consistente en el perfeccionamiento y bienestar social y. por ende, el bien de los individuos que la integran. El fin supremo del Derecho no puede ser otro que el de obtener el bien que la comunidad se propone. Las características del bien común son las siguientes:

- Es objetivo.
- Deriva de la naturaleza humana.
- Redunda en provecho de todos.
- Abarca a todo el hombre.
- Obliga al Estado.
- Obliga al ciudadano. (Pérez R. , 2018, pág. 166).

“El bien común, comprende la esfera espiritual de la libertad, la tranquilidad y confianza mutua, la moralidad y el respeto a los derechos humanos”. (Magaloni, 2000, pág. 137).

“El bien común significa que la sociedad esté organizada o funcione de tal manera que todos sus miembros tengan la posibilidad de realizar los valores típicamente humanos. Esto únicamente se logra cuando, con la colaboración de todos, la sociedad logra obtener y distribuir equitativamente, en un ambiente de paz, los medios necesarios para una vida realmente humana”. (Magaloni, 2000, pág. 140).

a) Justicia

“La justicia es distinguible claramente del bien común con el cual se halla, incluso, en una relación de tensión, como fin del derecho. supone una situación conflictual, distinta de la idea de bien común que no atiende a tales situaciones conflictuales o que las niega. Supone, en conexión con ello, que la idea de bien común debe admitir ser estimada en contraposición con los legítimos intereses del individuo, y tiene, en ese sentido de oposición a la idea del bien común, un carácter individualista y liberal. Se caracteriza por las notas de igualdad y generalidad que no desempeñan ningún papel en relación con el bien común. También graba sus rasgos esenciales en el concepto de derecho, concebido como solución de conflictos por medio de normas generales. A partir de la idea de bien común, el concepto de derecho no puede, por el contrario, ser deducido”. (Torres J. , 2017, pág. 136).

Sin duda alguna, la justicia es también esencial para el bien común. Pero no recibe de su utilidad para el bien común su esencia, sino que es útil, en su propia legalidad, para el bien común, exactamente del mismo modo en que la ciencia y el arte sirven al bien común cuando son fieles a sus leyes propias de la verdad y la belleza. “Si se incluye pues, a la justicia en el concepto más amplio de bien común, se vuelve entonces necesario distinguir en su propia legalidad de un concepto más estrecho, el bien común.” (Chico & Ortíz, 2000, pág. 197).

b) Equidad

La equidad es el criterio racional que exige una aplicación prudente de las normas jurídicas al caso concreto, tomando en cuenta todas las circunstancias particulares del mismo, con miras a asegurar que el espíritu del derecho, sus fines esenciales y sus principios supremos, prevalezcan sobre las exigencias de la técnica jurídica. (Sagüés, 1996, pág. 163).

c) Igualdad

“La igualdad es el valor que exige para todos los hombres el mismo respeto, que es el sentimiento moral que reconoce en cada ser humano la misma dignidad,

al margen de su raza, religión, credo político, clase social y situación económica o cultural. No se puede hablar de igualdad sin libertad ni de libertad sin igualdad; los dos son valores inseparables en un estado democrático de derecho”. (Che, 2016, pág. 158).

“La dignidad del ser humano, idéntica en todos los casos y consubstancial con su existencia, exige que toda persona tenga igualdad de tratamiento en igualdad de circunstancias. El abandono del principio de igualdad de trato ante la ley abre el camino a la arbitrariedad. La igualdad exige la eliminación de la pobreza, la explotación, la esclavitud, la opresión y todas las fuentes del dolor humano”. (Che, 2016, pág. 160).

### **2.2.3.11 Nivel de seguridad jurídica**

#### **a) Primer nivel de seguridad jurídica**

En tal caso, podría sostenerse que de todos modos hay algo de «seguridad jurídica», porque las conductas son siempre predecibles: inexorablemente, en todo caso, se hará lo que el déspota decida. Ninguna ley es oponible a su voluntad, que por lo demás es la fuente del derecho; ni los jueces, desde luego, fallarán contra él. Los comportamientos, por ende, son predecibles. “Desde otra perspectiva, podría añadirse que tampoco hay «riesgos», puesto que, como nadie, en definitiva, tiene derechos oponibles al déspota, nadie corre tampoco el peligro de «perder» lo que no es suyo”. (Ascarza, 2018, pág. 189).

En tan hipotético ejemplo, la inseguridad más absoluta es, paradójicamente, la muestra más trágica de «seguridad».

#### **b) Segundo nivel**

“Se da un paso en adelante cuando en un sistema jurídico es posible pronosticar en buena medida el contenido concreto de las decisiones futuras de sus operadores”. (Che, 2016, pág. 158). Esta «seguridad de contenido»



implica saber, específicamente, cómo y qué van a resolver esos operadores. En el caso del primer nivel, se conocía quién emitía las respuestas jurídicas (el déspota), pero no, exactamente, cuál sería la respuesta, dado que ella dependía, substancialmente, de su voluble arbitrio. “En el segundo nivel, en cambio, es factible predecir tanto el órgano y el tiempo de la decisión, como su posible mensaje”. (De Pomar, 2010, pág. 165).

“En el segundo nivel, sintetizando, se requiere que las decisiones estatales sean adoptadas según el esquema constitucional de asignación de competencias, por los órganos respectivos, y de acuerdo a las directrices de contenido que también trae la Constitución”. (De Pomar, 2010, pág. 167).

#### c) Tercer nivel

“El concepto de seguridad jurídica es mucho más exigente: pretende augurar tanto el quién, el cómo y el qué del comportamiento de los sujetos jurídicos, como también una dosis mínima de razonabilidad, legitimidad o justicia en esas conductas”. (Ascarza, 2018, pág. 178).

Aquí situados, para que haya «seguridad jurídica» debe haber obviamente «orden», pero un «orden con justicia incipiente».

“Aunque la simbiosis plena entre «justicia» y «seguridad» puede darse a nivel divino, el tercer nivel de seguridad jurídica aspira, de todos modos, a trabajar por una seguridad jurídica entendida como el resultado de que se realizan actos de justicia». (Magaloni, 2000, pág. 157).

Así entendida la seguridad jurídica, ella no se conforma con la necesidad de predecir eventos, de controlar los riesgos y de programar la estabilidad en las relaciones humanas. También requiere que ese mecanismo predictivo, esa neutralización de peligros y tal planificación de procesos humanos estables, brinde a la postre un producto aceptable, básicamente justo, respetuoso de los derechos humanos básicos. (Cáceres, 1998, pág. 180).

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

#### **2.2.3.12 Garantías de seguridad jurídica**

Según Magaloni (1990), citado por (Castillo & Wilmer, 2018) “La seguridad jurídica es uno de los bienes más preciados que el Estado garantiza. En alguna medida, una de las principales justificaciones de la existencia del Estado ha sido precisamente que, mediante el monopolio de la violencia, asegura la existencia de la sociedad y la paz interior. No sólo esto, sino que la observancia general de las normas jurídicas y mandatos de autoridad, permiten que los individuos se muevan dentro de un marco legal con igual libertad y autonomía y que realicen sus planes de vida. De ahí la pretensión de obligatoriedad inexorable que caracteriza a un ordenamiento jurídico”. (p.19).

“La seguridad jurídica es reconocida como uno de los valores del derecho, teniendo incluso en algunos casos la categoría de valor fundamental del derecho, ubicándose por encima del valor justicia y bien común. No es raro que el legislador constituyente tratara de materializar este valor en los preceptos constitucionales que enseguida se comentarán. La seguridad jurídica no es otra cosa, sino una garantía individual por medio de la cual se genera un estado de certeza, en donde una misma situación, bajo una o varias circunstancias iguales en el tiempo, siempre va a tener una misma consecuencia. La seguridad jurídica brinda al gobernado un marco de hecho y de derecho, que sirve de base y punto de partida para la realización de un conjunto de actos con trascendencia jurídica. En pocas palabras, seguridad jurídica es igual a previsibilidad jurídica”. (Radbruch, 1999).

## **2.3 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS**

### **Publicidad registral**

“La publicidad registral es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica”. (Amado, E., 2011, pág. 158).

**Publicidad formal**

“Consiste en la cognoscibilidad potencial del contenido del registro para todos los que puedan estar interesados en ello y en los medios utilizados para convertir en actual dicha posibilidad de conocimiento, así como mostrar y probar fuera del Registro el contenido del mismo en un momento determinado”. (Aliaga, 2010, pág. 148).

**Publicidad jurídica**

“La publicidad en sentido general viene a ser el conjunto de medios empleados para divulgar o extender el conocimiento de un hecho a todos”. (Calderón & Aliaga, 2011, pág. 158).

**Publicidad material**

“Consagra en principio que lo no inscrito no puede afectar a ningún tercero, así en el caso de una doble venta, el conflicto de los derechos reales se solucionará a favor de quien inscribió primero, produciéndose el cierre de la partida registral para el segundo”. (Moisset, 2004, pág. 143).

**Registros Públicos**

“Es la institución que tiene a su cargo la función de inscribir los actos y contratos que la ley ordena, produciendo efectos jurídicos para el titular y frente a terceros. Está conformado por doce registros”. (Amado, E., 2011, pág. 122).

**Previsibilidad**

“Hacemos referencia a la cualidad de aquello cuyo acontecimiento puede ser conocido o conjeturado por medio de algunas señales o indicios”. (Cáceres, 1998, pág. 145).

**Equidad**

“La equidad es el criterio racional que exige una aplicación prudente de las normas jurídicas al caso concreto, tomando en cuenta todas las circunstancias particulares del mismo”. (Che, 2016, pág. 136).

**Bien común**

“El bien común es el conjunto de condiciones sociales, económicas, culturales y políticas necesarias para que se establezca un orden justo que facilite el desarrollo y perfeccionamiento moral, cultural y económico de la sociedad y de los individuos”. (Pérez A. , 2000, pág. 138).

**Seguridad jurídica**

“Seguridad jurídica como el equilibrio de un ordenamiento jurídico que regula a un estado, el cual debe estar formado por leyes que cumplan con cierta estabilidad y que cuiden la estabilidad con respecto a los integrantes de la sociedad y el estado”. (Chico & Ortíz, 2000, pág. 165).

## **CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO**

### **3.1 HIPÓTESIS**

#### **3.1.1 Hipótesis general**

Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.

#### **3.1.2 Hipótesis específicas**

- a) Existe relación directa y significativa entre la publicidad material y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.
- b) Existe relación directa y significativa entre la publicidad formal y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.
- c) Existe relación directa y significativa entre la buena fe registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.

### **3.2 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES**

#### **3.2.1 Identificación de la variable independiente**

X= Publicidad registral

### **3.2.1.1 Dimensiones e indicadores**

#### ***X1=Publicidad material***

- Constitutividad
- Cognoscibilidad

#### ***X2= Publicidad formal***

- Principio de publicidad jurídica.
- Principio de exclusión de datos sensibles
- Principio de Interés legítimo para acceder a la información
- Principio de conservación de archivo
- Principio de tratamiento profesional de la información

#### ***X3= Buena fe***

- El principio de la buena fe pública registral objetiva
- El principio de la buena fe pública registral subjetiva

### **3.2.1.2 Escala para la medición de la variable**

Ordinal

### **3.2.2 Identificación de la variable dependiente**

Y= Seguridad jurídica

### **3.2.2.1 Dimensiones e indicadores**

***Y1= Previsibilidad***

- Previsibilidad de la actuación
- Previsibilidad de las decisiones.
- Legalidad.

***Y2= Estabilidad***

- Confiabilidad.
- Legalidad.
- No retroactividad

***Y3= Estado de derecho***

- Transparencia.
- Cumplimiento de la ley
- Justicia.

**3.2.2.2 Escala para la medición de la variable**

Ordinal

**3.3 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

La forma de investigación es una investigación básica, porque busca el conocimiento de la realidad o de los fenómenos de la naturaleza, para contribuir a una sociedad cada vez más avanzada y que responda mejor a los retos de la humanidad. Puesto el estudio pretende analizar la relación existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019, para ello se apoyará en las teorías relacionadas al tema y la

metodología de la investigación científica, a fin de poder estudiar el fenómeno o hecho de estudio. **Asimismo es de Nivel Relacional**, en el cual se analiza el grado entre las 2 variables: Publicidad Registral y Seguridad Jurídica

### **3.4 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

El estudio correspondió a una investigación jurídico-social, siendo de enfoque mixto, en tanto se recurrió a métodos estadísticos y no estadísticos. El primero, se utilizó para la presentación de tablas y figuras, así como para la contrastación de las hipótesis planteadas.

Se aplicó el método lógico inductivo; el cual permite el razonamiento que, partiendo de casos particulares, se eleva a conocimientos generales. Este método permite la formación de hipótesis, investigación de leyes científicas, y las demostraciones.

### **3.5 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

El estudio corresponde a uno de diseño no experimental (ex post facto, en tanto no habrá manipulación de variables, sino que los datos serán recogidos después de ocurrido el hecho. Asimismo, corresponde a un diseño Descriptivo – explicativo; es descriptiva, porque mide y describe las variables objeto de estudio, y es explicativa, porque buscar determinar la causa y efecto entre las variables de estudio.

### **3.6 ÁMBITO Y TIEMPO SOCIAL DE LA INVESTIGACIÓN**

Desde el punto de vista geográfico el presente trabajo de investigación es regional, dado que el estudio comprende los profesionales en derecho en materia registral y constitucional, y los usuarios de la Zona Registral de Tacna.



### 3.7 POBLACIÓN Y MUESTRA

#### 3.7.1 Unidad de estudio

Las unidades de estudio la comprenden los profesionales en derecho en materia registral y constitucional, y los usuarios de la Zona Registral de Tacna.

#### 3.7.2 Población

La población de estudio la comprenden los profesionales en derecho en materia registral y constitucional y los usuarios de la Zona Registral de Tacna.

Profesionales del derecho	Población
Magistrados	6
Abogados	80
Docentes	50
Usuarios	100
<b>Total</b>	<b>236</b>

*Fuente: Colegio de Abogados de Tacna*

#### 3.7.3 Muestra

Determinación de los profesionales en derecho en materia registral y constitucional.

#### Fórmula:

$$n = \frac{NZ^2}{4(n-1)e^2 + Z^2}$$

Donde:

N= Población

n= Muestra provisional

Z=Nivel de confianza

E= 0.05 (precisión o margen de error)

Procedimiento:

$$n = \frac{236 * 1.96^2}{4(236 - 1)0.05^2 + 1.96^2}$$

$$n = \frac{906.6176}{6.1916}$$

$$n = 146.42$$

$$n = 142 \text{ personas}$$

### 3.7.3.1 Estratificación de la muestra

<i>Profesionales del derecho</i>	<i>Población</i>	<i>Muestra</i>
Magistrados	6	4
Abogados	80	59
Docentes	50	38
Usuarios	100	41
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>142</b>

Fuente: Colegio de abogados de Tacna y Zona Registral Tacna

### 3.7.3.2 Criterios de inclusión y exclusión

#### a) Criterios de inclusión

Se tomarán en consideración a los profesionales en derecho en materia registral y constitucional.

#### b) Criterios de exclusión

Se excluyen a todos los casos que no están inmersos en el criterio anterior; y a los que por situaciones de contingencia no se pudieron analizar.

## **3.8 PROCEDIMIENTO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS**

### **3.8.1 Procedimientos**

Para la recolección de datos se recurrió a la aplicación del instrumento de medición del cuestionario y la entrevista.

### **3.8.2 Técnicas**

Como técnicas para el desarrollo de la investigación se utilizó fue la encuesta aplicada a los profesionales en derecho en materia registral y constitucional.

### **3.8.3 Instrumentos**

Los instrumentos de medición que se aplicó fue el: cuestionario y cédula de entrevista.

#### **3.8.3.1 Validación y confiabilidad de los instrumentos**

Los instrumentos de medición fueron sometidos a la prueba de validez (juicio de expertos y confiabilidad. La prueba de confiabilidad fue a través del Alfa de Crombach, alcanzándose un índice de 0,84, lo que determina su confiabilidad. La validez fue a través del juicio por expertos en metodología y de la especialidad en derecho, cuyos resultados permitieron la validación y aplicación de los mismos.

Para la aplicación de los instrumentos de medición se realizó la validación mediante juicio de expertos, los cuales fueron magísteres en derecho y conocedores de metodología de la investigación, quienes hicieron llegar su opinión, cuyos resultados son los siguientes:

- 1) Experto 1: Mg. Rolando José Balarezo Plata:  
Puntuación alcanzada 30/30
- 2) Experto 2: Mg. Pamela Silvana Salcedo Zevallos:  
Puntuación alcanzada 30/30
- 3) Experto 3: Mg. Daniel Arnaldo Zegarra Rivera:  
Puntuación alcanzada 30/30

Alcanzando un promedio de 30 puntos, constituyendo de esta manera instrumentos válidos para su aplicación.

### **3.8.3.2 Procesamiento, presentación, análisis e interpretación de los datos**

La información se procesó electrónicamente, utilizando para ello el programa Microsoft Excel, para presentar los Ítems mediante gráficas y, al mismo tiempo estimar las frecuencias absolutas y relativas de cada reactivo para describir la variable a estudio.

## **CAPÍTULO IV: RESULTADOS**

### **4.1 DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO**

A fin de Analizar la relación existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019, se aplicaron dos cuestionarios a la población de estudio. Los cuestionarios fueron aplicados a 142 profesionales del derecho de Tacna, en el periodo comprendido entre el 10 al 14 de julio del 2020. Los resultados son analizados, interpretados y comprobados empleando para ello los Software Estadísticos SPSS (versión 21) y Microsoft Excel.

### **4.2 DISEÑO DE LA PRESENTACION DE LOS RESULTADOS**

Los resultados del cuestionario se presentan mediante tablas, de acuerdo a las variables de la publicidad registral y la seguridad jurídica, y, según los indicadores establecidos para cada variable.

### **4.3 RESULTADOS**

#### **4.3.1 Análisis e interpretación de resultados del instrumento para medir la publicidad registral.**

El cuestionario consta de 18 ítems, relacionados con los indicadores de la variable, utilizándose para ello la escala de Likert.

### 4.3.1.1 Resultados

#### 4.3.1.1.1 Del cuestionario aplicado para evaluar la publicidad registral

a) Publicidad material

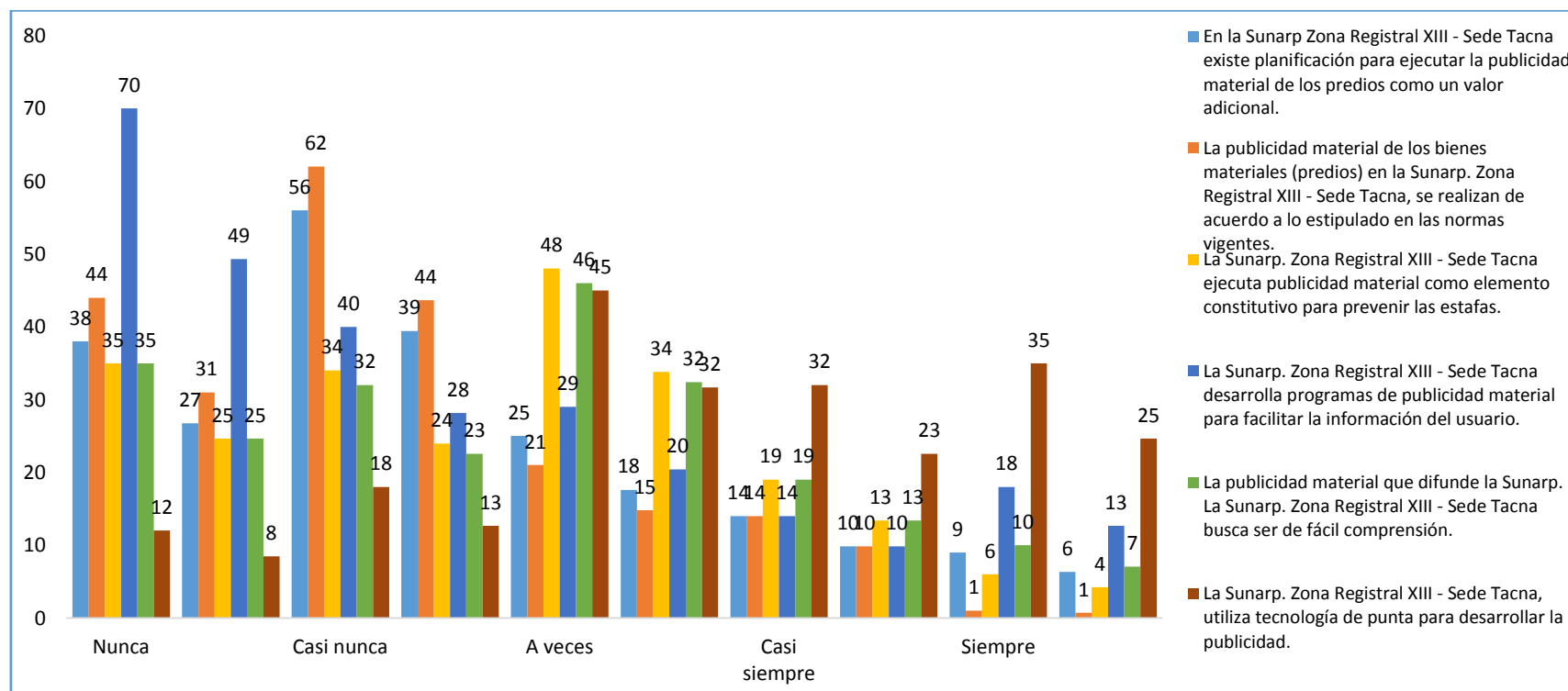
**Tabla 1**

*Publicidad material*

Ítems	Nunca		Casi nunca		A veces		Casi siempre		Siempre	
	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%
1. Existe planificación para ejecutar la publicidad material de los predios como un valor adicional.	38	27	56	39	25	18	14	10	9	6
2. La publicidad material de los bienes materiales (predios) en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se realizan de acuerdo a lo estipulado en las normas vigentes.	44	31	62	44	21	15	14	10	1	1
3. Se ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas.	35	25	34	24	48	34	19	13	6	4
4. La Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario.	70	49	40	28	29	20	14	10	18	13
5. La publicidad material que difunde la Sunarp. La Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna busca ser de fácil comprensión.	35	25	32	23	46	32	19	13	10	7
6. La Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, utiliza tecnología de punta para desarrollar la publicidad.	12	8	18	13	45	32	32	23	35	25
<b>Porcentaje promedio</b>	39	27	40	28	36	25	19	13	13	9

Fuente: Cuestionario aplicado

**Figura 1**  
*Publicidad material*



Información tomada de la tabla 1

## **Comentario**

El 39% de los encuestados señalan que “casi nunca” existe planificación para ejecutar la publicidad material de los predios como un valor adicional; el 27% señala que “nunca”; el 18% señala que “a veces”; el 10% dice que “casi siempre”; y, el 6% manifiesta que “siempre” existe planificación para ejecutar la publicidad material de los predios como un valor adicional.

El 44% de los encuestados señalan que “casi nunca” la publicidad material de los bienes materiales (predios) en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se realizan de acuerdo a lo estipulado en las normas vigentes; el 31% señala que “nunca”; el 15% señala que “a veces”; el 10% dice que “casi siempre”; y, el 1% manifiesta que “siempre” la publicidad material de los bienes materiales (predios) en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se realizan de acuerdo a lo estipulado en las normas vigentes.

El 34% de los encuestados señalan que “a veces” se ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas; el 25% señala que “nunca”; el 24% señala que “casi nunca”; el 13% dice que “casi siempre”; y, el 4% manifiesta que “siempre”, se ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas.

El 49% de los encuestados señalan que “nunca” la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario; el 28% señala que “casi nunca”; el 20% señala que “a veces”; el 13% dice que “siempre”; y, el 10% manifiesta que “casi siempre”, se ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas.

El 32% de los encuestados señalan que “a veces” la publicidad material que difunde la Sunarp. La Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna busca ser de fácil comprensión; el 25% señala que “nunca”; el 23% señala que “casi nunca”; el 13%



dice que “casi siempre”; y, el 7% manifiesta que “siempre” la publicidad material que difunde la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna busca ser de fácil comprensión.

El 32% de los encuestados señalan que “a veces” la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna utiliza tecnología de punta para desarrollar la publicidad; el 25% señala que “siempre”; el 23% señala que “casi siempre”; el 13% dice que “casi nunca”; y, el 8% manifiesta que “nunca”, la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna utiliza tecnología de punta para desarrollar la publicidad.

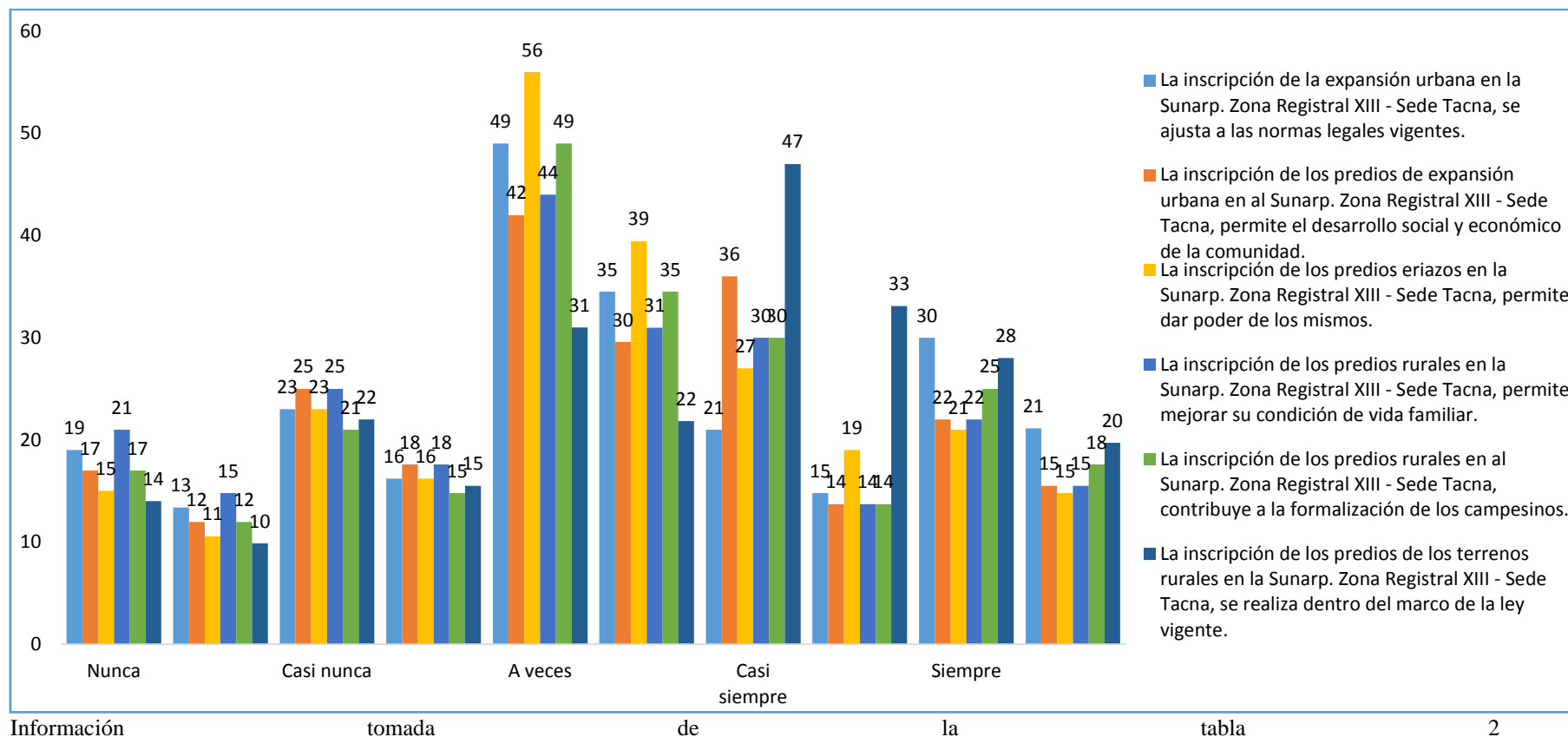
Por lo que se puede concluir que el 28% de los encuestados manifiestan que “casi nunca” se ejecuta la publicidad material.

**Tabla 2**  
*Publicidad formal*

Items	Nunca		Casi nunca		A veces		Casi siempre		Siempre	
	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%
7. La inscripción de la expansión urbana en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se ajusta a las normas legales vigentes.	19	13	23	16	49	35	21	15	30	21
8. La inscripción de los predios de expansión urbana en al Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, permite el desarrollo social y económico de la comunidad.	17	12	25	18	42	30	36	14	22	15
9. La inscripción de los predios eriazos en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, permite dar poder de los mismos.	15	11	23	16	56	39	27	19	21	15
10. La inscripción de los predios rurales en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, permite mejorar su condición de vida familiar.	21	15	25	18	44	31	30	14	22	15
11. La inscripción de los predios rurales en al Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, contribuye a la formalización de los campesinos.	17	12	21	15	49	35	30	14	25	18
12. La inscripción de los predios de los terrenos rurales en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se realiza dentro del marco de la ley vigente.	14	10	22	15	31	22	47	33	28	20
<b>Porcentaje promedio</b>	17	12	24	17	49	35	28	16	24	17

Fuente: Cuestionario aplicado

**Figura 2**  
*Publicidad formal*



**Comentario:**

El 35% de los encuestados señalan que “a veces” la inscripción de la expansión urbana en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se ajusta a las normas legales vigentes; el 21% señala que “siempre”; el 16% señala que está “casi nunca”; el 15% dice que “casi siempre”; y, el 13% manifiesta que “nunca” la inscripción de la expansión urbana en la Sunarp Zona Registral XIII - Tacna, se ajusta a las normas legales vigentes.

El 30% de los encuestados señalan que “a veces” la inscripción de los predios de expansión urbana en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, permite el desarrollo social y económico de la comunidad; el 18% señala que “casi nunca”; el 15% señala que “siempre”; el 14% dice que “casi siempre”; y, el 12% manifiesta que “nunca” la inscripción de los predios de expansión urbana en la Sunarp Zona Registral XIII - Tacna, permite el desarrollo social y económico de la comunidad.

El 39% de los encuestados señalan que “a veces” la inscripción de los predios eriazos en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, permite dar poder de los mismos; el 19% señala que “casi siempre”; el 16% señala que está “casi nunca”; el 15% dice que “siempre”; y, el 1% manifiesta que “nunca” la inscripción de la expansión urbana en la Sunarp Zona Registral XIII - Tacna, se ajusta a las normas legales vigentes.

El 31% de los encuestados señalan que “a veces” la inscripción de los predios rurales en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, permite mejorar su condición de vida familiar; el 18% señala que “casi nunca”; el 15% señala que está “nunca”; el 15% dice que “siempre”; y, el 14% manifiesta que “casi siempre” la inscripción de los predios rurales en la Sunarp Zona Registral XIII - Tacna, permite mejorar su condición de vida familiar.

El 35% de los encuestados señalan que “a veces” la inscripción de los predios rurales en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, contribuye a la formalización de los campesinos; el 18% señala que “siempre”; el 15% señala que está “casi nunca”; el 14% dice que “casi siempre”; y, el 12% manifiesta que “nunca” la inscripción de los predios rurales en la Sunarp Zona Registral XIII - Tacna, contribuye a la formalización de los campesinos.

El 33% de los encuestados señalan que “casi siempre” la inscripción de los predios de los terrenos rurales en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se realiza dentro del marco de la ley vigente; el 22% señala que “a veces”; el 20% señala que “siempre”; el 15% dice que “casi nunca”; y, el 10% manifiesta que “nunca” la inscripción de los predios de los terrenos rurales en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se realiza dentro del marco de la ley vigente.

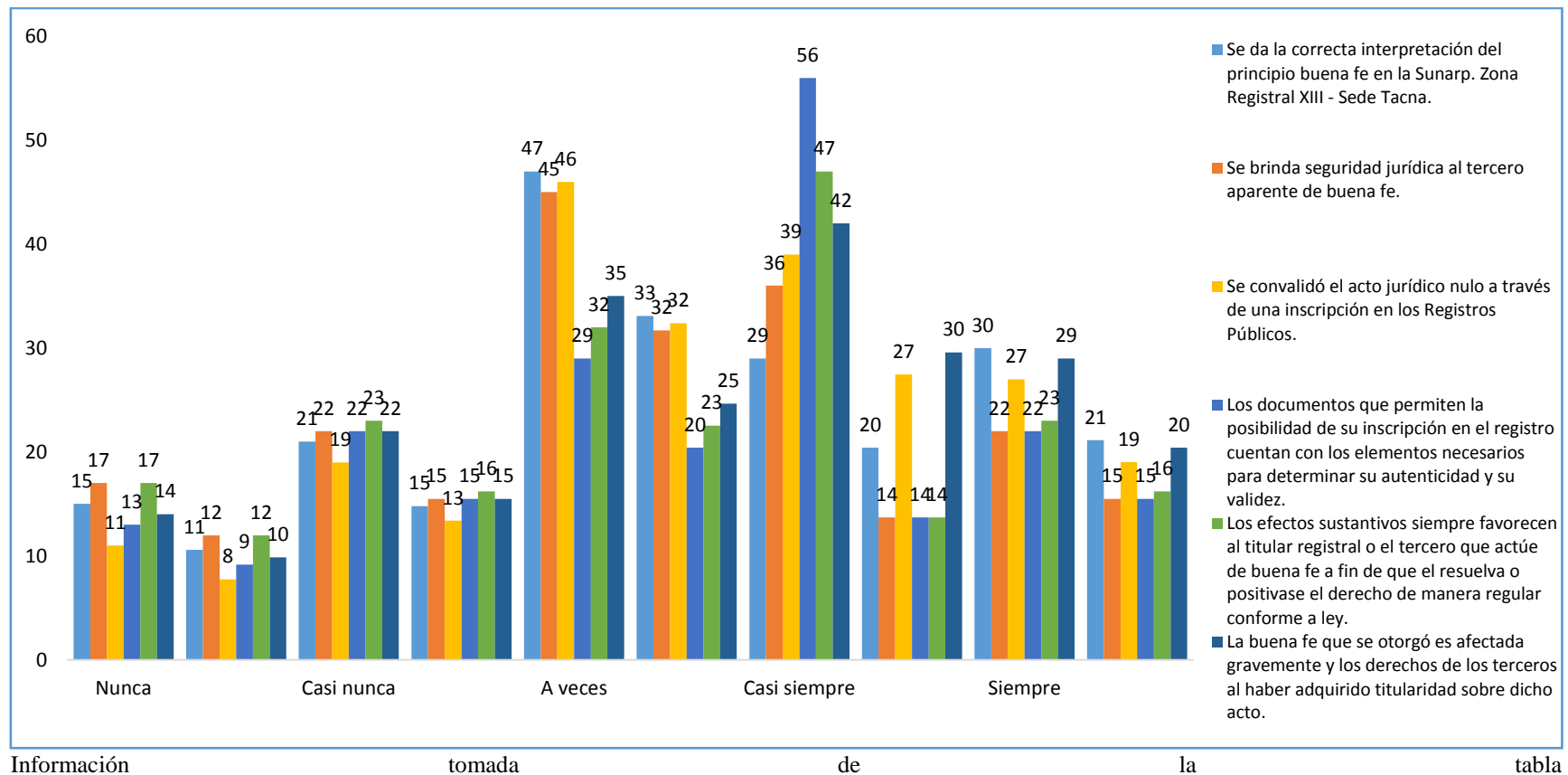
Por lo que se puede concluir que el 35% de los encuestados manifiestan que “a veces” se da la publicidad formal.

**Tabla 3**  
*Buena fe*

Items	Nunca		Casi nunca		A veces		Casi siempre		Siempre	
	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%
1. Se da la correcta interpretación del principio buena fe en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna.	15	11	21	15	47	33	29	20	30	21
2. Se brinda seguridad jurídica al tercero aparente de buena fe.	17	12	22	15	45	32	36	14	22	15
3. Se convalidó el acto jurídico nulo a través de una inscripción en los Registros Públicos.	11	8	19	13	46	32	39	27	27	19
4. Los documentos que permiten la posibilidad de su inscripción en el registro cuentan con los elementos necesarios para determinar su autenticidad y su validez.	13	9	22	15	29	20	56	14	22	15
5. Los efectos sustantivos siempre favorecen al titular registral o el tercero que actúe de buena fe a fin de que el resuelva o positivase el derecho de manera regular conforme a ley.	17	12	23	16	32	23	47	14	23	16
6. La buena fe que se otorgó es afectada gravemente y los derechos de los terceros al haber adquirido titularidad sobre dicho acto.	14	10	22	15	35	25	42	30	29	20
<b>Porcentaje promedio</b>	14	10	21	15	46	32	35	21	26	19

Fuente: Cuestionario aplicado

**Figura 3**  
*Buena fe*



**Comentario:**

El 33% de los encuestados señalan que “a veces” se da la correcta interpretación del principio buena fe en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna.; el 21% señala que “siempre”; el 20% señala que “casi siempre”; el 15% dice que “casi nunca”; y, el 11% manifiesta que “nunca” se da la correcta interpretación del principio buena fe en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna.

El 32% de los encuestados señalan que “a veces” se brinda seguridad jurídica al tercero aparente de buena fe; el 15% señala que “casi nunca”; el 15% señala que “siempre”; el 14% dice que “casi siempre”; y, el 12% manifiesta que “nunca” se brinda seguridad jurídica al tercero aparente de buena fe.

El 32% de los encuestados señalan que “a veces” se convalidó el acto jurídico nulo a través de una inscripción en los registros públicos; el 27% señala que “casi siempre”; el 19% señala que “siempre”; el 13% dice que “casi nunca”; y, el 8% manifiesta que “nunca” se convalidó el acto jurídico nulo a través de una inscripción en los Registros Públicos.

El 20% de los encuestados señalan que “a veces” los documentos permiten la posibilidad de su inscripción en el registro cuentan con los elementos necesarios para determinar su autenticidad y su validez; el 15% señala que “siempre”; el 15% señala que “casi nunca”; el 14% dice que “casi siempre”; y, el 9% manifiesta que “nunca” los documentos permiten la posibilidad de su inscripción en el registro cuentan con los elementos necesarios para determinar su autenticidad y su validez.

El 23% de los encuestados señalan que “a veces” los efectos sustantivos siempre favorecen al titular registral o el tercero que actúe de buena fe a fin de que el resuelva o positivase el derecho de manera regular conforme a ley; el 16% señala que “casi nunca”; el 16% señala que “siempre”; el 14% dice que “casi siempre”;



y, el 12% manifiesta que “nunca” los efectos sustantivos siempre favorecen al titular registral o el tercero que actúe de buena fe a fin de que el resuelva o positivase el derecho de manera regular conforme a ley.

El 30% de los encuestados señalan que “casi siempre” la buena fe que se otorgó es afectada gravemente y los derechos de los terceros al haber adquirido titularidad sobre dicho acto; el 25% señala que “a veces”; el 20% señala que “siempre”; el 15% dice que “casi nunca”; y, el 10% manifiesta que “nunca” la buena fe que se otorgó es afectada gravemente y los derechos de los terceros al haber adquirido titularidad sobre dicho acto.

Por lo que se puede concluir que el 32% de los encuestados manifiestan que “a veces” se considera el principio de buena fe.

**Tabla 4**

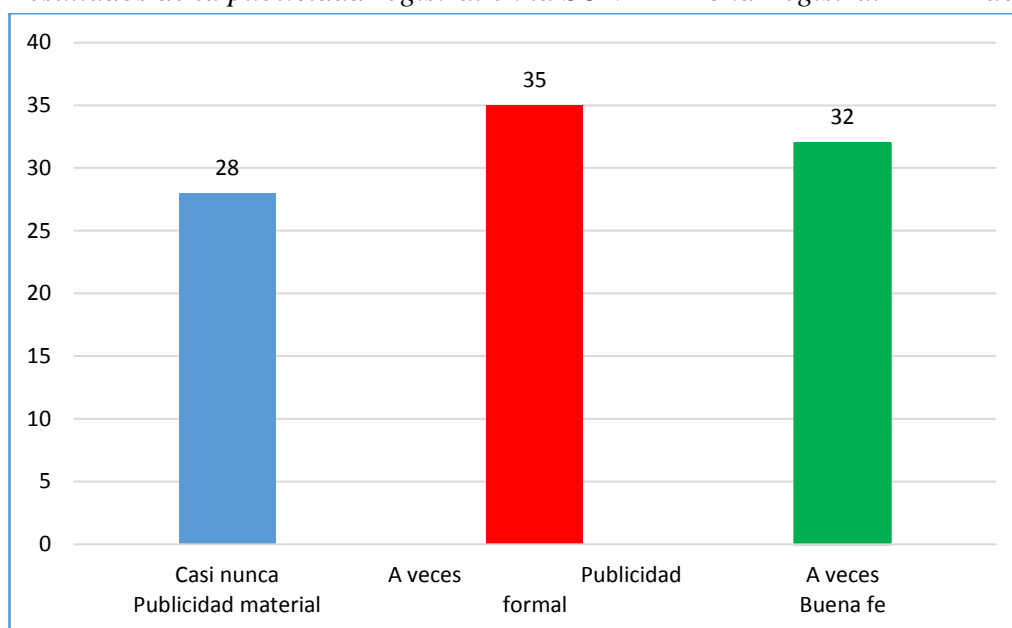
*Resultados de la publicidad registral en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.*

<b>Dimensiones</b>	<b>Respuesta</b>	<b>Promedio</b>
Publicidad material	Casi nunca	28
Publicidad formal	A veces	35
Buena fe	A veces	32
<b>Promedio</b>		<b>32</b>

Fuente: Cuestionario aplicado

**Figura 4:**

*Resultados de la publicidad registral en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.*



Información tomada de la tabla 4

### **Comentario**

El 28% de los encuestados manifiestan que “casi nunca” se ejecuta la publicidad material; el 35% de los encuestados manifiestan que “a veces” se da la publicidad formal; el 32% de los encuestados manifiestan que “a veces” se considera el principio de buena fe.

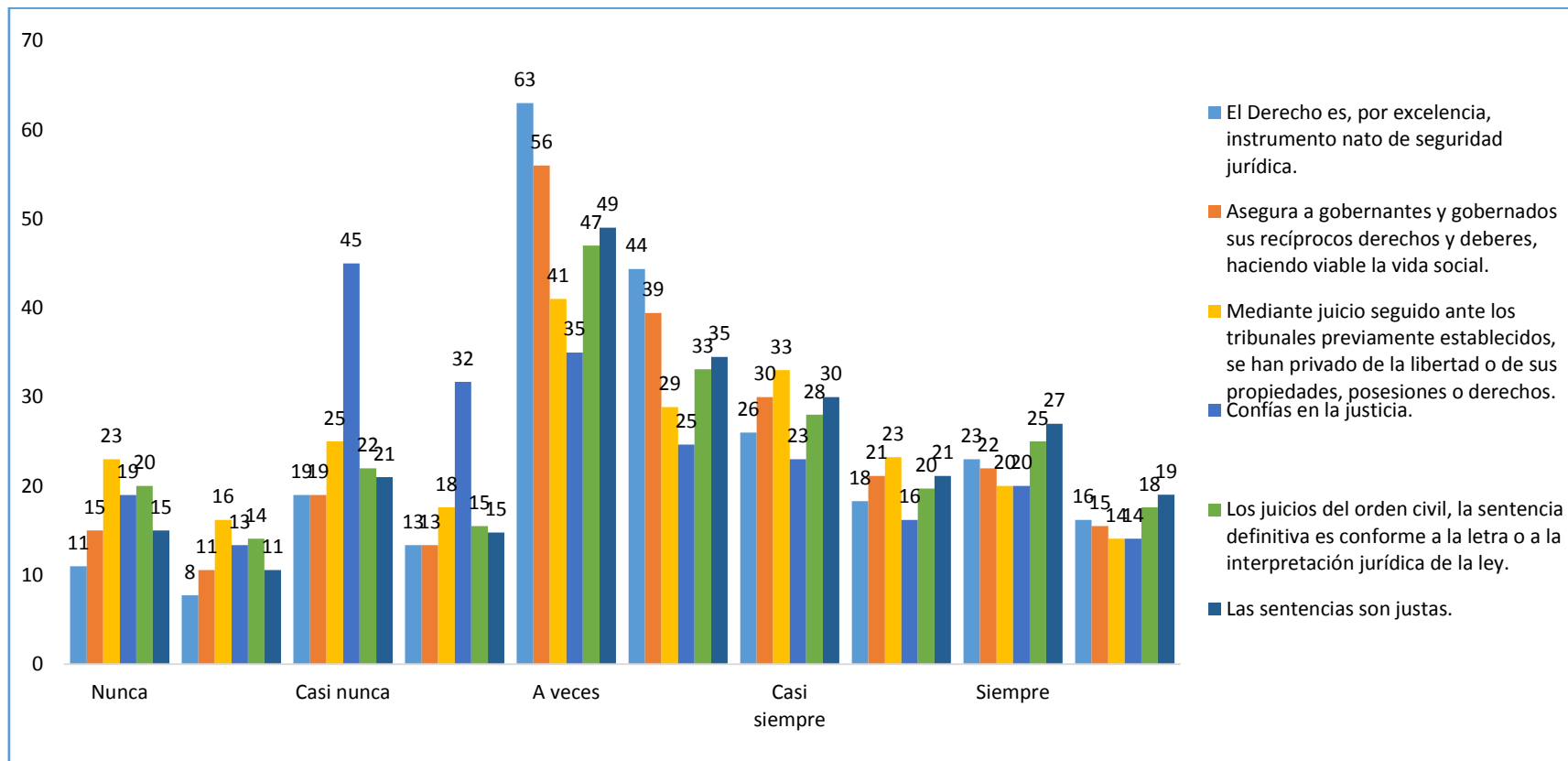
**B) Seguridad jurídica**  
**a) Estado de derecho**

**Tabla 5**  
*Estado de derecho*

Ítems	Nunca		Casi nunca		A veces		Casi siempre		Siempre	
	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%
1.El Derecho es, por excelencia, instrumento nato de seguridad jurídica.	11	8	19	13	63	44	26	18	23	16
2. Asegura a gobernantes y gobernados sus recíprocos derechos y deberes, haciendo viable la vida social.	15	11	19	13	56	39	30	21	22	15
3. Mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, se han privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos.	23	16	25	18	41	29	33	23	20	14
4. Confías en la justicia.	19	13	45	32	35	25	23	16	20	14
5. Los juicios del orden civil, la sentencia definitiva es conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley.	20	14	22	15	47	33	28	20	25	18
6. Las sentencias son justas.	15	11	21	15	49	35	30	21	27	19
Porcentaje promedio	16	12	21	15	53	38	30	21	22	15

Fuente: Cuestionario aplicado

**Figura 5**  
*Estado de derecho*



Información tomada de la tabla 5

## Comentario

El 44% de los encuestados señalan que “a veces” el derecho es, por excelencia, instrumento nato de seguridad jurídica; el 18% señala que “casi siempre”; el 16% señala que es “siempre”; el 13% dice que “casi nunca”; y, el 8% manifiesta que “nunca” el derecho es, por excelencia, instrumento nato de seguridad jurídica.

El 39% de los encuestados señalan que “a veces” asegura a gobernantes y gobernados sus recíprocos derechos y deberes, haciendo viable la vida social.; el 21% señala que “casi siempre”; el 15% señala que “siempre”; el 13% dice que “casi nunca”; y, el 11% manifiesta que “nunca” se asegura a gobernantes y gobernados sus recíprocos derechos y deberes, haciendo viable la vida social.

El 29% de los encuestados señalan que “a veces” mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, se han privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos; el 23% señala que “casi siempre”; el 18% señala que está “casi nunca”; el 16% dice que “nunca”; y, el 14% manifiesta que “siempre” mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, se han privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos.”

El 32% de los encuestados señalan que “casi nunca” confía en la justicia; el 25% señala que “a veces”; el 16% señala que “casi siempre”; el 14% dice que “siempre”; y, el 13% manifiesta que “nunca” confía en la justicia.

El 33% de los encuestados señalan que “a veces” los juicios del orden civil, la sentencia definitiva es conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley; el 20% señala que “casi siempre”; el 18% señala que “siempre”; el 15% dice que “casi nunca”; y, el 14% manifiesta que “nunca” los juicios del orden civil, la sentencia definitiva es conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley.

El 35% de los encuestados señalan que “a veces” las sentencias son justas; el 21% señala que “casi siempre”; el 19% señala que “siempre”; el 15% dice que “casi nunca”; y, el 11% manifiesta que “nunca” las sentencias son justas.

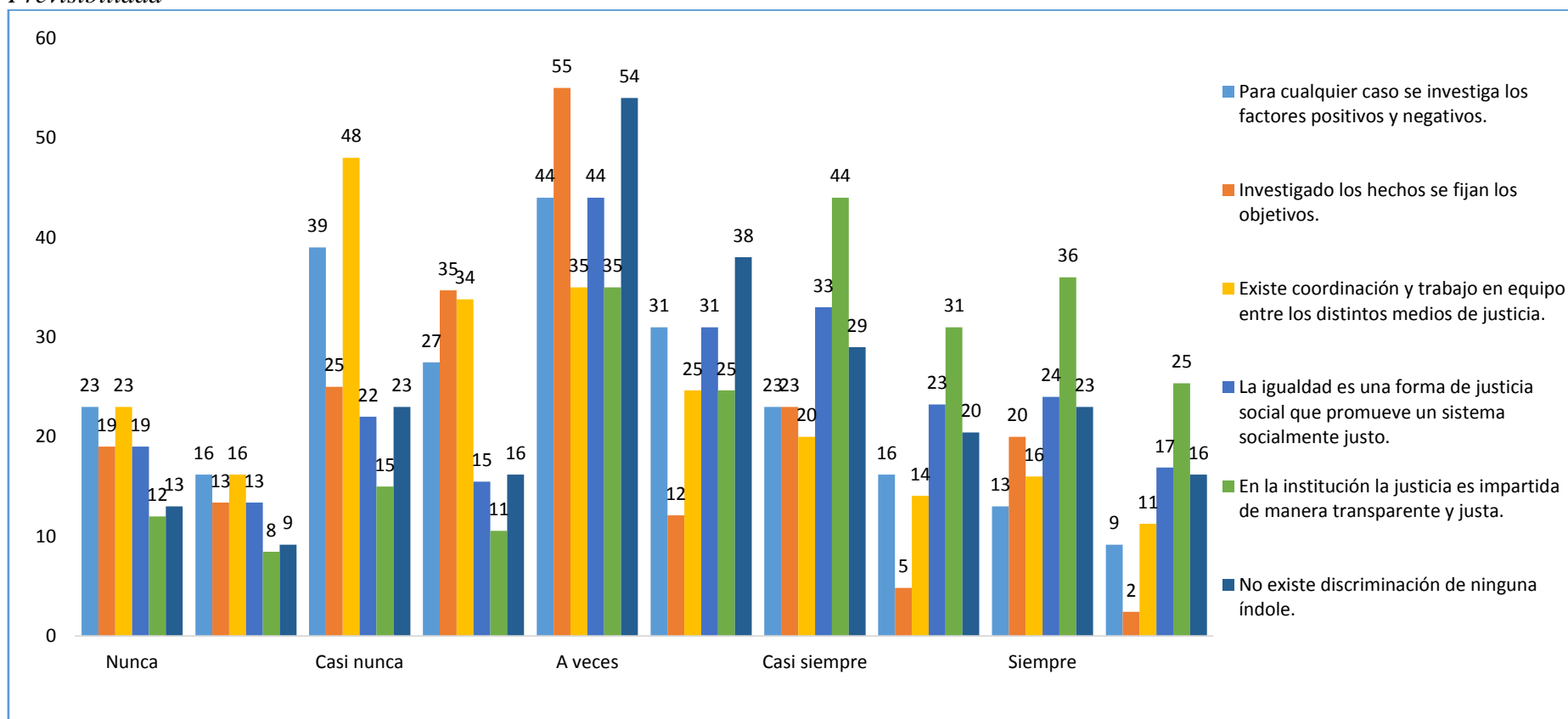
Por lo que se puede concluir que el 38% de los profesionales del derecho manifiestan que “a veces” se cumple el Estado de derecho como dimensión de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.

**Tabla 6**  
*Previsibilidad*

Ítems	Nunca		Casi nunca		A veces		Casi siempre		Siempre	
	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%
1. Para cualquier caso se investiga los factores positivos y negativos.	23	16	39	27	44	31	23	16	13	9
2. Investigado los hechos se fijan los objetivos.	19	13	25	35	55	12	23	5	20	2
3. Existe coordinación y trabajo en equipo entre los distintos medios de justicia.	23	16	48	34	35	25	20	14	16	11
4. La igualdad es una forma de justicia social que promueve un sistema socialmente justo.	19	13	22	15	44	31	33	23	24	17
5. En la institución la justicia es impartida de manera transparente y justa.	12	8	15	11	35	25	44	31	36	25
6. No existe discriminación de ninguna índole.	13	9	23	16	54	38	29	20	23	16
<b>Porcentaje promedio</b>	22	15	37	32	45	23	22	12	16	8

Fuente: Cuestionario aplicado

**Figura 6**  
*Previsibilidad*



Fuente: Cuestionario aplicado



## **Comentario**

El 31% de los encuestados señalan que “a veces” cualquier caso se investiga los factores positivos y negativos; el 27% señala que “casi nunca”; el 16% señala que “nunca”; el 16% dice que “casi siempre”; y, el 9% manifiesta que “siempre” se investiga cualquier caso se investiga los factores positivos y negativos; los factores positivos y negativos.

El 35% de los encuestados señalan que “casi nunca” es investigado los hechos se fijan los objetivos el 13% señala que “nunca”; el 12% manifiesta que “a veces” el 5% dice que “casi siempre”; y, el 2% manifiesta que “siempre” investigado los hechos se fijan los objetivos “siempre” investigado los hechos se fijan los objetivos.

El 34% de los encuestados señalan que “casi nunca” existe coordinación y trabajo en equipo entre los distintos medios de justicia; el 25% señala que “a veces”; el 16% señala que “nunca”; el 14% dice que “casi siempre”; y, el 11% manifiesta que “siempre” existe coordinación y trabajo en equipo entre los distintos medios de justicia.

El 31% de los encuestados señalan que “a veces” la igualdad es una forma de justicia social que promueve un sistema socialmente justo; el 23% señala que “casi siempre”; el 17% señala que “siempre”; el 15% dice que “casi nunca”; y, el 13% manifiesta que “nunca” la igualdad es una forma de justicia social que promueve un sistema socialmente justo.

El 31% de los encuestados señalan que “casi siempre” la institución la justicia es impartida de manera transparente y justa; el 25% señala que “siempre”; el 25% señala que “siempre”; el 11% dice que “casi nunca”; y, el 8% manifiesta que “nunca” la institución la justicia es impartida de manera transparente y justa.

El 38% de los encuestados señalan que “a veces” no existe discriminación de ninguna índole; el 20% señala que “casi siempre”; el 16% señala que “siempre”; el 16% dice que “casi nunca”; y, el 9% manifiesta que “nunca” existe discriminación de ninguna índole.

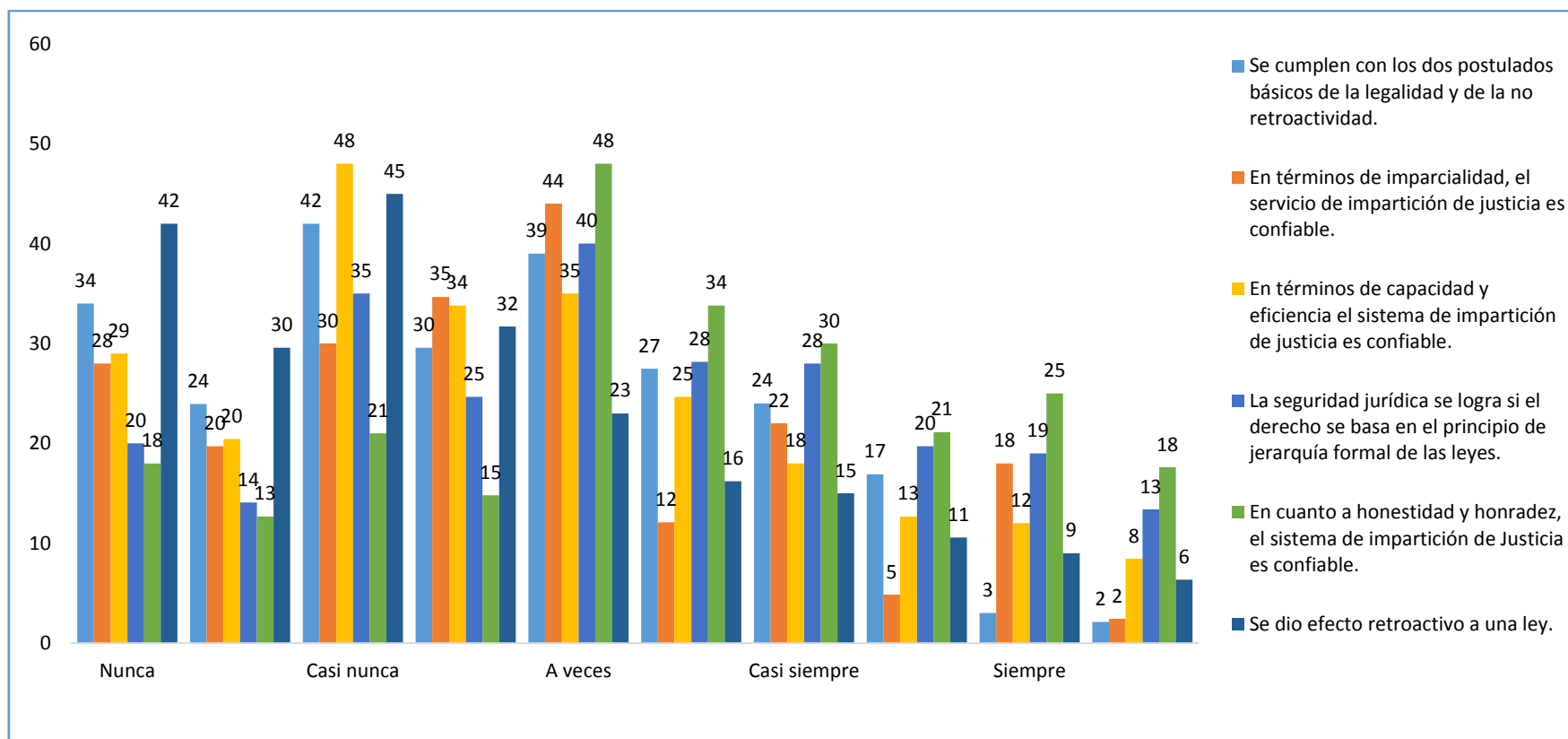
Por lo que se puede concluir que el 23% de los encuestados manifiestan que “a veces” se aplica la previsibilidad como dimensión de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.

**Tabla 7**  
*Estabilidad*

Ítems	Nunca		Casi nunca		A veces		Casi siempre		Siempre	
	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%	Fi	%
1. Se cumplen con los dos postulados básicos de la legalidad y de la no retroactividad.	34	24	42	30	39	27	24	17	3	2
2. En términos de imparcialidad, el servicio de impartición de justicia es confiable.	28	20	30	35	44	12	22	5	18	2
3. En términos de capacidad y eficiencia el sistema de impartición de justicia es confiable.	29	20	48	34	35	25	18	13	12	8
4. La seguridad jurídica se logra si el derecho se basa en el principio de jerarquía formal de las leyes.	20	14	35	25	40	28	28	20	19	13
5. En cuanto a honestidad y honradez, el sistema de impartición de Justicia es confiable.	18	13	21	15	48	34	30	21	25	18
6. Se dio efecto retroactivo a una ley.	42	30	45	32	23	16	15	11	9	6
<b>Porcentaje promedio</b>	30	21	40	33	39	21	21	11	11	4

Fuente: Cuestionario aplicado

**Figura 7**  
*Estabilidad*



Fuente: Cuestionario aplicado

## Comentario

El 30% de los encuestados señalan que “casi nunca” se cumple con los dos postulados básicos de la legalidad y de la no retroactividad; el 27% señala que “a veces”; el 24% señala que “nunca”; el 17% dice que “casi siempre”; y, el 2% manifiesta que “siempre” se cumple con los dos postulados básicos de la legalidad y de la no retroactividad.

El 35% de los encuestados señalan que “casi nunca” se aplica términos de imparcialidad, el servicio de impartición de justicia es confiable; el 20% señala que “nunca”; el 12% señala que “a veces”; el 5% dice que “casi siempre”; y, el 2% manifiesta que “siempre” se aplican términos de imparcialidad, el servicio de impartición de justicia es confiable.

El 34% de los encuestados señalan que “casi nunca”; en términos de capacidad y eficiencia el sistema de impartición de justicia es confiable, el 25% señala que “a veces”; el 20% señala que “nunca”; el 13% dice que “casi siempre”; y, el 8% manifiesta que “siempre” en términos de capacidad y eficiencia el sistema de impartición de justicia es confiable.

El 28% de los encuestados señalan que “a veces”; la seguridad se logra si el derecho se basa en el principio de jerarquía formal de las leyes, el 25% señala que “casi nunca”; el 20% señala que “casi siempre”; el 14% dice que “nunca”; y, el 13% manifiesta que “siempre” la seguridad se logra si el derecho se basa en el principio de jerarquía formal de las leyes.

El 34% de los encuestados señalan que “a veces”; en cuanto a honestidad y honradez, el sistema de impartición de Justicia es confiable, el 21% señala que “casi siempre”; el 18% señala que “siempre”; el 15% dice que “casi nunca”; y, el 13% manifiesta que “nunca” la honestidad y honradez, el sistema de impartición de justicia es confiable.

El 32% de los encuestados señalan que “a veces”; se dio efecto retroactivo a una ley, el 30% señala que “nunca”; el 16% señala que “a veces”; el 11% dice que “casi siempre”; y, el 6% manifiesta que “siempre” se dio efecto retroactivo a una ley.

Por lo que se puede concluir que el 33% de los encuestados manifiestan que “casi nunca” se cumple la estabilidad como dimensión de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.

**Tabla 8**

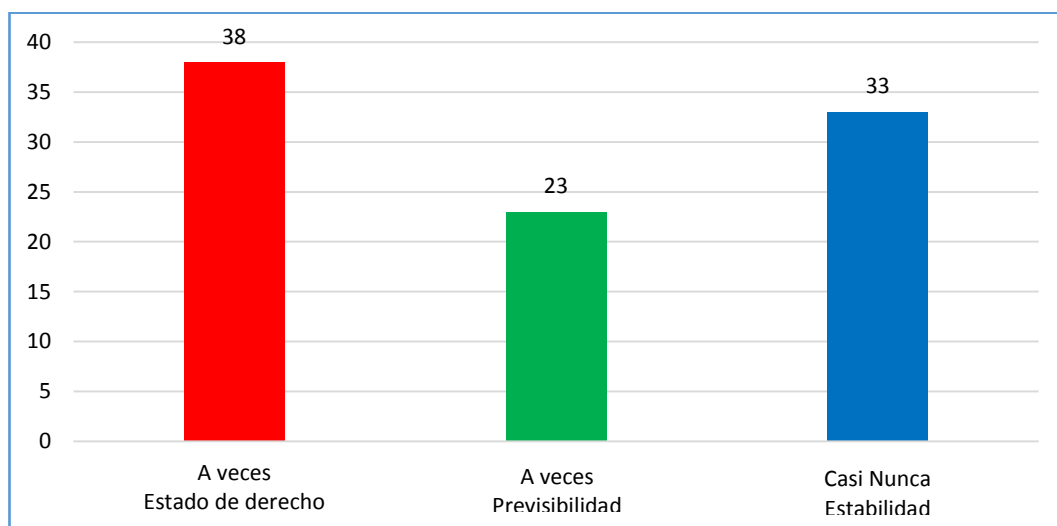
*Resultados de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.*

<b>Dimensiones</b>	<b>Respuesta</b>	<b>Promedio</b>
Estado de derecho	A veces	38
Previsibilidad	A veces	23
Estabilidad	Casi Nunca	33
<b>Promedio</b>		<b>31</b>

Fuente: Cuestionario aplicado

**Figura 8**

*Resultados de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.*



Información tomada de la tabla 8

### **Comentario**

El 38% de los profesionales del derecho manifiestan que “a veces” se cumple el Estado de derecho como dimensión de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna; el 23% de los encuestados manifiestan que “a veces” se aplica la previsibilidad como dimensión de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna; el 33% de los encuestados manifiestan que “casi nunca” se cumple la estabilidad como dimensión de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.

#### **4.3.1.1.2 De la entrevista aplicada a los magistrados y docentes**

- 1. ¿Cuáles considera Ud. son los aspectos que inciden en la aplicación de la publicidad registral en la SUNARP Zona Registral XIII, Tacna?**

El aspecto que incide en la aplicación de normas de la publicidad registral es el “fin del registro” denominado la “seguridad del tráfico”, en el sentido que, quien acude al registro para obtener publicidad de diversos actos, contratos o derechos, no verá afectada su adquisición por causas que no consten en el registro, salvo el supuesto de la buena fe subjetiva, desarrollado últimamente por el Tribunal Constitucional en el Pleno Jurisdiccional, Expediente 0018-2015-PI/TC, Caso Tercero de Buena Fe.

- 2. ¿Cómo considera Ud. que se aplica la publicidad material en la en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna? Fundamente.**

El principio de publicidad material es aplicado en relación a los efectos que derivan de la inscripción o anotación registral. Tales efectos presuponen la calificación registral de los derechos y actos inscritos o anotados, a través de sus efectos de cognoscibilidad, inoponibilidad y efecto legitimador.

- 3. ¿Cómo considera Ud. que se aplica la publicidad formal en la en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna? Fundamente.**

El principio de publicidad material es aplicado a través de medios electrónicos o en soporte papel, garantizando el acceso a toda persona



al contenido de la partida registral y, en general, de la información del archivo registral.

**4. ¿Cómo considera Ud. que se aplica el principio de buena fe en la en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna? Fundamente.**

El principio de buena fe es aplicado por los operadores jurídicos que adquieren derechos cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil.

**5. ¿Cuáles considera Ud. son los aspectos que inciden en la aplicación de la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII, Tacna?**

Los aspectos que inciden en la aplicación de la seguridad jurídica son la certeza jurídica, la eficacia del derecho y la ausencia de arbitrariedad.

**6. ¿Cómo considera Ud. que se aplica el principio de previsibilidad en la en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna?**

Conociendo de antemano los criterios en la interpretación y aplicación de normas por las instancias registrales en la calificación.

**7. ¿Cómo considera Ud. que se aplica el principio de estabilidad en la en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna?**

Se aplica si las normas registrales tienen invariabilidad de contenido y efectos en el tiempo. En cuanto a la calificación, se aplica si existe unificación de criterios a través de diversas normas registrales.

**8. ¿Qué aspectos considera ud, que inciden en la aplicación del Estado de derecho en la en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna?**

Se aplica el Estado de Derecho si existe transparencia en la publicidad de actos, actos contratos y derechos, y el cumplimiento estricto de la ley por las instancias registrales.

#### **4.4 COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS**

La hipótesis del presente trabajo es: Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019. Las hipótesis específicas fueron comprobadas mediante la aplicación del cuestionario aplicado; con la aplicación de método inductivo. Los resultados de su comprobación son detallados a continuación:

##### **4.4.1 Comprobación de la primera hipótesis específica**

*Existe relación directa y significativa entre la publicidad material y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.*

### Correlación de Pearson

		Publicidad material	Seguridad jurídica
Publicidad material	Correlación de Pearson	1	.751(**)
	Sig. (bilateral)		.000
	N	142	142
Seguridad jurídica	Correlación de Pearson	.751(**)	1
	Sig. (bilateral)	.000	
	N	142	142

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

En conclusión, esto significa que existe una correlación directa entre los índices de publicidad material y la seguridad jurídica. Es decir que existe un 0,75% de probabilidad que la publicidad material tenga una relación directa en la seguridad jurídica.

Por lo que se puede rechazar la hipótesis  $H_0$ , y aceptar la hipótesis de estudio, concluyéndose que: Existe relación directa y significativa entre la publicidad material y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.

#### 4.4.2 Comprobación de la segunda hipótesis específica

*Existe relación directa y significativa entre la publicidad formal y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.*

### Correlación de Pearson

		Publicidad formal	Seguridad jurídica
Publicidad formal	Correlación de Pearson	1	.765(**)
	Sig. (bilateral)		.000
	N	142	142
Seguridad jurídica	Correlación de Pearson	.765(**)	1
	Sig. (bilateral)	.000	
	N	142	142

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

En conclusión, esto significa que existe una correlación directa entre los índices de publicidad formal seguridad jurídica. Es decir que existe un 0,76% de probabilidad que la publicidad formal; tenga una relación directa en la seguridad jurídica.

Por lo que se puede rechazar la hipótesis  $H_0$ , y aceptar la hipótesis de estudio, concluyéndose que: Existe relación directa y significativa entre la publicidad formal y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.

#### 4.4.3 Comprobación de la tercera hipótesis específica

*Existe relación directa y significativa entre la buena fe registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.*

##### Correlación de Pearson

		Buena fe registral	Seguridad jurídica
Buena fe registral	Correlación de Pearson	1	.740(**)
	Sig. (bilateral)		.000
	N	142	142
Seguridad jurídica	Correlación de Pearson	.740(**)	1
	Sig. (bilateral)	.000	
	N	142	142

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

En conclusión, esto significa que: Existe relación directa y significativa entre la buena fe registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019. Es decir que existe un 0,74% de probabilidad que la buena fe registral tenga una relación directa en la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.

Por lo que se puede rechazar la hipótesis  $H_0$ , y aceptar la hipótesis de estudio, concluyéndose que: Existe relación directa y significativa entre la buena fe registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.

#### 4.4.4 Comprobación de hipótesis general

*Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.*

**Correlación de Pearson**

		<i>Publicidad Registral</i>	<i>Seguridad Jurídica</i>
<i>Publicidad Registral</i>	Correlación de Pearson	1	.790(**)
	Sig. (bilateral)		.000
<i>Seguridad Jurídica</i>	N	142	142
	Correlación de Pearson	.790(**)	1
	Sig. (bilateral)	.000	
	N	142	142

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

En conclusión, esto significa que existe una correlación directa entre los índices de publicidad registral y seguridad jurídica. Es decir que existe un 0, 79% de probabilidad que *la* publicidad registral; tenga una relación directa en la seguridad jurídica.

Por lo que se puede rechazar la hipótesis  $H_0$ , y aceptar la hipótesis de estudio, concluyéndose que: *Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019.*

#### 4.5 DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La presente investigación tuvo como objetivo analizar la relación existente entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019. La hipótesis del presente trabajo fue: Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019, la cual contiene tres hipótesis específicas que son: Existe relación directa y significativa entre la publicidad material y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019; existe relación directa y significativa entre la publicidad formal y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019; y, existe relación directa y significativa entre la buena fe registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.

Los resultados aplicados con el enfoque mixto – inductivo, descriptivo explicativo, en la investigación son los siguientes: En las tablas y figuras del 1 al 8 se observan los resultados de los instrumentos aplicados; así como la comprobación de la hipótesis general, cuyo índice de correlación de 0, 79%, y el análisis de estadísticas del cuestionario aplicado, nos permiten inferir que: Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.

Estos resultados guardan relación con el estudio de (Hernández, 2018), quien señala que “existen factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles, esto hace denotar que la gran mayoría de los registradores encuestados concuerdan que existen factores como la falta de inscripción, la buena fe, la falta de información sobre temas registrales que comúnmente vulnera la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, entonces lo que se puede inferir que si existen factores que vulneren la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la SUNARP Zona Registral de Zarate 2018.

Los resultados de nuestra investigación guardan correspondencia con la de Hernández, por cuanto ambas están relacionadas a la seguridad jurídica, teniendo en cuenta los principios de previsibilidad, estabilidad, de acuerdo a un Estado de derecho, en donde priman la transparencia y el cumplimiento de la ley y de la justicia.

Adicionalmente (Ascarza, 2018), “El constitucionalismo moderno ha ido incorporando en sus textos las declaraciones de derechos fundamentales, basado esencialmente en la necesidad de la realidad concreta del grupo humano conformante del correspondiente estado; en el presente trabajo de investigación tenemos como punto de partida que la ideología que sostiene el ordenamiento jurídico de nuestro país sin lugar a dudas es la ideología liberal, sostenida esencialmente por los principios valores de libertad, igualdad, solidaridad y seguridad jurídica, todos ellos a su vez conformantes de derechos fundamentales que se encuentran declarados como tales en los textos constitucionales, a excepción del último de los mencionados es decir la seguridad jurídica”.

Finalmente, (Herrera, 2017), señala que, en los contratos electrónicos se presenta la problemática de que no existe plena seguridad jurídica y certeza en relación a los proveedores y consumidores debido básicamente a que no se conoce el producto y también puede ser por la negación de los mensajes tanto del proveedor como del consumidor. Ante esta situación se plantea la creación de la Superintendencia de Contrato Electrónico que posibilite asegurar mayor seguridad jurídica tanto a los proveedores como a los consumidores. Dicha Superintendencia será un organismo con plena autonomía tanto en los aspectos administrativos, financieros de gestión y presupuesto. La Superintendencia tiene por objeto acreditar, supervisar y controlar el comercio electrónico.

Los estudios analizados guardan correspondencia con la investigación presentada, al analizar la relación que existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho, ya que dimensiones tales como publicidad material, publicidad formal y buena fe registral guardan correspondencia con la seguridad jurídica.

## CONCLUSIONES

### **PRIMERA:**

Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019; al existir un 0, 79% de probabilidad que la publicidad registral determinada por la publicidad material, formal y de buena fe; tenga una relación directa en la seguridad jurídica afectando la previsibilidad, estabilidad y el estado de derecho.

### **SEGUNDA:**

Existe relación directa y significativa entre la publicidad material y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019; al existir un 0, 75% de probabilidad que la publicidad material, tenga una relación directa en la seguridad jurídica.

Las deficiencias presentadas en la planificación para ejecutar la publicidad material de los predios como un valor adicional, la ejecución de la publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas; y en el desarrollo de programas de publicidad material para facilitar la información del usuario, afectan la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna.

### **TERCERA:**

Existe relación directa y significativa entre la publicidad formal y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, 2019; al existir un 0, 76% de



probabilidad que la publicidad formal, tenga una relación directa en la seguridad jurídica.

Las debilidades presentadas en la inscripción de los predios urbanos y rurales, afectan la seguridad jurídica en un estado de derecho.

**CUARTA:**

Existe relación directa y significativa entre la buena fe registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019; ya que existe un 0, 74% de probabilidad que la buena fe registral tenga una relación directa en la seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.

La buena fe que se otorgó es afectada gravemente y los derechos de los terceros los que inciden en la seguridad jurídica contenida sustantivamente en la previsibilidad y estabilidad registral.

## RECOMENDACIONES

1. La SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, a fin de garantizar la publicidad registral como Principio dentro de nuestro ordenamiento jurídico, debe realizar campañas de difusión y orientación a favor de los usuarios y población en general brindando la importancia de inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades, para lograr la prevención ante situaciones conflictivas, que de acuerdo al planteamiento del problema de la presente investigación vulneran el derecho de propiedad , Así mismo dicha Zona Registral debe implementar políticas públicas de transparencia y accesibilidad al registro en su calidad de Organismo Descentralizado del Estado, ofreciendo para ello todas las facilidades informativas a los usuarios, para así brindar un buen servicio de publicidad registral de calidad accesible, oportuno y predecible, ya que nuestra sociedad al estar inmersos en un Estado de Derecho y al ser SUNARP el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, gozamos de seguridad jurídica al tener acceso a una justicia inclusiva y confiable, donde se respetan los derechos humanos en un contexto de cultura de la legalidad y convivencia social armónica.
2. La publicidad material registral la cual hace referencia a la inscripción registral o al hecho de inscribir un bien frente a terceros sustentada en la Fe Pública Registral, debe de llegar tanto a los usuarios como a la población en general, y para ello la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna deberá reducir los costos en la expedición de los servicios de publicidad, emitiendo para ello la Resolución de Superintendencia correspondiente para su aplicación, ya que SUNARP dentro de sus principales funciones y atribuciones es la de dictar las políticas y normas técnico – registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional; existiendo una mejor planificación para la ejecución de la publicidad material de los predios con un valor adicional, sirviendo como un elemento constitutivo de prevención de las estafas, fraudes inmobiliarios u

otros tipo de actos contrarios a la ley y normatividad vigente, que el vulnere el derecho de propiedad y tráfico comercial, y de esta manera los usuarios puedan acceder al registro con una fácil comprensión, con la celeridad debida, accediendo mediante tecnología de punta a la información registral inscrita y no inscrita, que brinda la SUNARP a nivel nacional mediante los servicios de Alerta Registral y Publicidad Registral en Línea.

3. La publicidad formal registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtenga información del Archivo Registral, entendido esto, la SUNARP a través de la Zona Registral XIII-Tacna deberá encaminar los empeños y esfuerzos para ofrecer normas técnico –registrales ciudadanas que refuercen la planificación, coordinación, dirección, supervisión y protección de las inscripciones y publicidad de actos y contratos en los Registros que forman parte del Sistema Registral. Así mismo se recomienda implementar nuevos servicios de publicidad registral a los nuevos cambios que implementa el Estado o Gobierno digital y a las necesidades de la población, actualizando lo normado, de modo tal se proteja a través de la seguridad jurídica los bienes, derechos y recursos de las personas naturales y jurídicas con certeza jurídica, eficacia del derecho y ausencia de arbitrariedad, realizándose una correcta aplicación de los Principios de Previsibilidad, accesibilidad, exclusión de datos sensibles, de interés legítimo, de conservación del archivo y de tratamiento profesional de la información, dentro de un marco de estabilidad jurídica.
4. La SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, a fin de garantizar el Principio de Buena Fe Registral, entendida como principio fundamental del Sistema Registral, contenida en el Artículo 2014° del Código Civil y en el Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución de Superintendente N° 126-2012-SUNARP-

SN, (el cual se refiere a la protección del tercero que de buena fe y confiado en la data o información que le proporciona el registro, contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque posteriormente se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente en mérito a causas que no constan en el registro), deberá dar una correcta interpretación y aplicación de este principio, ya que nuestro ordenamiento jurídico adopta el criterio subjetivo de la buena fe registral, en consecuencia para tener buena fe y quedar protegido por dicho principio, el vicio no debe contar en el registro, pero además el tercero debe ignorar la inexactitud, independientemente de la fuente que proporcione, todo ello con la finalidad de brindar una correcta seguridad jurídica a los usuarios de esta Sede Registral.

5. Siendo la presente investigación de naturaleza jurídico-social con enfoque Constitucional, procedo en calidad de aporte a concluir la misma, analizando las diferencias ente el bien individual y el bien común junto al Principio de Publicidad Registral, desde la óptica del Artículo 2º incisos 5,6 y 7 de nuestra Constitución Política, la cual señala que toda persona tiene derecho a: 5. *“A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afectan la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional.”* 6. *“A que los servicios informáticos, computarizados o no, públicos o privados, no suministren informaciones que afecten la intimidad personal y familiar”.* 7. *“Al honor y a la buena reputación, a la intimidad personal y familiar así como a la voz y a la imagen propias. Toda persona afectada por afirmaciones inexactas o agraviadas en cualquier medio de comunicación social tiene derecho a que éste se rectifique en forma gratuita, inmediata y proporcional, sin perjuicio de las responsabilidades de ley”.*

Entendido ello se puede establecer que la Publicidad Registral como Principio del Derecho Registral tiene límites, prohibiciones o excepciones cuando la información afecte el derecho a la intimidad, se excluyan por ley o por razones de seguridad. La Constitución de 1993 es clara al concedernos con parámetros constitucionales la protección al derecho de la intimidad, dejando en teoría la aplicación de dichos parámetros a seguir por parte de las instituciones del Estado, al momento de otorgar la información solicitada que se conserva en sus registros o archivos. Por otro lado el sistema registral en nuestro país se ha establecido con orden constitucional la excepción de restringir la publicidad frente al derecho a la intimidad, siendo los datos del registro de carácter público, es decir cualquier persona sin expresar interés de causa puede solicitar la información inscrita en sobre los Registros contemplados en el Artículo 2008° del Código Civil donde se basan las presunciones derivadas de los asientos registrales, en si la protección del tercero que de buena fe confía en lo que el Registro publica. Sin embargo nuestro Código Civil de 1984 no regula el tema de la intimidad personal como excepción al acceso a la publicidad registral, sino señala que toda persona conoce el contenido del Registro, siendo ésta una presunción “iure et de iure”, pero es preciso indicar que esta prohibición, limitación o excepción sí está regulada en el Artículo 128° del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado mediante Resolución de Superintendente N° 126-2012-SUNARP-SN, el cual señala que cuando se vulnere la intimidad personal, no se brindará la publicidad del contenido del Registro. Por lo que se recomienda que el Registrador Publico o Abogado Certificador de la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna, en su calidad de operador del derecho en materia registral y dentro de sus funciones tiene que realizar una calificación de las solicitudes de publicidad registral, del contenido de los datos inscritos o el acceso al título archivado antes de brindar esta publicidad, bajo su responsabilidad bajo los criterios del Principio de Cognocibilidad, Previsibilidad y Estabilidad Jurídica y en los casos de que exista algún vestigio de una intromisión que vulnere el derecho a la intimidad

personal, deberá apreciar el interés en el solicitante de la información registral, en la medida de que el hecho que una persona pueda acceder a la información registral de manera pública, este acceso no afecte el derecho a la intimidad ni mucho menos al ordenamiento jurídico peruano, ya que al encontrarnos en un Estado de Derecho debe prevalecer ante el bien individual, el bien común, entendido éste último como el conjunto de condiciones sociales, económicas, políticas y culturales necesarias para establecer un orden justo que facilite el desarrollo de los miembros integrantes de la sociedad.

## REFERENCIAS

- Aliaga, L. (2010). *“Publicidad Registral: A propósito de su regulación y problemática actual”*. Lima: Egacal.
- Amado, E. (2011). *La publicidad registral en el Perú*. Lima: Universidad San Martín de Porres.
- Amado, E. (2011). *La publicidad registral en el Perú*. Lima: Universidad San Martín de Porres.
- Arrazola, F. (2012). El Concepto de Seguridad Jurídica, Elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. *Revista de Derecho Público*, 1-27, 32.
- Ascarza, L. (2018). *La seguridad jurídica como derecho fundamental y su consideración en el texto de la constitución política del Perú*. Puno: Universidad Nacional del Altiplano.
- Ávila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Madrid: Pons.
- Badén, G. (2000). *Reforma Constitucional Instituciones Políticas*; p.67;
- Becerra, D. (2017). *La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral*. Lima: Universidad César Vallejo.
- Cáceres, J. (1998). *La seguridad jurídica que deben brindar los asientos registrales. Derecho Registral II*. . Lima: Idemsa.
- Calderón, S., & Aliaga, F. (2011). *La Publicidad Registral y El Derecho a la Intimidad*. . Lima: Gaceta Jurídica.
- Che, L. (2016). *La Seguridad Jurídica Del Propietario En Un Sistema Dual De Transferencia De Inmuebles*. Lima: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Chico, M., & Ortíz, J. (2000). *Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de los principios hipotecarios*. Madrid : Bosch.
- De Pomar, J. (2010). *Seguridad Jurídica y Régimen Constitucional. Ponencia individual tema I: Seguridad Jurídica y Régimen Constitucional*. Lima: Pearson.

- Flores, D. (2010). *Plan de negocios para impulsar la presencia de ASICOM en el mercado nacional de conservadores de bienes raíces y sustentar una próxima incursión comercial en el mercado latinoamericano de registros Públicos.* . Santiago de Chile: Universidad de Chile.
- González, G. (2004). *Tratado Derecho Registral Inmobiliario.* Lima: Jurista editores.
- González, L. (2012). *La libertad en parte del pensamiento filosófico constitucional. Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de Derecho Constitucional, 1(27).*
- González, G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral.* Lima: Gaceta Jurídica.
- Hernández, C. (2018). *Factores determinante para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la SUNARP Zona Registral de Zarate 2018.* Lima: Universidad César Vallejo.
- Herrera, J. (2017). *Análisis jurídico de la contratación electrónica y sus implicancias en torno a la seguridad jurídica en el Perú, 2017.* Arequipa: Universidad Católica de Santa María.
- Hurtado, J. (1974). *La interpretación de la Ley (Penal) en el Derecho Penal.* Lima: Idemsa.
- Jhony, C. (1998). *La Seguridad Jurídica que debe brindar los Asientos registrales. Derecho registral II, 39-52.* Lima: Jurista editores.
- Llaja, C. (2013). *El derecho a la intimidad y la publicidad registral.* . México: McGraw-Hill.
- Lucas, V. (2017). *Antecedentes y aspectos generales del derecho registral, y análisis jurídico comparativo de normativa registral guatemalteco con normativa Registral Extranjera.* Guatemala de la Asunción: Universidad Rafael Landívar.
- Magaloni, B. (2000). *Seguridad Jurídica o Legitimidad.* Lima: Idemsa.
- Moisset, L. (2004). *La publicidad registral.* Lima: Palestra editores.
- Moisset, L. (2015). *Publicidad Registral.* Lima: Sunarp.



- Mori, S. (2016). *La actualización de datos en el documento nacional de identidad como garantía de seguridad jurídica*. Lima: Universidad César Vallejo.
- Ojeda, P. (2016). *Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿Es suficiente el cambio de folio personal a folio real?* Valdivia: Universidad Austral de Chile.
- Ortecho, V. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. Lima: Rhodas.
- Ortíz, R. (2018). *Regulación de la publicidad registral para tutelar el derecho a la intimidad de las personas en el Perú*. Cusco: Universidad Andina del Cusco.
- Pau, A. (2003). *Curso de Práctica Registral*. Madrid: Universidad Católica de Comillas. .
- Pérez, A. (2000). *La Seguridad Jurídica: Una Garantía del Derecho a la Justicia*. *Boletín de la Facultad de Derecho de la UNED*. España: Universidad de Sevilla. .
- Pérez, R. (2018). *La negativa de inscripción de las escrituras públicas en el Registro de la propiedad del cantón Biblián, provincia del Cañar, luego de la calificación registral*. Guayaquil: Universidad Católica de Guayaquil.
- Pugliatti S. (1957). *La Trascrizione, Milán. La Publicidad en el Distrito Privado, Parte general*, Messina, 1945-466.
- Rabascal, F. (2016). *La Seguridad Jurídica como Derecho Justiciable en el Perú*. Lima: Adrus.
- Radbruch, G. (1999). *Filosofía del Derecho*. (J. Medina Echevarría trad. -  
 EstuCabanelas, G. (2000). *Diccionario Jurídico*.  
<https://www.urbe.edu/UDWLibrary/InfoBook.do?id=33342>
- Castillo, A., & Wilmer, L. (2018). *La seguridad jurídica como derecho fundamental y su consideración en el texto de la Constitución Política del*

Perú. *Universidad Nacional del Altiplano*.

<http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/11419>

Marshall, P. (2014). EL ESTADO DE DERECHO COMO PRINCIPIO Y SU CONSAGRACIÓN EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA. *Revista de derecho (Coquimbo)*, 17(2), 185-204. <https://doi.org/10.4067/S0718-97532010000200008>

dio Preliminar de J. L. Monereo Pérez.). Granada, España: Comares S.L.

Sagüés, R. (1996). *Seguridad Jurídica y Confiabilidad en las Instituciones Judiciales*. Caracas: Fundación Konrad Adenauer.

Streinz, R. (1997). *Seguridad Jurídica como desafío a la Jurisdicción Constitucional*. . Buenos Aires: Anuario de Derecho Constitucional Latinoamericano.

Tarrillo, D. (2013). *Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad*,. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Torres, J. (2017). *El Principio de Seguridad Jurídica en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional: Caso Hustuso*. (Tesis de grado). . Trujillo: Universidad Nacional de Trujillo,.

Valverde, G. (2019). *La estructura de formalización en cofopri y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la sunarp*. Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo.

Yupari, A., Arzapalo, D., & Herrera, G. (2018). *La calificación registral y la seguridad jurídica de los usuarios en la SUNARP Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, durante el período 2016-2017*. Pucallpa: Universidad Nacional de Ucayali.

## APÉNDICES

### APÉNDICE 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

#### TÍTULO: PUBLICIDAD REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA EN LA SUNARP ZONA REGISTRAL XIII - TACNA, 2019

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	POBLACIÓN Y MUESTRA	DISEÑO Y TIPO DE INVESTIGACIÓN	MÉTODOS Y TÉCNICAS
<b>PROBLEMA PRINCIPAL:</b> ¿Qué relación existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019?	<b>OBJETIVO GENERAL:</b> Analizar la relación que existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.	<b>HIPÓTESIS GENERAL:</b> Existe relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.	V. Independiente X:Publicidad Registral	X1:Publicidad material	- Constitutividad - Cognoscibilidad	<b>POBLACIÓN</b> 136 Profesionales del derecho: registradores, jueces, fiscales y abogados y, 100 usuarios	<b>DISEÑO</b> No experimental	<b>TÉCNICAS</b> Encuesta
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS:</b> ¿Qué relación existe entre la publicidad material y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019?	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</b> Determinar la relación que existe entre la publicidad material y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.	<b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:</b> Existe relación directa y significativa entre la publicidad material y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.		X2: Publicidad formal	- Principio de publicidad jurídica. - Principio de exclusión de datos sensibles - Principio de Interés legítimo para acceder a la información - Principio de conservación de archivo - Principio de tratamiento profesional de la información			
				X3: Buena fe	- El principio de la buena fe pública registral objetiva - El principio de la buena fe pública registral subjetiva			
¿Qué relación existe entre la publicidad formal y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019?	Establecer la relación que existe entre la publicidad formal y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.	Existe relación directa y significativa entre la publicidad formal y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.	<b>Variable Dependiente:</b> Y: Seguridad Jurídica	Y1: Previsibilidad	- Previsibilidad de la actuación - Previsibilidad de las decisiones. - Legalidad.	<b>MUESTRA</b> 142 profesionales del derecho de Tacna	<b>TIPO</b> Básica	<b>INSTRUMENTOS</b> Cuestionario
				Y2: Estabilidad.	- Confiabilidad. - Legalidad. - No retroactividad			
¿Qué relación existe entre la buena fe registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019?	Especificar la relación que existe entre la buena fe registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.	Existe relación directa y significativa entre la buena fe registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales en un Estado de Derecho en la SUNARP Zona Registral XIII-Tacna,2019.		Y3:Estado de derecho	- Transparencia. - Cumplimiento de la ley - Justicia.			

## APÉNDICE 2: CUESTIONARIO

### PUBLICIDAD REGISTRAL

**OBJETIVO:** El presente cuestionario tiene por finalidad evaluar la publicidad registral en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.

**INSTRUCCIONES:** A continuación, se presenta una lista de proposiciones, responda en la medida que se ajuste a la verdad.

Le rogamos ser muy objetivo en sus respuestas, y recuerde que el presente cuestionario es anónimo.

Marque con una **x** dentro del recuadro según el grado de apreciación.

Proposición	Escala de Valoración				
	Siempre	Casi siempre	A veces	Casi Nunca	Nunca
<b>A. Publicidad material</b>					
1. En la Sunarp Zona Registral XIII - Tacna existe planificación para ejecutar la publicidad material de los predios como un valor adicional.					
2. La publicidad material de los bienes materiales (predios) en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se realizan de acuerdo a lo estipulado en las normas vigentes					
3. La Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas.					
4. La Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario.					
5. La publicidad material que difunde la Sunarp. La Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna busca ser de fácil comprensión.					
6. La tecnología que utiliza la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna para desarrollar la publicidad.					

<b>B. Publicidad formal</b>					
7. La inscripción de la expansión urbana en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se ajusta a las normas legales vigentes.					
8. La inscripción de los predios de expansión urbana en al Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, permite el desarrollo social y económico de la comunidad.					
9. La inscripción de los predios eriazos en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, permite dar poder de los mismos.					
10. La inscripción de los predios rurales en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, permite mejorar su condición de vida familiar.					
11. La inscripción de los predios rurales en al Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, contribuye a la formalización de los campesinos.					
12. La inscripción de los predios de los terrenos rurales en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna, se realiza dentro del marco de la ley vigente.					
<b>C. Buena fe</b>					
13. Se da la correcta interpretación del principio buena fe en la Sunarp. Zona Registral XIII - Tacna.					
14. Se brinda seguridad jurídica al tercero aparente de buena fe.					
15. Se convalidó el acto jurídico nulo a través de una inscripción en los Registros Públicos.					
16. Los documentos que permiten la posibilidad de su inscripción en el registro cuentan con los elementos necesarios para determinar su autenticidad y su validez.					
17. Los efectos sustantivos siempre favorecen al titular registral o el tercero que actúe de buena fe a fin de que el resuelva o positivase el derecho de manera regular conforme a ley.					
18. La buena fe que se otorgó es afectada gravemente y los derechos de los terceros al haber adquirido titularidad sobre dicho acto.					

**Gracias por su gentil colaboración...**

### APÉNDICE 03: CUESTIONARIO

#### SEGURIDAD JURÍDICA

**OBJETIVO:** El presente cuestionario tiene por finalidad evaluar la Seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna.

**INSTRUCCIONES:** A continuación, se presenta una lista de proposiciones, responda en la medida que se ajuste a la verdad.

Le rogamos ser muy objetivo en sus respuestas, y recuerde que el presente cuestionario es anónimo.

Marque con una **x** dentro del recuadro según el grado de apreciación.

Proposición	Escala de Valoración				
	Siempre	Casi siempre	A veces	Casi Nunca	Nunca
<b>A. Estado de derecho</b>					
1. El Derecho es, por excelencia, instrumento nato de seguridad jurídica.					
2. Asegura a gobernantes y gobernados sus recíprocos derechos y deberes, haciendo viable la vida social.					
3. Mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, se han privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos.					
4. Confías en la justicia.					
5. Los juicios del orden civil, la sentencia definitiva es conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley.					
6. Las sentencias son justas.					
<b>B. Previsibilidad</b>					

7. Para cualquier caso se investiga los factores positivos y negativos.					
8. Investigado los hechos se fijan los objetivos.					
9. Existe coordinación y trabajo en equipo entre los distintos medios de justicia.					
10. La igualdad es una forma de justicia social que promueve un sistema socialmente justo.					
11. En la institución la justicia es impartida de manera transparente y justa.					
12. No existe discriminación de ninguna índole.					
<b>C. Estabilidad</b>					
13. Las personas se sienten seguras si los sistemas jurídicos cumplen con los dos postulados básicos de la legalidad y de la no retroactividad.					
14. En términos de imparcialidad, el servicio de impartición de justicia confiable.					
15. En términos de capacidad y eficiencia el sistema de impartición de justicia es confiable.					
16. La seguridad jurídica se logra si el derecho se basa en el principio de jerarquía formal de las leyes.					
17. En cuanto a honestidad y honradez, el sistema de impartición de Justicia es confiable.					
18. Se dio efecto retroactivo a una ley.					

**Gracias por su gentil colaboración...**

**APÉNDICE 4**  
**INFORMES DE OPINIÓN DE EXPERTOS**

Tacna, 29 de Diciembre 2020

Señor(a)

..... Daniel Arnaldo Zegarra Rivera .....

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., para saludarlo(a) cordialmente y a la vez manifestarle que, conocedores de su trayectoria académica y profesional, molestamos su atención al elegirlo como JUEZ EXPERTO para revisar el contenido del instrumento que pretendemos utilizar en la Tesis para optar el grado de Magister en ~~Der. Constitucional~~, por la Escuela de Post Grado de la Universidad Privada de Tacna.



El instrumento tiene como objetivo medir la variable Publicidad Registral y Seguridad Jurídica....., por lo que, con la finalidad de determinar la validez de su contenido, solicitamos marcar con una X el grado de evaluación a los indicadores para los ítems del instrumento, de acuerdo a su amplia experiencia y conocimientos. Se adjunta el instrumento y la matriz de operacionalización de la variable considerando dimensiones, indicadores, categorías y escala de medición.

Agradecemos anticipadamente su colaboración y estamos seguros que su opinión y criterio de experto servirán para los fines propuestos.

Atentamente,

  
ELARD ALAS DIAZ  
ABOGADO  
M.C.J. Nº 01821



	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos		
Codificación CEIN No. - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02

## INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN



### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): Zacapa Rivera Juviel Amador  
 1.2. Grado Académico: Magister en Gestión Educativa  
 1.3. Profesión: Abogado  
 1.4. Institución donde labora: Ministerio de Cultura  
 1.5. Cargo que desempeña: Sub Director  
 1.6. Denominación del Instrumento: Questionario  
 1.7. Autor del instrumento: Eliad Hendrick Salas Diaz  
 1.8. Programa de postgrado: Magister en Gestión Educativa

### II. VALIDACIÓN

1

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					2
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles					2
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría					2
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					2
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					2
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento					2
<b>SUMATORIA PARCIAL</b>						30
<b>SUMATORIA TOTAL</b>						30

	<b>UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA</b> Escuela de Posgrado Centro de Investigación <b>Formato de Validación por expertos</b>		
Codificación CEIN Ipe - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02

### III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

3.1. Valoración total cuantitativa: \_\_\_\_\_

3.2. Opinión: FAVORABLE   X   DEBE MEJORAR \_\_\_\_\_  
 NO FAVORABLE \_\_\_\_\_

3.3. Observaciones: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

2

Tacna, 29 Noviembre 2020

Ministerio de Educación  
 Dirección Desconcentrada de Tacna  
 Dirección Desconcentrada de Investigación Científica y Tecnológica  
  
 Mag. Daniel Arce Zegarra R.

Tacna, 30 de Diciembre 2020

Señor(a)

Rolando José Balarezo Plata

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., para saludarlo(a) cordialmente y a la vez manifestarle que, conocedores de su trayectoria académica y profesional, molestamos su atención al elegirlo como JUEZ EXPERTO para revisar el contenido del instrumento que pretendemos utilizar en la Tesis para optar el grado de Magister en Der. Constitucional, por la Escuela de Post Grado de la Universidad Privada de Tacna.



El instrumento tiene como objetivo medir la variable Publicidad Registral y Seguridad Jurídica....., por lo que, con la finalidad de determinar la validez de su contenido, solicitamos marcar con una X el grado de evaluación a los indicadores para los ítems del instrumento, de acuerdo a su amplia experiencia y conocimientos. Se adjunta el instrumento y la matriz de operacionalización de la variable considerando dimensiones, indicadores, categorías y escala de medición.

Agradecemos anticipadamente su colaboración y estamos seguros que su opinión y criterio de experto servirán para los fines propuestos.

Atentamente,



ELADIO ROJAS DÍAZ  
ABOGADO  
I.C.A.T. N° 01521

	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos		
Codificación CEIN fve - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02

## INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN



### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): Balarezo Mata Polanda Jose  
 1.2. Grado Académico: Magister  
 1.3. Profesión: Abogado  
 1.4. Institución donde labora: Universidad Privada de Tacna  
 1.5. Cargo que desempeña: Docente  
 1.6. Denominación del Instrumento:  
Cuestionario  
 1.7. Autor del instrumento: Gloria Henarick Salas Diaz  
 1.8. Programa de postgrado: Muestra en Derecho Constitucional

### II. VALIDACIÓN

1

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Malo	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					X
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles					X
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría					X
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					X
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento					X
<b>SUMATORIA PARCIAL</b>						30
<b>SUMATORIA TOTAL</b>						

	UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos		
Codificación CEIN fve - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02

### III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

3.1. Valoración total cuantitativa: \_\_\_\_\_

3.2. Opinión: FAVORABLE  DEBE MEJORAR \_\_\_\_\_  
NO FAVORABLE \_\_\_\_\_

3.3. Observaciones: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2

Tacna, 30 de diciembre de 2020

  
Mg. ROLANDO JOSÉ BALAREZO PLATA  
ABOGADO  
DOCENTE UNIVERSITARIO

Firma



Tacna, 30 de Diciembre 2020

Señor(a) Pamela Silvana Salcedo Zeballos

Presente.-



Tengo el agrado de dirigirme a Ud., para saludarlo(a) cordialmente y a la vez manifestarle que, conocedores de su trayectoria académica y profesional, molestamos su atención al elegirlo como JUEZ EXPERTO para revisar el contenido del instrumento que pretendemos utilizar en la Tesis para optar el grado de Magister en Der. Constitucional por la Escuela de Post Grado de la Universidad Privada de Tacna.

El instrumento tiene como objetivo medir la variable Publicidad Regístral y Seguridad Jurídica....., por lo que, con la finalidad de determinar la validez de su contenido, solicitamos marcar con una X el grado de evaluación a los indicadores para los ítems del instrumento, de acuerdo a su amplia experiencia y conocimientos. Se adjunta el instrumento y la matriz de operacionalización de la variable considerando dimensiones, indicadores, categorías y escala de medición.

Agradecemos anticipadamente su colaboración y estamos seguros que su opinión y criterio de experto servirán para los fines propuestos.

Atentamente,

  
ELARD SALAS DÍAZ  
ABOGADO  
C.O.A.T. N° 01821

	<b>UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA</b> Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos		
Codificación CEIN fve - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02

## INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN



### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y nombres del informante (Experto): SALCEDO YEBALLOS PARRA LA SILVANA  
 1.2. Grado Académico: MAESTER  
 1.3. Profesión: ABOGADA  
 1.4. Institución donde labora: UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA  
 1.5. Cargo que desempeña: DOCENTE  
 1.6. Denominación del Instrumento:  
CUESTIONARIO  
 1.7. Autor del instrumento: ELARD HENDRICK SALAS DIAZ  
 1.8. Programa de postgrado: MAESTRIA EN DERECHO CONSTITUCIONAL

### II. VALIDACIÓN

1

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy Malo	Mal	Regular	Bueno	Muy Bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión					X
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles					X
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría					X
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X
5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					X
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento					X
<b>SUMATORIA PARCIAL</b>						30
<b>SUMATORIA TOTAL</b>						30

	<b>UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA</b> Escuela de Posgrado Centro de Investigación Formato de Validación por expertos		
Codificación CEIN fve - 001	Versión 00	Vigencia 2015	Páginas 02

### III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

3.1. Valoración total cuantitativa: \_\_\_\_\_

3.2. Opinión: FAVORABLE  DEBE MEJORAR \_\_\_\_\_

NO FAVORABLE \_\_\_\_\_

3.3. Observaciones: \_\_\_\_\_

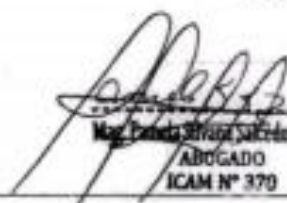
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2

Tacna, 30 DE DICIEMBRE DEL 2020

  
 \_\_\_\_\_  
 M<sup>g</sup>. Pamela Silvia Sánchez Zeballos  
 ABOGADO  
 ICAM N° 379  
 Firma