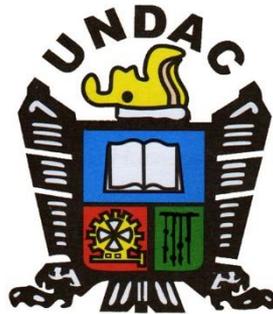


**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO Y**  
**CIENCIAS POLÍTICAS**



**TESIS**

**Los Registros Públicos como garantía del derecho  
a la propiedad inmueble en las zonas rurales y  
urbanas, problemas suscitados en nuestro País en  
los últimos diez años**

**Para optar el título profesional de:**

**ABOGADO**

**Autora: Bach. Pilar Margot HIDALGO OLIVARES**

**Asesor: Dr. Miguel Angel CCALLOHUANCA QUITO**

**Cerro de Pasco – Perú - 2019**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO Y**  
**CIENCIAS POLÍTICAS**



**TESIS**

**Los Registros Públicos como garantía del derecho  
a la propiedad inmueble en las zonas rurales y  
urbanas, problemas suscitados en nuestro País en  
los últimos diez años**

**Sustentada y aprobada ante los miembros del jurado:**

---

**Dr. Yino P. YAURI RAMON**  
**PRESIDENTE**

---

**Dr. Rubén J. TORRES CORTEZ**  
**MIEMBRO**

---

**Mg. Wilfredo TORRES ALFARO**  
**MIEMBRO**

## **DEDICATORIA**

En primer lugar, deseo expresar mi agradecimiento a nuestro señor Dios por haberme dado la oportunidad de estar presente en estos momentos tan importantes para mi persona y mis familiares, asimismo a mis padres y demás familiares de poder compartir conmigo mi titulación como Abogada en nuestra Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión.

De la misma manera va dedicado este trabajo a mis docentes y compañeros de promoción por haber compartido momentos de alegría y satisfacción como alumnos en nuestra Alma Mater.

## **RECONOCIMIENTO**

A DIOS, nuestro guía por sus excelsas bendiciones y que constituye la razón de nuestra existencia.

A mis padres por su apoyo inconmensurable en el logro de mis proyectos como persona y profesional

A todos mis familiares por haberme apoyado y por haberme brindado comprensión, paciencia y sacrificios al apoyarme en el logro de mis metas como persona y como profesional.

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación que se desarrolla está relacionado al Rol de los Registros Públicos en nuestro país como garante del derecho a la propiedad inmueble y los problemas que se han suscitados en los últimos diez años.

Como lo hemos señalado en la parte introductoria del presente trabajo de investigación, es de necesidad tener en cuenta que estamos ante un tema bastante álgido por sus connotaciones no solo jurídicas, sino fundamentalmente social, económica y política, situación que se agrava en nuestro país si consideramos las condiciones de pobreza y extrema pobreza que aun impera en grandes estratos sociales de nuestro país y muy en especial en las zonas rurales y de las zonas periféricas de las grandes ciudades. Por tanto, resaltamos dicha situación de ignominia y frente a la cual los Registros Públicos como garante de la seguridad jurídica de la propiedad debe asumir un rol activo para proteger y por ende garantizar dicho derecho; sin embargo no debemos olvidar la gran problemática de falta de saneamiento que aún prevalece respecto de muchas propiedades, así llamadas de manera indebida.

En tal sentido, el presente trabajo de comienza con el primer capítulo en donde se precisa la determinación del problema, señalándose el problema general y las específicas, de igual manera se establece los objetivos tanto general y las específicas, así como la justificación y limitación del mismo. En este extremo somos conscientes de que el

problema que conlleva mi investigación es un tema sumamente álgido y que tiene no solo claras connotaciones sociales y económicas, sino también políticas.

En cuanto se refiere al capítulo segundo he desarrollado el marco teórico, el mismo que contiene los antecedentes sobre el tema materia de investigación, tanto nacional como internacional, las bases teóricas - científicas, definición de términos, la determinación de las hipótesis, así como las variables y los indicadores del mismo. En este extremo hemos desarrollado todo el marco no solo dogmático tanto nacional como extranjero para poder comprender a cabalidad el tema materia de investigación, sino fundamente acopiar información relevante para describir la realidad dura y acuciante que aún prevalece en nuestro país en perjuicio de millones de peruanos.

Respecto al tercer capítulo hemos desarrollado el marco metodológico del mismo, comenzando con el tipo y nivel de la investigación; de la misma manera hemos tratado sobre el diseño y el método científico empleado, así también se ha determinado la población, muestra y el muestreo que se tomado en cuenta para finalmente validar nuestra hipótesis en el cuarto capítulo.

Finalmente en el cuarto capítulo hemos desarrollado los resultados y sobre la discusión del mismo, adjuntando diversos cuadros estadísticos que han permitido validar las hipótesis de mi tesis. Asimismo se presenta las conclusiones y recomendaciones y la bibliografía empleada, así como la matriz de consistencia.

Es decir entonces, si bien el presente trabajo es de carácter dogmático, sin embargo ello obliga tener en cuenta diversos informes estadísticos sustentados en estudios sociales y económicos para comprender la problemática que conlleva la falta de seguridad jurídica que afecta el derecho a la propiedad inmueble en nuestro país.

**Palabra clave:** Seguridad Jurídica, Propiedad Inmueble

## **SUMMARY**

The present investigation work that is developed is related to the List of the Public Registrations in our country like guarantor from the right to the property property and the problems that have been raised in the last ten years.

As we have pointed out it in the introductory part of the present investigation work, it is of necessity to keep in mind that we are before a quite algid topic for their non alone juridical connotations, but fundamentally social, economic and political, situation that is increased in our country if we consider the conditions of poverty and it carries to an extreme poverty that even reigns in social big strata of our country and very especially in the rural areas and of the outlying areas of the big cities. Therefore, we stand out this ignominy situation and in front of which the Public Registrations as guarantor of the artificial security of the property should assume an active list to protect and for ende to guarantee this right; however we should not forget this way the great problem of reparation lack that prevails still regarding many properties, calls in an undue way.

In such a sense, the present work of it begins with the first chapter where of precise the determination of the problem, being pointed out the general problem and the specific ones, in a same way settles down the so much general objectives and the specific ones, as well as the justification and limitation of the same one. In this end we are aware that the problem

that bears my investigation is an extremely algid topic and that he/she not has clear single social and economic connotations, but also political.

As soon as he/she refers to the chapter second I have developed the theoretical mark, the same one that contains the antecedents on the topic investigation matter, so much national as international, the theoretical bases - scientific, definition of terms, the determination of the hypotheses, as well as the variables and the indicators of the same one. In this end we have developed the whole non alone dogmatic mark so much national as foreigner to be able to understand to cabalidad the topic investigation matter, but it bases to gather outstanding information to describe the hard and pressing reality that still prevails in our country in damage of millions of Peruvians.

Regarding the third chapter we have developed the methodological mark of the same one, beginning with the type and level of the investigation; in the same way we have tried on the design and the method scientific employee, likewise the population has been determined, you/he/she shows and the sampling that you taken into account for finally to validate our hypothesis in the fourth chapter.

Finally in the fourth chapter we have developed the results and envelope the discussion of the same one, attaching statistical diverse squares that have allowed to validate the hypotheses of my thesis. Also he/she shows up the conclusions and recommendations and the used bibliography, as well as the womb of consistency.

That is to say then, although the present work is of dogmatic character, however he/she puts under an obligation to keep in mind statistical diverse reports sustained in social and economic studies to understand the problem that bears the lack of artificial security that affects the right to the property property in our country.

Key words: Security Juridical, property

## **INTRODUCCIÓN**

El presente tema de mi investigación está relacionado a los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas y los problemas suscitados en nuestro país en los últimos diez años. En este sentido es de entender que la presente investigación tiene una clara connotación no solo jurídica, sino también social, económica y política en nuestro país y ello si consideramos que desde tiempos inmemoriales muchas propiedades inmuebles y muy en especial de las zonas rurales, las mismas adolecen de su respectivo saneamiento, situación que incluso perdura hasta los momentos actuales.

En los momentos actuales y estando al rol que desempeña los Registros Públicos como garante de la propiedad inmueble, dicha atribución resulta sumamente importante resaltar si consideramos que aún perduran una gran informalidad de dichas propiedades, que en muchos de los casos son consecuencia de actos jurídicos fraudulentos que se llevan a cabo en perjuicio de sectores sociales más vulnerables que por diversos motivos no pueden acceder a una vivienda por los cauces legales. Esta situación de desamparo se produce muchas veces ante la pasividad del propio Estado y de las entidades competentes, por ello es de entender como dicha situación es aprovechada por personas inescrupulosas, quienes en contubernio con autoridades locales en muchos casos llevan a cabo actos jurídicos fraudulentos en perjuicio de las familias más humildes en nuestro país.

Reconocemos que la situación en nuestro país en cuanto se refiere a la propiedad inmueble, en muchos casos, y en especial en las zonas no solo rurales, sino del entorno de nuestra ciudad capital y de otras ciudades de otras regiones, las mismas adolecen de su saneamiento legal, situación que incluso ha dado lugar a estudios como lo realizado por el economista Hernando de Soto refiriéndose a nosotros como Perú informal. Sin embargo esta realidad de aparente anomia, debe conllevarnos a concientizarnos sobre la importancia de la seguridad jurídica que debe acompañar a todo acto jurídico destinado a la adquisición de una propiedad en general y muy en especial de la propiedad inmueble.

En ese sentido, el Estado no debe abdicar de sus atribuciones de garantizar la seguridad jurídica frente a la propiedad inmueble, más aun cuando la misma está considerada como un derecho fundamental que le asiste a toda persona humana.

# **INDICE**

**DEDICATORIA**

**RECONOCIMIENTO**

**RESUMEN**

**INTRODUCCION**

**ABSTRACT**

## **CAPITULO I**

### **PROBLEMA DE LA INVESTIGACION**

1.1.	Identificación y determinación del problema.....	17
1.2.	Formulación del problema.....	18
1.2.1.	Problema General.....	18
1.2.2.	Problemas específicos.....	19
1.3.	Formulación de objetivos.....	19
1.3.1	Objetivo General.....	19
1.3.2.	Objetivos específicos.....	19
1.4.	Justificación del Estudio.....	19
1.5.	Limitaciones de la investigación.....	20
1.6.	Importancia y Alcances de la investigación.....	21

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación.....	23
2.1.1. Antecedentes Internacionales.....	24
2.1.2. Antecedentes Nacionales.....	28
2.1.3. Fundamento Político y Jurídico de la existencia de los Registros Públicos en un Estado.....	36
2.1.3.1. .Fundamento Político.....	37
2.1.3.2. Fundamento Jurídico.....	39
2.1.4. Los Registros Públicos como garantía de la seguridad jurídico.....	41
2.1.5. Los registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas en el Perú.....	44
2.1.6. El Estado peruano y los Registros Públicos, problemas suscitados en los últimos diez años.....	46
2.1.7. Los Registros Públicos y el COFOPRI y el saneamiento de la propiedad inmueble en el Perú.....	49
2.1.8. Los retos de la Democracia frente a la seguridad jurídica de la propiedad, fines y objetivos.....	54
2.2. Bases teóricas- científicas.....	56

2.2.1. Los Estados y los Registros Públicos en la comunidad internacional.....	59
2.2.2. Los retos de la comunidad internacional frente a los Registros Públicos.....	76
2.2.3. Los Registros Públicos frente al subdesarrollo socio económico en América Latina.....	77
2.3. Definición de términos.....	80
2.4. Formulación de Hipótesis.....	84
2.5. Variables.....	84
2.5.1. Definición Conceptual de la variable.....	85
2.5.2. Definición Operacional de la variable.....	86
2.5.3. Operacionalización de la variable.....	87

### **CAPITULO III**

#### **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1. Tipo y Nivel de la investigación.....	88
3.2. Método de investigación.....	88
3.3. Diseño de la investigación.....	89
3.4. Población, Muestra y Muestreo.....	91

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	91
3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos.....	92
3.7. Selección y validación de instrumentos de investigación.....	92
3.8. Plan de recolección de datos.....	92

## **CAPITULO IV**

### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

4.1. Tratamiento estadístico de la investigación.....	94
4.2. Presentación de resultados, tablas, gráficos y figuras.....	96
4.3. Prueba de hipótesis.....	100
4.4. Discusión de resultados.....	103

### **CONCLUSIONES**

### **RECOMENDACIONES**

### **BIBIOGRAFIA**

### **ANEXOS.**

- **Matriz de Consistencia**

## **CAPITULO I**

### **PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. Identificación y determinación del problema.-**

En los últimos años se ha desarrollado de manera vertiginosa y bastante peligrosa una serie de supuestos actos jurídicos fraudulentos, incluso con participación de Notarios públicos que han afectado el derecho de la propiedad de muchas personas, los mismos que incluso tenían registrado su derecho ante los Registros Públicos.

Esta situación ha generado suma preocupación de toda nuestra población, considerando que se cree que la institución de los Registros Públicos debe ser el garante jurídico de toda la propiedad, posesiones y de otros actos jurídicos que son inscribibles por mandato de la ley. En tal sentido constituye una gran problemática cuando vemos que en muchos casos propiedades legítimas y legales son despojadas a sus legítimos

propietarios, a través de actos fraudulentos en connivencia con algunos malos notarios públicos y malos abogados, lo cual atenta contra la seguridad jurídica que debe garantizar el Estado a través de los Registros Públicos.

Por tanto, en un Estado Social y Democrático de Derecho, la Constitución Política, sus principios y garantías constitucionales constituyen el fundamento del sistema jurídico, mediante la cual el poder legislativo elabora la normatividad registral y notarial, la misma que a su vez deberá ser consistente con el texto constitucional, respetando tales principios y derechos reconocidos en ella, como debiera suceder con la garantía registral respecto a la propiedad.

Por tal razón, es un tema sumamente problemático cuando se vulnera el derecho a la propiedad a través de actos fraudulentos, vulnerándose la seguridad jurídica que debe garantizar los registros públicos en representación del Estado.

## **1.2. Formulación del Problema.**

### **1.2.1. Problema General:**

¿Por qué razones la institución de los Registros Públicos en muchos casos no garantiza el derecho a la propiedad inmueble de las personas naturales, considerando que a través de actos fraudulentos se viene vulnerando dicho derecho, incluso con la participación de algunos Notarios públicos?

### **1.2.2. Problemas Específicos:**

- a) ¿Cuáles son las consecuencias políticas y jurídicas que está originando la falta de seguridad jurídica para proteger el derecho a la propiedad inmueble?
- b) ¿Qué consecuencias políticas y jurídicas están originando la falta de seguridad jurídica a través de los registros públicos frente al derecho a la propiedad inmueble?

### **1.3. Formulación de Objetivos.**

#### **1.3.1. Objetivo general:**

Determinar la importancia que debe conllevar el respeto a la seguridad jurídica a través de los Registros Públicos para cautelar el derecho a la propiedad inmueble.

#### **1.3.2. Objetivos específicos:**

- a) Establecer la importancia que debe conllevar el respeto a la seguridad jurídica a través de los registros públicos en nuestro país.
- b) Describir las consecuencias Jurídicas y políticas que puede conllevar el no cumplimiento a la seguridad jurídica a través de los registros públicos en nuestro país.

### **1.4. Justificación del Estudio**

La presente investigación que se pretende realizar tiene suma importancia por cuanto está relacionado garantizar el derecho a la propiedad inmueble considerando los múltiples casos de actos fraudulentos

que se viene cometiendo en los últimos tiempos, lo cual no se condice con la seguridad jurídica que debe garantizar el Estado peruano a través de los Registros Públicos.

En tal sentido desde ya señalamos que el Derecho Registral y Notarial en un sistema democrático tienen que cimentarse en principios de seguridad jurídica que garantice el derecho a la propiedad inmueble, más aun si consideramos que en muchas regiones de nuestro país aún prevalece situaciones de informalidad, situación que es aprovechada por traficantes de terrenos que constantemente aparecen y que lucran con la buena fe de los que ostentan posesión, incluso de manera pública y de buena fe.

Por ello considero de suma importancia la presente investigación, teniendo en cuenta, que es fundamental armonizar nuestro derecho positivo en materia Registral y Notarial con los fundamentos Democráticos de una sociedad, considerando más aún que de acuerdo al artículo primero de nuestra actual Carta magna se establece que la defensa de la persona humana, la misma es el fin supremo de la sociedad y del Estado.

Por tanto resulta un tema que tiene connotaciones sociales y económicas, especialmente en los estratos sociales más bajos; de ahí la importancia de la presente investigación.

### **1.5. Limitaciones de la Investigación**

La presente investigación que es de carácter dogmático y empírico en cuanto se refiere a los distintos casos sobre afectación al derecho de la propiedad inmueble, por tal razón es que he tenido que recurrir a las

bibliotecas especializadas de nuestra Universidad y de otras entidades universitarias. Aun así, debo de anotar que en nuestra institución universitaria no contamos con una biblioteca especializada. De la misma manera he tenido que recurrir a otras entidades del Estado para acopiar la suficiente información que requerido para terminar el presente trabajo de investigación.

### **1.6. Importancia y alcances de la Investigación**

Estando a la naturaleza de la presente investigación considero sumamente importante el tema materia de mi investigación, en razón de que es vital en cualquier Estado Democrático garantizar la seguridad jurídica del derecho a la propiedad inmueble, si consideramos que si algo nos caracteriza como sociedad es justamente la informalidad que aún prevalece, situación que debemos revertir como sociedad y como Estado. En tal sentido el Rol de los Registros públicos como garante de la propiedad en general y especialmente en cuanto se refiere a la propiedad inmueble es sumamente importante para alcanzar dicho anhelo de seguridad jurídica, si consideramos que de acuerdo a nuestro derecho positivo el mismo constituye un derecho fundamental.

Reclamo por tanto del Estado, asumir por tanto un papel más activo para garantizar dicho derecho fundamental que se basa por su propia naturaleza en la propia dignidad de la persona humana y que le asiste en consonancia con los fundamentos y postulados de un Estado Social y Democrático de Derecho.

En cuanto se refiere al alcance de la presente investigación, tendremos en cuenta lo sucedido en nuestra Región de Pasco en los últimos diez años, más aun si tenemos en cuenta la informalidad que existe en nuestra localidad en materia de saneamiento de las propiedades de inmuebles y que es casi común en la mayoría de las regiones de nuestro país.

Por lo señalado, la presente investigación es sumamente importante por cuanto permitirá conocer la realidad sobre lo que viene aconteciendo con los Registros Públicos en su rol de garantizar la seguridad jurídica respecto a la inscripción y registros de los derechos y actos jurídicos que celebren las personas.

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes de la Investigación**

La presente investigación está relacionado a la protección del derecho a la propiedad inmueble a través de los registros públicos. En tal sentido resulta importante resaltar el rol que debe asumir los registros públicos en cualquier sociedad democrática.

Por ello, es de tenerse en cuenta que el derecho a la propiedad y a la posesión constituyen derechos fundamentales que debe garantizarse, más aún si tenemos en cuenta que en el contexto actual de globalización económica, es necesario preservar derechos que tienen una clara connotación económica como sucede con la propiedad.

Por tanto y como parte de nuestra investigación revisaremos nuestra legislación registral y notarial como parte de nuestro Derecho positivo, por tanto y en ese sentido es necesario revisar también nuestro Código Civil de

1984 dado que hasta la fecha han transcurrido más de treinta años de vigencia. Por lo indicado y considerando que en los momentos actuales asistimos a un incremento de la criminalidad en nuestro país poniendo en riesgo distintos bienes jurídicos como la propiedad inmueble, por esta razón el Estado y la propia sociedad civil deben asumir una respuesta multisectorial a fin de enfocar dicho fenómeno criminal, que muchas veces involucra a autoridades de los gobiernos locales, Notarios públicos, entre otros. En ese sentido reclamo las reformas que sean necesarias a nuestro Código Civil, todas ellas dirigidas a mantener las garantías necesarias a fin de preservar la propiedad inmueble.

Por otra parte, resulta importante resaltar que el Derecho Civil en un Estado democrático debe responder a los valores y principios de un sistema democrático, el mismo que tiene a la persona humana como el fin supremo y cuya defensa de la propiedad en general deben asumirlo el Estado y la propia sociedad civil.

### **2.1.1. Antecedentes Internacionales**

En cuanto se refiere a los antecedentes internacionales sobre los Registros públicos, al respecto considero que como consecuencia de la globalización económica y la consiguiente liberalización de la misma y que afecta fundamentalmente al mercado con sus consecuencias a las expectativas sociales de la sociedad, todo ello ha conllevado a tenerse a redefinir el rol del Estado en su interrelación con los ciudadanos, por tanto y en cuanto se refiere a la preservación de la propiedad inmueble, al respecto se demanda un rol más activo del

mismo y ello en todos sus niveles. Es decir a nivel nacional, regional y local.

En ese sentido también a nivel internacional se reconoce su importancia para determinar y garantizar la seguridad jurídica referente a todos los derechos y actos jurídicos inscribibles y registrables. Siendo ello así, también es importante destacar que en cada país se ha creado su propio sistema registral, con sus peculiaridades propias: y ello por cuanto este sistema está íntimamente enlazado con la realidad social inmobiliaria del país respectivo, y ello conforme a la concientización sobre la importancia de dicha institución, esto es los Registros Públicos. Pero lo que sí resulta una constante es que en cualquier país, sea cual fuere la regulación de los derechos reales como es el caso de la propiedad, se prevé su publicidad a través de los Registros Públicos. Porque es precisamente el Registro de inscripción de los bienes muebles e inmuebles, el acto fundamental que en el campo de la propiedad y los derechos reales, contribuye eficazmente a la disminución de los conflictos judiciales y al logro, en definitiva, de la seguridad Jurídica, conforme quedó evidenciado en las conclusiones del VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, en donde se estableció que es un “valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común en beneficio de la población”. En tal sentido es necesario precisar que dichos fines, en cuanto se refiere a los derechos reales,

debe alcanzarse tanto al titular y al contenido de los derechos reales como al interés del tercero de buena fe.

En ese sentido, y respecto a determinadas diferencias respecto al sistema registral, se puede señalar que desde el punto de vista formal, puede hablarse de sistemas de inscripción, en cuyo caso se transcribe el documento de inscripción. En cuanto se refiere a la manera de su forma de organización, puede hablarse de sistemas de folio real o folio personal.

Pero de todos los puntos de vista posibles, el que resulta interesante y es aquél que considera como punto de inicio los efectos que produce la inscripción, o si se quiere, la protección que se otorga al titular del derecho.

En cuanto se refiere a determinados antecedentes internacionales puedo señalar que en Francia, la esencia del sistema radica en imponer con carácter obligatorio la registración de la mayor parte de los actos y resoluciones judiciales que contengan o constaten toda mutación o constitución inter vivos o mortis causa una mutación o constitución de derechos reales sobre inmuebles. En ese sentido, los actos y decisiones judiciales que establezcan obligaciones registrables y que no se hayan registrado, serán inoponibles a los terceros que, sobre el mismo inmueble, hayan adquirido de la misma persona derechos concurrentes y los hayan registrado, siempre y cuando no haya concurrido fraude. Esta característica, es propio del

sistema registral. Dentro de este sistema de inoponibilidad existen en el derecho comparado algunas variantes como sucede en algunos Estados de los Estados Unidos de Norteamérica en donde el Registro no pasa de ser un Registro de documentos. Al no tener una organización de folio real ni llevarse un fichero por fincas, el Registro americano se limita a archivar los documentos, por lo que cuando se produce una nueva transmisión hay que hacer toda una serie de averiguaciones para comprobar si existen o no cargas y si la titulación anterior es válida y guarda concatenación.

Por otra parte, es necesario precisar que dentro de esta clase de sistema registral la idea fundamental consiste en presumir que los derechos reales inscritos existen realmente y que los cancelados no existen, de tal manera que la persona que figura registralmente como propietario o titular de un derecho real lo es en la realidad, salvo que se impugne el contenido del Registro. Dependiendo del alcance la presunción (*iuris et de iure* o bien *iuris tantum*) cabe, a su vez, hablar de dos grandes grupos. Como ejemplo de la presunción que no admite prueba en contrario se cita al sistema alemán y dentro de la otra categoría se encuadraría el español y el peruano.

En otros ordenamientos jurídicos, como el español y el peruano, en donde la transmisión puede realizarse sin que intervenga el Registro, la presunción de la existencia, titularidad y contenido de los derechos debe admitir prueba en contrario, más aun considerando, en el caso

nuestro, los niveles precariedad de los derechos reales que aún subsisten en nuestro país.

Asimismo, y en el derecho comparado se habla mucho de un sistema de inatacabilidad del derecho inscrito y registrado, constituyendo un modelo de la misma el sistema Australiano. En este caso, la protección no viene dada tanto de la presunción de exactitud del registro cuanto del procedimiento llevado a cabo sobre registro de la propiedad. Es decir entonces, se otorga casi una seguridad jurídica casi absoluta sobre los derechos reales inscritos.

### **2.1.2 Antecedentes Nacionales.**

En cuanto se refiere a los antecedentes nacionales sobre el tema materia de mi investigación como es el caso de los Registros públicos y el rol que el mismo asume frente a la inscripción y registro de la propiedad inmueble cabe señalar que el origen de los Registros Públicos en nuestro país data de los años 1,500 en la época de la Colonia en la cual se repitieron las instituciones jurídicas hispánicas como colonia que éramos frente a la metrópoli de España, siendo que en este país se encontraba vigente la pragmática de Carlos V, la cual establecía que en cada ciudad que fuera cabeza de jurisdicción se encargaría a una persona un Libro donde se registrasen los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas, buscándose con ello evitar los abusos producidos al vender como bienes libres que estaba sujetos a censos o prestaciones reales y ello era así, así lo entiendo,

por el interés de la corona de preservar sus intereses sobre las colonias, incluso en contra de sus propios connacionales. En realidad este Registro tenía efectos absolutos, en tanto sancionaba con ineficacia al gravamen que no estuviera inscrito. Nos encontramos en consecuencia con un Registro que ya producía efectos de inoponibilidad de lo no inscrito. Gran Parte de autores españoles dan cuenta que este modelo de registro no se llevó a ejecución a plenitud, considerando que existieron lugares en donde se acató y cumplió el mandato real; por ejemplo el autor nacional CÁRDENAS QUIROZ, Carlos indica que el primer libro de registro de Censos y Tributos en Perú, que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima es del 3 de Abril de 1575, en aplicación de la ordenanza real de Carlos V. Posteriormente con la ordenanza real de Carlos III del 31 de Enero de 1768 se establecen los Oficios de Hipotecas a cargo de los Escribanos de los ayuntamientos, rigiendo está en Perú no solo hasta el fin de la etapa colonial (1821) sino incluso durante tres décadas posteriores a la independencia, por ser necesario mantener las leyes coloniales hasta que se dictasen los primeros códigos conforme sucedió en aquellos países que estuvieron bajo la colonia española y luego obtuvieron su emancipación. Como consecuencia de ello funcionó en Perú el Libro de Hipotecas y Censos, cuya vigencia según señalan diversos autores se extendió durante la época de la Colonia, prosiguió luego de la independencia e incluso fue mantenida por el primer Código Civil Peruano de 1852, hasta que fuera reemplazada

por la dación de la Ley del 2 de Enero de 1,888 la cual crea el primer registro de Propiedad Inmueble en el Perú.

Continuando con el Código Civil Peruano de 1936 donde se regularon los Registros Públicos dentro del Libro IV de Derechos reales estableciendo los registros creados hasta esa fecha, y posteriormente con la dación del vigente Código Civil Peruano de 1984 se ha regulado los Registros Públicos en el Libro IX del Art. 2008 al Art. 2045 incluyendo los Principios Registrales, así tenemos los libros correspondientes a los Registros de Propiedad Inmueble, Registro de personas Jurídicas, Registro Personal, Registro de Mandatos y Poderes, Registro de Testamentos , Registro de Sucesiones Intestadas y Registro de Bines Muebles, entre otros..

Es decir entonces, a partir de la creación del registro de Propiedad Inmueble en el año de 1888, a la fecha, la entidad Registral Peruana ha pasado por tres periodos nítidamente diferenciados. La primera, dependiendo estructural y normativamente del Poder Judicial; la segunda como un organismo descentralizado del Sector Justicia denominado ONARP, y, la tercera y actual denominada Sistema Nacional de los registros Públicos SINARP, bajo la dirección de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como entidad autónoma en encargado de la inscripción y registro de los derechos reales, entre otros derechos y actos jurídicos que celebren las personas.

Desde la creación de la SUNARP y el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la Ley Nro. 26366 En el año de 1994, los Registro Públicos de nuestro país inicia una etapa de modernidad en todos los aspectos; más aún cuando en el año 2001 se llevó a cabo todo un proceso de interconexión nacional de todas las oficinas registrales para garantizar en primer orden la publicidad registral que finalmente garantiza la información al alcance de toda persona que requiera la información de las inscripciones a nivel nacional.

En cuanto a la técnica de inscripción moderna pasamos de usar Tomos (Libros manuales) a usar fichas móviles llenadas en máquina de escribir, posteriormente estas fichas pero impresas con la información del sistema, y finalmente a generar las inscripciones mediante asientos electrónicos con la huella digital del Registrador.

Mediante la Resolución 031-2013-SUNARP/SN de fecha 08 de Febrero del 2013, y en cuanto se refiere al proceso de modernización llevado a cabo por el Estado en la búsqueda de la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal, y en aras de optimizar la prestación de los servicios registrales acorde con el desarrollo tecnológico alcanzado, la SUNARP ha dispuesto la procedencia de la presentación electrónica de títulos referidos al acto del Bloqueo Registral solicitado por los Notarios en mérito de lo establecido por el Decreto Ley 18278 modificado por la ley 26481, como un mecanismo alternativo a la presentación usual. Esta novísima

presentación en el Sistema Registral Peruano, no solo implica el ahorro de tiempo y recursos para el Notario solicitante, quien ya no tendrá necesidad de presentar físicamente la solicitud de Bloqueo ni la minuta respectiva, sino que tal reducción de tiempo tendrá directa incidencia en la protección que brinda el Registro a través del Bloqueo, puesto que será suficiente la presentación electrónica realizada, pues el lapso entre la celebración del negocio jurídico real y su protección por el registro se reducirá ostensiblemente, existiendo mayor inmediatez entre la celebración del negocio y la protección que brinda el registro.

Como consecuencia de esta Resolución anteriormente señalada se aprobó la Directiva 01-2013-SUNARP-SN que regula la presentación electrónica, estableciendo el siguiente mecanismo: En tal sentido, el Notario a través de la página web de la Sunarp, deberá presentar la solicitud del bloqueo registral, no siendo necesario lo firme en razón de que su autoría será atribuida en función al ingreso de una clave electrónica registral asignada por la Sunarp, y el uso de su cuenta prepago del Servicio de Publicidad Registral en Línea para efectos del pago de derechos registrales, los cuales deberán ser ingresados necesariamente para solicitar electrónicamente el bloqueo. Esta solicitud del Notario, podrá ser ingresada desde cualquier lugar del país, a través de la página web de la Sunarp, mediante formulario electrónico creado para tal efecto, posteriormente esta solicitud será enviada automáticamente a la oficina registral correspondiente y ello durante las 24 horas del día. En cuanto se refiere al Diario de la oficina

competente se hará en estricto orden de presentación durante el horario de presentación del mismo día o a primera hora de atención del día siguiente hábil si se ha ingresado en un día inhábil o en horario fuera de horario de atención de la oficina competente. Ingresada la solicitud al diario se generará el asiento de presentación el cual le será comunicado al notario a su correo electrónico indicado en su solicitud. Posteriormente se asignará en forma automática el título del bloqueo a la carga de un registrador competente, quien imprimirá la minuta y solicitud del notario. Registrado el bloqueo, la anotación de inscripción podrá el Notario imprimirla de la página web en el módulo de seguimiento de estado de títulos, adicionalmente recogerla en ventanilla de mesa de partes de la oficina registral correspondiente. Es decir entonces se ha producido todo un cambio muy importante en el sistema de información de los títulos inscritos.

Por otra parte, también es de indicar que mediante resolución 337-2012-SUNARP/SN de fecha 05 de Diciembre del 2012, la SUNARP aprueba la presentación Electrónica de Partes Judiciales y asimismo se ha aprobado la Directiva 04-2012-SUNARP/SN que regula la presentación electrónica de títulos conformados por Partes Judiciales de Demandas y embargos solicitados por el Poder Judicial. La presentación electrónica de los partes judiciales se hará a través de un servicio web de la SUNARP siendo los magistrados responsables del uso correcto y adecuado del módulo, las anotaciones de demandas o embargos deberán estar referidos al Registro de Predios o al

Registro de Personas Jurídicas, requiriéndose por cada anotación en esos registros un parte judicial por separado. Solo se refiere a la constitución de embargos o anotación de demandas, no procede para las modificaciones o cancelaciones, por la razón el Juez deberá generar la solicitud del asiento de presentación consignando el número de recibo de pago que abonó el usuario directamente en la oficina Registral, una vez generado el asiento de presentación se informará de ello al juez al correo electrónico consignado en su solicitud de inscripción y el plazo máximo de 15 días hábiles para la presentación del parte judicial. Cabe mencionar que la presentación electrónica deberá hacerse dentro del horario de ingreso de títulos en el Diario. Y que si el parte judicial en físico no se presenta dentro de los 15 días hábiles, el registrador procederá a la tacha del título por caducidad del asiento de presentación.

Mediante Resolución 009-2012-SUNARP/SN de fecha 16 de Febrero del 2012 la SUNARP se ha aprobado los lineamientos y requisitos para la presentación electrónica del acto de Constitución de Empresas en el registro de personas Jurídicas, así como de los actos de otorgamiento de Mandatos y Poderes en el Registro de Mandatos y Poderes. Este servicio permite que el Notario, pueda hacer esta presentación a través de la plataforma de publicidad registral en línea, mediante el envío del formulario acompañando el archivo electrónico del parte notarial en formato “RTF” y el pago de la tasa

registrar. Posteriormente deberá presentar este formato junto al parte notarial en físico para la generación del asiento de presentación.

En cuanto se refiere a la Alerta Registral como un mecanismo para evitar fraudes, cabe señalar que este servicio es totalmente gratuito que brinda la SUNARP a través de su portal web, el cual permite notificar a la persona natural o al representante de la persona jurídica interesada del título o de los títulos que se hayan presentado para su inscripción en la partida registral por la cual solicitó este servicio de alerta Registral. Por tanto y como consecuencia de la activación de la alerta registral, a través del sistema de búsqueda automatizada se detectara el título o los títulos para su inscripción en dicha partida registral, y se enviará un mensaje a la dirección de correo electrónico señalada por quien solicitó la inscripción de este servicio de alerta registral, es decir entonces, ello debe evitar fraudes que se viene produciendo y en las cuales, en algunos casos se hallan inmersos servidores y/o funcionarios públicos. Cabe precisar que inicialmente este servicio gratuito fue solo para los propietarios de bienes del Registro de propiedad Inmueble, sin embargo la misma ha sido ampliada sobre otras clases de propiedades.

Siguiendo con los cambios que se viene llevando a cabo en los Registros Públicos, es de señalar que mediante Resolución 314-2013-SUNARP/SN de fecha 25.11.2013 se ha aprobado la Directiva sobre Inmovilización Temporal de Partidas de Predios, mediante la cual se busca implementar un mecanismo de seguridad, que tiene por

finalidad generar el cierre temporal de las partidas del Registro de Predios, antes Propiedad Inmueble, por un plazo máximo de diez años, a fin de resguardar los derechos inscritos de los titulares registrales que lo solicitaron y ello con la finalidad de salvaguardar sus derechos reales. El asiento de inmovilización temporal tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen, salvo se cancele esta inmovilización por el mismo titular registral mediante una Escritura Pública, es decir entonces, y como lo vengo señalando se busca garantizar la seguridad jurídica del titular del predio y ello a fin evitar fraudes inmobiliarios como viene sucediendo muy frecuentemente en nuestro país.

### **2.1.3 Fundamento Político y Jurídico de la existencia de los Registros públicos en un Estado.**

En cuanto se refiere a los fundamentos políticos y jurídicos sobre la existencia de los Registros públicos como órgano rector del Estado para la inscripción y registros de distintos actos jurídicos, al respecto se debe considerar que desde el punto de vista político, el Estado a través de los Registros Públicos actúa en nombre y representación de la Nación en su propósito de cautelar y preservar los distintos derechos y actos jurídicos que suscriban las partes intervinientes.

Por lo indicado y como corresponde a un Estado democrático, lo que se busca finalmente es que se respete los distintos derechos

reales y actos jurídicos que celebren las partes intervinientes con los requisitos y las formalidades que establece nuestro Código Civil. Por consiguiente ese tercero que finalmente es el Estado a través de los registros públicos está en el deber insoslayable e imperativo de garantizar su seguridad jurídica que se sustenta en la inscripción y registro de una propiedad predial.

Por lo señalado, es de entender que la razón del Estado está en la seguridad jurídica que debe garantizar hacia sus conciudadanos y que tiene como finalidad brindar seguridad jurídica al registro o a la transferencia de una propiedad de inmueble. Consecuentemente y teniendo en cuenta la naturaleza de nuestra investigación, es que considero que también desde el punto de vista jurídico existe una fundamentación que está dado por la responsabilidad política y jurídica que le asiste al Estado para con sus conciudadanos teniendo en cuenta su condición de representante de la sociedad y de la nación peruana.

#### **2.1.3.1. Fundamento Político.**

Como lo he señalado y en cuanto se refiere a la fundamentación política sobre la creación de los registros públicos por parte del Estado, ello debe entenderse que se enmarca en la soberanía que encarna el Estado como representante de la Nación y de la propia sociedad.

En tal sentido, y considerando que el Estado debe garantizar los servicios públicos en beneficio de la sociedad como lo que se refiere a los Registros públicos para los efectos de la garantizar la tutela de los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, por tal motivo existe una forma de dependencia frente al Registro de Propiedad Inmueble sin cuya existencia resultaría un caos la circulación de las propiedades sobre los bienes inmuebles. Por ello es de tener en cuenta que desde hace varios años estamos en una suerte de “ titulación” que busca facilitar el acceso al Registro y por tal motivo se han creado instituciones que tienen por finalidad la formalización de la propiedad informal como es el caso de COFOPRI, mediante la cual se ha buscado superar el déficit que teníamos en materia de saneamiento de nuestros predios, teniendo en cuenta para ello la informalidad y precariedad en materia titularidad de los derechos reales como la propiedad y la posesión.

Por tal motivo, me pregunto en consecuencia si la situación descrita anteriormente nos lleva a cuestionar si los Registros Públicos está cumpliendo los fines para lo cual fue creado. Al respecto puedo señalar que el Estado a través de COFOPRI lo que busca es implementar un proceso de saneamiento sobre nuestros predios dentro de su política social de asistir a los sectores más necesitados de nuestro país, muchos de los cuales por diversos motivos no han logrado acceder al

saneamiento de sus propiedades, lo cual evidentemente se han constituido en un problema social. En consecuencia considero que si existe una fundamentación política para la creación de los Registros públicos y de COFOPRI, teniendo en cuenta los fines para lo cual ha sido creado, como es el caso de garantizar la seguridad jurídica y superar los problemas de falta de saneamiento respectivamente.

### **2.1.3.2. Fundamento Jurídico.**

Respecto a la fundamentación jurídica sobre la creación de los Registros públicos considero que está fundamentado en la necesidad de todo Estado de garantizar la seguridad jurídica sobre la inscripción y el registro de toda propiedad de inmuebles que es materia de mi investigación. Sin embargo y en principio debo señalar que de un análisis pormenorizado de nuestro Código Civil puedo enfatizar como problemas de funcionalidad entre las normas en tanto algunas de éstas le confieren al Registro un rol subsidiario como complemento de un determinado título, de otro lado encontramos normas que le conceden un rol determinante en la medida que se concibe como el instrumento más idóneo de oponibilidad.

En el caso específico de nuestro país, el Registro de la propiedad predial no está basado, como el alemán, en un sistema catastral adecuado que permita una eficiente

identificación del bien. Es así, que autores como Cárdenas Quirós, Carlos, uno de los propulsores del Código Civil de 1984 en su obra “La transferencia de la Propiedad Inmueble y los Registros públicos” señala lo siguiente:

“Los registros reales, en cambio, tienen como sustento el catastro, es decir el censo de todos los inmuebles de un país...El catastro comprende muy diversas operaciones. Así, las geométricas por las cuales es posible establecer la ubicación, medidas y superficie del inmueble. Las económicas, que permiten conocer las formas en que puede ser aprovechado y explotado. Las financieras, para calcular los trabajos sobre el valor de la propiedad predial. Las jurídicas, que permiten conocer con toda certeza el estado de los derechos reales sobre un bien”

Asimismo le confiere un rol idóneo que incentiva la circulación de los bienes en tanto:

“-Constituye el sustento ideal del sistema registral inmobiliario.-  
Impide la especulación sobre inmuebles inexistentes. Los fraudes vinculados con esta situación no son precisamente poco usuales. La imperfección del sistema registral vigente permite que se inventen fincas que no tienen existencia en la realidad.

- Evita los problemas tan frecuentes de superposición de propiedades, pues puede conocer con exactitud los linderos y medidas perimétricas de los predios.
- Evita igualmente la doble inscripción de un mismo inmueble en el Registro.
- Suprime la posibilidad de que se construya en terreno ajeno de buena fe, por falta de conocimiento de la correcta ubicación de los inmuebles.
- Debido a su actualización permanente, dificulta la edificación clandestina de construcciones por usurpadores.
- Permite la identificación de las tierras abandonadas
- Promueve, en fin las operaciones inmobiliarias, que aumentan su volumen al basarse en un régimen que asegura la realidad de los inmuebles”.

#### **2.1.4. Los Registros Públicos como garantía de la seguridad jurídica.**

Como lo he señalado anteriormente, el Estado a través de los Registros públicos busca garantizar la seguridad de la propiedad de los inmuebles, que es el tema materia de mi investigación. En tal sentido los Registros públicos en principio deben constituirse en el ente rector que garantice la seguridad jurídica de toda clase de

registro, que de acuerdo al artículo 2008 de nuestro Código Civil son los siguientes.

- 1.- Registro de la Propiedad Inmueble.
- 2.- Registro de Personas Jurídicas.
- 3.- Registro de mandatos y poderes.
- 4.- Registro personal
- 5.- Registro de testamentos.
- 7.- Registro de sucesiones intestadas
- 8.- Registro de bienes muebles.

De la misma manera, el artículo 2011 señala lo siguiente:

“Los registradores califican la legalidad de los documentos de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”.

Es decir entonces, el registrador público asume una gran responsabilidad funcional al momento de la inscripción y registro de un acto jurídico, considerando los antecedentes del mismo y las consecuencias que se deriven de los mismos. Por ello se constituye en el garante de la seguridad jurídica que como tal debe asegurar un buen servicio público. Sin embargo en los últimos diez años la ciudadanía ha conocido diversas situaciones en la que se pone de manifiesto fraudes sobre transferencia de propiedades de inmuebles, hechos que involucran a distintos funcionarios públicos como Notarios, Alcaldes, miembros de la Policía Nacional, entre otros, situación que evidentemente ha generado suma preocupación en nuestra sociedad. Por ello, considero asumir plena conciencia y responsabilidad sobre el rol que incumbe a las autoridades antes mencionadas a fin de evitar actos fraudulentos que se cometen en perjuicio de terceros de buena fe.

Es decir entonces, las implicancias de una inscripción y registro ante los Registros públicos es sumamente importante de tener en cuenta, más aun cuando el artículo 2012 señala lo siguiente.

“Se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

Es por ello, que en mérito al principio de la publicidad se presume que todo ciudadano conoce todas las inscripciones y registros que llevan a cabo los Registros públicos.

### **2.1.5. Los registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas en el Perú.**

En el caso de nuestro país, es de tenerse en cuenta que nuestra propia realidad nacional está constituida por veinticuatro regiones, marcada por grandes desigualdades sociales y económicas con las consecuencias de grandes bolsones de pobreza y extrema pobreza que aún perdura en nuestro país. Esta situación es inocultable y se evidencia en la vida diaria que vivimos. Por tanto y con estos antecedentes es de entender los graves problemas que aún perduran en nuestro país en cuanto se refieren a la seguridad jurídica de las propiedad inmueble, situación que se agrava en las distintas regiones y muy en especial en las zonas rurales, muchos de los cuales sin acceso a los servicios básicos como lo referente a la seguridad jurídica.

Por tal razón, es responsabilidad del Estado peruano el de garantizar el acceso a los servicios públicos para toda la comunidad en su conjunto y muy en especial de los sectores más vulnerables de nuestro país. Por tanto considero que la seguridad jurídica que debe garantizar los Registros públicos también es fundamental para alcanzar nuestro tan ansiado desarrollo social como sociedad. Tengamos siempre presente los momentos de violencia que como país hemos vivido en la década de los ochenta y noventa, que como lo ha evidenciado la Comisión de la Verdad y de la Reconciliación

Nacional, ha tenido como antecedente social y político el abandono de grandes sectores de nuestro país.

Por lo señalado, reclamo mayor integración social y económica de nuestro país y ello para los fines de suprimir toda forma de segregación y exclusión social, situación que a decir verdad ha marcado nuestro desarrollo histórico desde tiempos inmemorables. Por ello, el Estado y la propia sociedad civil y los partidos políticos deben promover agendas comunes que viabilicen un desarrollo con justicia social. Consecuentemente y en cuanto se refiere a los Registros públicos, la seguridad jurídica es importante alcanzar, por cuanto la misma está relacionada al derecho que tiene toda persona a que el Estado tutele y preserve bienes jurídicos como lo referido a la propiedad inmueble.

Garantizar el derecho a la propiedad en general es vital para toda persona, más aun cuando la misma se refiere a la propiedad inmueble, el mismo que tiene una connotación social, por cuanto comprende en cuando se refiere a su utilidad, a la propia familia en su conjunto. Por esta razón se acrecienta la responsabilidad del propio Estado para con la población en cuanto se refiere a los servicios básicos.

Por tanto, y considerando nuestro país, somos un Estado Social y Democrático de Derecho según lo ha establecido por nuestro Tribunal Constitucional y por tal razón, la persona humana es el fin

supremo cuya defensa debe garantizar el Estado, más aun cuando se trata de derechos sociales como es el caso presente. La seguridad jurídica es consustancial a todo deber que tiene un Estado para con su población y muy en especial en favor del sector más vulnerable y ello con la finalidad de ir superando las brechas de desigualdades sociales que aún perdura en nuestro país.

#### **2.1.6. El Estado peruano y los Registros Públicos, problemas suscitados en los últimos diez años.**

Como lo he señalado, la inscripción y el registro conlleva previamente una calificación registral por parte del Registrador Público en nombre y representación del Estado. En ese sentido es de señalar que son muchas las definiciones que sobre la calificación registral ha esbozado la doctrina. Así, por ejemplo, para Pau Pedrón la "calificación consiste en el control de legalidad de los documentos inscribibles" y su finalidad "es exclusivamente la de determinar la accesibilidad del título al registro".

.Díez-Picazo, por su parte, considera que se "trata (...) de un enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos.

Finalmente, Amorós Guardiola, en forma más extensa, entiende que "(...) calificar es tanto como nominar o designar la naturaleza de un fenómeno jurídico (calificar algo como contrato,

delito, derecho real o arrendamiento, por ejemplo), pero es también enjuiciar su eficacia jurídica, determinar si es válido, nulo o inoponible; de manera que la idea de calificación en términos jurídicos apunta tanto a un juicio de existencia o de naturaleza como a un juicio de eficacia.

A ambos significados se refiere la calificación registral, aunque tiene mayor importancia este segundo significado que proyecta la calificación sobre la eficacia del acto

Por nuestra parte, sin alejarnos demasiado de ellas, en líneas generales entendemos que la calificación registral es el examen que realiza el registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible, sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema exige. Es decir, se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenidas en el respectivo título y cuya publicidad registral se pretende a través de la inscripción que se solicita, así como las titularidades que a dichas situaciones corresponden, merecen ser objeto de publicidad y, por tanto, hacerse cognoscibles por terceros, beneficiándose de esta manera con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad.

Por ello reafirmo mi posición de que el Estado peruano a través de los Registros públicos busca garantizar la seguridad jurídica de la inscripción y registro de los distintos actos jurídicos que celebran

las partes intervinientes. En ese sentido, es de advertir que en los últimos años se han incrementado de manera preocupante distintos actos de fraudes en agravio del derecho a la propiedad de inmueble, y ello quizás como consecuencia del incremento de la criminalidad en general en nuestro país. Preocupa a nuestra sociedad esta vorágine delincencial que viene afectando al propio Estado, en la medida que en muchos casos funcionarios públicos se hallan inmersos en dichos actos ilícitos. Esta situación deplorable, no deja de desconocer que también y gracias a la actuación conjunta de los Registros Públicos y COFOPRI, se ha logrado formalizar una gran cantidad de propiedades de inmuebles. Es así que entre julio de 1996 y fines del 2003, la actividad de ambos organismos ha logrado formalizar más propiedades. Es así, que a través de COFOPRI se lograron disminuir los plazos que se requerían para la formalización de predios de seis años y 11 meses en promedio a únicamente 45 días. Aun así, la criminalidad sigue perjudicando dichos derechos, lo cual obviamente demanda a una acción conjunta de las entidades del Estado para revertir dicha situación de inseguridad y lograr garantizar la seguridad jurídica de quienes inscriben y registran un predio ante los Registros públicos.

La actual coyuntura de inseguridad que vive nuestro país como consecuencia del incremento de la criminalidad organizada, demanda pues una acción conjunta de todas las entidades del Estado como es el caso de la Policía Nacional, Notarias, Municipios

y Registros públicos para hacer frente a dicho fenómeno delincencial. En muchos casos, y debido al desconocimiento y los costos onerosos de los trámites de inscripción y registros de los predios, se produce la informalidad y falta de saneamiento, originando ello inseguridad jurídica, factor determinante en muchos casos de fraudes que se cometen en perjuicio del propio titular del derecho real y también del tercero de buena fe.

Por tanto, demandamos mayor acción conjunta para poner un alto a la situación descrita que viene perjudicando principalmente a los sectores más vulnerables económica y socialmente. Solo así, lograremos como Estado erradicar dicho flagelo que tanto daño viene haciendo a nuestro país como tal.

#### **2.1.7. Los Registros Públicos, COFOPRI y el saneamiento de la propiedad inmueble en el Perú.**

Como es de conocimiento Nacional y considerando la gran demanda sobre la necesidad del saneamiento de la propiedad de inmuebles, los Registros públicos debieron soportar una gran demanda sobre titulación de propiedad de los Asentamientos Humanos en nuestro país. La informalidad de la vivienda en el Perú fue un fenómeno que en sus inicios el Estado trató de ignorar, y luego reprimir; sin embargo, la realidad desbordó la falta de respuesta del Estado con una verdadera alternativa de vivienda para los pobladores de los AA. HH. que se convertían en el sector más

importante y numeroso de la población en Lima. La gran cantidad de títulos de propiedad que fueron entregados por los alcaldes en épocas electorales y que no cumplían con los requisitos legales mínimos, como tener previamente inscrito el plano perimétrico y el plano de lotización de los AA. HH. de los cuales formaba parte el propietario del título, era grande, sumándose a ello la corrupción reinante, que muchas veces lucraba con la necesidad de los más pobres. Al mismo tiempo, existían miles y miles de títulos de propiedad que estando bien emitidos es decir debidamente saneados, los mismos tampoco podían registrarse por la deficiencia técnica registral.

El sistema tradicional trató de responder a la demanda, implementando dos secciones de propiedad dentro del Registro de la Propiedad, destinadas a inscribir exclusivamente los títulos de propiedad y planos perimétricos y de lotización de los AA. HH. Sin embargo, el sistema no caminó, en razón de que el sistema reinante fue desbordado por el ingreso masivo de títulos provenientes preferentemente de los Municipios distritales. En este contexto, aparece en la década del 80 una institución privada llamada Instituto Libertad y Democracia (ILD), representada por el economista Hernando de Soto, quien se dedica a la investigación de la situación de la propiedad informal en el Perú, preferentemente de los predios, y de las técnicas de titulación y registro de predios, entre otras actividades. Después de más de 10 años de investigación, el

ILD logró encontrar que el desarrollo económico de Asentamientos Humanos que dependían de la legalidad de su titulación, es decir de la necesidad de contar con un título de propiedad. Esta propuesta novedosa y revolucionaria, formulada por su presidente está expresada con meridiana claridad en los párrafos siguientes: “[...] de esta forma, en el momento que la vivienda en el asentamiento con seguridad legal tiene un equivalente a 12 veces el de aquella que no la tiene. Posteriormente y utilizando una muestra mayor de 37 asentamientos humanos, que cubrían todo el espectro de posibilidades y áreas de Lima, los investigadores del ILD determinaron que el valor promedio de las edificaciones con títulos de propiedad equivale a 9 veces en aquellas que no los tienen y que la importancia de los derechos de propiedad para el desarrollo ha sido subrayada por diferentes historiadores económicos que estiman que el auge de las innovaciones en occidente, y las grandes inversiones que las hicieron posible, comenzaron solamente a partir de finales del siglo XVIII, cuando los derechos de propiedad fueron perfeccionados [ ... ]”

En consecuencia, la única forma de lograr que el sector informal se incorpore al formal era a través del registro de su propiedad, ya que la consecuencia inmediata de esto era el acceso al crédito vía la inscripción de la hipoteca de su propiedad en el Registro. El gran reto en la década de los 80 fue, para el ILD, lograr la modernización del sistema de inscripción registral de la propiedad

inmueble en el Perú, cambiando el sistema mecánico por uno informatizado, facilitando así el ingreso masivo de información al registro y brindando seguridad total dentro del proceso de inscripción, de manera tal que no permitiera la pérdida de información registral y que rápidamente y a bajo costo realice las inscripciones de los pobladores de los AA. HH. que, según sus tipos podían albergar 10,000, 20,000 o 30,000 potenciales títulos de propiedad. Es así como en el año 1988, por primera vez en la historia de los registros en el Perú, el ILD sugiere la creación del Sistema de Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares - hoy llamado Registro Predial Urbano-, lo que se hizo a través de los decretos legislativos 495 y 496 del 14 de noviembre de 1998. Posteriormente, a través del Decreto Legislativo No 667 se implementó la utilización de mismo sistema de inscripción de predios urbanos para los predios rurales en nuestro país.

El Registro Predial se constituyó, para su época, en un moderno sistema computarizado de inscripción de predios del sector informal, el mismo que el ILD lo patentó en el INDECOPI. En la expansión de este sistema hacia otros países, ha venido cambiando sus siglas y, así, por ejemplo, tenemos a REGISSAL en el caso de la República de El Salvador, donde se implementó este sistema de inscripción y se logró registrar 140,000 predios en el primer año de su funcionamiento. ¡El Registro Predial marca un hito importante en el tema de modernización del Sistema Registral Nacional. En cuanto

al Registro de la Propiedad Inmueble, tenemos que el único antecedente de registro computarizado en nuestro país era el Registro de Minería, pero que no incorporaba la nueva tecnología que traía el Registro Predial. La modernización en el país no sólo se dio gracias a más de una década de investigación en el estudio de la situación de la propiedad en el sector informal y su exclusión del registro que realizó el Instituto Libertad y Democracia, sino que también tuvo su correlato en el ámbito legislativo. El ILD encontró que más del 50% de predios en Lima eran de pobladores de AA. HH. y casi en su totalidad no estaban registrados. En Lima, sólo el 30% de predios urbanos estaban registrados y 8% de predios rurales a nivel nacional, es decir, la mayor parte de la propiedad en el Perú estaba fuera del registro. En el primer año de su funcionamiento, el Registro Predial logró inscribir una gran cantidad de títulos de propiedad, pero es realmente en el año 1993, luego de celebrarse un convenio con el Banco Mundial, el ILD y el Registro Predial, cuando se llegó a inscribir más de 100,000 predios, cifra que constituyó un récord mundial. Sin embargo, pese a tener el país un moderno sistema de inscripción, el problema del acceso al Registro continuaba. Las investigaciones del ILD fueron más allá y, como resultado de la ejecución del referido Convenio con el Banco Mundial, pudo determinar que miles de títulos de propiedad no se podían registrar, ya no sólo por la falta de un buen sistema de registro sino porque los títulos de propiedad no estaban sometidos a

un verdadero procedimiento de saneamiento legal de la propiedad. Como respuesta a esta realidad, el ILD creó el PROFORM, el proceso de formalización de la propiedad informal, el mismo que también patenta en el INDECOPI y que en la actualidad se viene implementando en otros países como El Salvador, Haití, México y Egipto.

En cuanto al ámbito nacional se refiere, este sistema de saneamiento legal de predios viene siendo implementado por COFOPRI (Comisión Nacional de Formalización de la Propiedad Informal) y es uno de los principales proyectos en materia de propiedad en el Perú. La idea central es «hacer del Perú un país de propietarios», slogan con el cual el ILD impulsó el trabajo del Registro Predial en 1993.

#### **2.1.8. Los retos de la Democracia frente a la seguridad jurídica de la propiedad, fines y objetivos**

La Democracia como sistema política requiere tener no solo una base de legalidad sino también de legitimidad, la misma que se da cuando el ciudadano se siente debidamente representado como tal. En ese sentido, garantizar la seguridad jurídica resulta fundamental para un Estado en su interrelación con la sociedad. Por lo señalado y considerando la actual coyuntura puedo señalar que en muchos casos la falta de cobertura o deficiencia en la actuación del propio Estado para garantizar la seguridad jurídica respecto a la

propiedad, está permitiendo situaciones que ponen en entredicho a nuestro sistema político.

La seguridad jurídica tiene una evidente vinculación con el Estado de derecho. Sin embargo, aquélla tiene un núcleo fuertemente vinculado al derecho que hace de ella un concepto más preciso, más exigente y con una vinculación más fuerte con la teoría y la práctica jurídica que la que puede ofrecer el concepto de Estado de derecho. Ahora bien, sin abandonar la inevitable perspectiva jurídica, la seguridad jurídica adopta una mirada interdisciplinaria y transversal en donde el derecho es el centro de gravedad pero no se encuentra aislado de la realidad ni de la teoría política o económica.

Por tal razón, y conforme lo he señalado la Democracia como sistema político requiere legitimarse permanentemente y por ello garantizar la seguridad jurídica resulta fundamental, más aun cuando la misma está relacionada a servicios públicos y por ende sociales que es necesario preservar y cautelar.

Por otra parte, requerimos una clase política que sea permeable a las necesidades de la población, situación que finalmente va a permitir legitimar a nuestro sistema político. En consecuencia, la Democracia como sistema político requiere guardar consonancia a los intereses sociales, en este caso garantizar a través de los Registros públicos la seguridad jurídica de la propiedad de los inmuebles.

## 2.2. Bases teóricas- científicas

Si bien el tema materia de mi investigación gira alrededor de los Registros públicos, institución cuyo estudio corresponde al Derecho Registral, sin embargo habrá que considerar que al mismo se le conoce también como Derecho Hipotecario o Derecho Inmobiliario Registral. En el primer caso estamos ante el hecho de ser la hipoteca el primer derecho real inscribible, gestado por la Ley Hipotecaria Española de 1861. En el segundo caso se hace referencia al Derecho Registral pero cuyo objeto es el derecho real inscribible y todas sus afectaciones, es decir la finca, sus cargas y gravámenes y las modificaciones que pueda sufrir. En ese sentido, muchas definiciones que se recogen de la doctrina, giran en torno al registro inmobiliario.

La expresión Derecho Hipotecario, como dice MERINO, citado por ELENA VIVAR, resulta demasiado estrecha y restringida, empezando porque el calificativo “hipotecario” etimológicamente apunta sólo al Derecho de Hipoteca, y aunque la hipoteca sea la forma más adecuada de garantía real, no agota la multiplicidad de instituciones que se integran en un Registro; y continuando por que tal denominación, en principio, se debe a que la Ley Hipotecaria Española de 1861 creó el Registro de la Propiedad y determinó originalmente su organización, requisitos de inscripción y eficacia de los derechos inscritos, justificándose históricamente la denominación por haber nacido este Derecho a impulso de las necesidades del derecho real de hipoteca, consagrando en la doctrina española el empleo del adjetivo hipotecario como sinónimo de registral,

pero de ninguna manera llegando a agotar todos los matices de la disciplina bajo estudio.

La aludida autora cita a ROCA SASTRE, mencionando que él es más enfático cuando nos menciona que las denominaciones “derecho inmobiliario” y “derecho hipotecario” tienden a fundirse, resultando que “el derecho hipotecario” en su acepción amplia, no es más que el derecho inmobiliario funcionando a través del Registro de la Propiedad Inmueble creado en 1861 y que regula la hipoteca. Como puede apreciarse, ambas definiciones han respondido en su momento a realidades históricas, no pudiéndose afirmar, in estricto sensu, que fueran posiciones incorrectas, pues deben mirarse desde las perspectivas en que sus propugnadores actuaron, respondiendo a las maneras de enfocar los ordenamientos jurídicos los problemas de tipo registral.

El Derecho registral es el sistema de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos jurídicos que incorporan derechos, actos, contratos y demás, específicamente señalados por la ley, en los diversos registros.

Diversos autores han enriquecido la doctrina en materia registral con la construcción de conceptos que realzan diversos aspectos de nuestra materia de estudio. Así tenemos a MOLINARIO, quien señala “. El Derecho Registral Inmobiliario es la rama del Derecho Registral que tiene por objeto el estudio de los principios y normas que regulan: la organización y funcionamiento de los organismos estatales, nacionales y provinciales

destinados a receptor los documentos notariales, decisiones judiciales y actos perfeccionados en ellos, concernientes a los derechos reales que se refieren a bienes inmuebles, así como también los derechos reales y creditorios que puedan afectarlos; la realización y la inscripción de los actos inscribibles y la inscripción en los libros o elementos conservatorios que lleven las oficinas competentes de tales negocios, documentos actos jurisdiccionales; la documentación que a su turno, puedan emitir los organismos en función de las inscripciones realizadas en ellos y los efectos y consecuencias jurídicas de las mismas; y por último los efectos y consecuencias que se desprenden de las inscripciones...”

En el caso de ROCA SASTRE se refiere al “Derecho Inmobiliario Registral” definiéndolo como “... aquel derecho que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales”.

A decir de CANO TELLO, los autores suelen dividir el Derecho Registral en tres partes:

1ª Material o sustantiva: Comprende el concepto de finca entendido como entidad objetiva registral determinada por número propio y folio particular), la inmatriculación, los derechos reales inscribibles, los principios hipotecarios y la anotación preventiva.

2ª Formal o adjetiva: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción.

3ª Orgánica: Regula todo lo referente a la organización de los Registros de la Propiedad.

Como base teóricas y científicas de la presente investigación ha de tenerse en cuenta el aumento de la criminalidad y la inseguridad ciudadana que se ha acentuado en los últimos años y que afecta bienes jurídicos como la propiedad, situación que ha conllevado hasta la fecha constante debate político y jurídico respecto a cuál se debe conocer las medidas del Estado frente a dicho fenómeno que afecta a la propiedad.

Asimismo, se analizará el rol de los registros públicos como garante de la seguridad jurídica en nuestro país. Conocer sus debilidades y falencias a fin de conocer la respuesta del Estado en materia de seguridad jurídica y que nos permita afrontar daños y usurpaciones frente a la propiedad pública y muy en especial cuando se comete en agravio de personas particulares.

Requerimos un sistema registral que garantice el derecho a la propiedad inmueble, considerando que en muchos casos son las personas de escasos recursos los más afectados por actos fraudulentos de organizaciones criminales en connivencia con funcionarios públicos.

### **2.2.1. Los Registros Públicos en la comunidad internacional:**

Nery Muñoz explica que "...cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros, así como también los diferentes efectos que en estos pueden tener las inscripciones, no sólo en

cuanto a considerarlas declarativas o constitutivas, sino también en cuanto a la protección de los derechos de los terceros.”.

Los sistemas registrales son la consecuencia de la utilización de los principios registrales expresados en la legislación ordinaria y registral de cada país.

Luis Carral y de Teresa dice que “...los sistemas posibles de registro inmobiliario pueden ser numerosísimos, ya que pueden responder a su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta.”

Cada sistema registral, según las necesidades de la sociedad de que se trate, le da preeminencia a la seguridad jurídica, a la publicidad registral, o bien a la voluntad de las partes de acudir a un registro. Al estudiar un sistema registral, se debe estudiar la legislación del país del que se trate, los principios que aplica, y los efectos que logra. A continuación, se presentan los principales sistemas registrales:

### **Sistema Francés**

Rubén Guevara Bringas cita a Manzano Solano, quien señala que “...los Registros de la Propiedad franceses reciben el nombre de Conservation des hypothèques u Oficinas. El régimen registral francés responde a las siguientes características generales: a) Organiza un sistema de Registro como requisito de oponibilidad. b)

Sigue el sistema de folio o fichero personal, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar las búsquedas de fincas.

c) La técnica utilizada en la práctica de los asientos es de transcripción, archivo o colección de los documentos inscribibles. d) Adopta el principio de publicidad registral cerrada o de numerus clausus, de actos y derechos inscribibles.”

El sistema registral francés contempla la determinación de qué actos son de obligatoria o voluntaria inscripción, estableciendo para el efecto toda una estructura de registro que lleva al cometido de publicidad y seguridad jurídica registral.

Luis Carral y de Teresa narra que “...el registro francés fue de transcripción hasta 1921. En la actualidad se rige por el Decreto-Ley de 4 de enero de 1955 y por el Decreto de 14 de octubre de 1955. Antes, el “conservador de hipotecas” copiaba íntegramente el acto; pero desde el año de 1921, el conservador, que es el registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico. Además, hay el fichero inmobiliario que es doble.”

Caicedo Escobar señala que “...los ficheros facilitan al registrador la búsqueda de los titulares o de los inmuebles, y no son sino un medio de investigación, pues no poseen valor alguno en el plano de la

publicidad, salvo en lo relativo a los daños y perjuicios que pueda ocasionar el registrador a un tercero por la expedición de la copia de una ficha errónea.”<sup>215</sup> Se implementó este sistema para facilitar a los registradores la búsqueda de inscripciones, a través de la verificación del nombre de los titulares. En este sistema de ficheros, se ve aplicado el principio de determinación registral, pues existe toda una identificación de titular y bien registrado.

Se ve clara la inclusión de los principios de inscripción, prioridad y de tracto sucesivo en las obligaciones que debe cumplir un registrador público francés.

Los ficheros pueden ser:

1.- Fichero personal: que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular.

2.- Fichero real, o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias se llevan por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Solo se han establecido donde el catastro ha sido renovado y está completamente al día; las fichas especiales son las que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos.

Luis Carral y de Teresa expone: “En el Derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como

a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento inscribible tenga forma autentica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial. “

En la forma de llevar a cabo las inscripciones se ve inmerso el principio de legalidad, pues cómo lo indica el autor anterior, se debía identificar a las personas otorgantes de un contrato.

El hecho que sea el documento notarial el que se acepta para inscribirse, logra que exista una doble seguridad jurídica y fe pública, pues intervienen dos funcionarios públicos, el notario y el registrador.

Luis Carral y de Teresa señala que “...en el sistema francés la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades, jueces, etcétera. Ya hay tracto sucesivo, o sea una cadena necesaria de inscripciones, en que no falte ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior.”

Se logra apreciar la particularidad de este sistema, en la obligación específica del notario de llevar a cabo la inscripción, lo cual, según lo antes establecido, actúa ante el registro, cómo un usuario registral, en nombre del titular registral.

En cuanto al principio de tracto sucesivo, se aplica de manera obligatoria, pues la obligación de mencionar en el instrumento notarial a los anteriores titulares del derecho, funge como medio de

constancia de haber estudiado la historia registral del bien o persona que se trate.

Carral y de Teresa indica que "...hay también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. También hay calificación registral, o sea la obligación del "conservador", de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento si no llena los requisitos que al efecto hagan falta."

Cómo ya se ha establecido, existe un índice en el cual se verifican las fechas en que se llevan a cabo las inscripciones. El mismo debe estar ordenado, y debe poder verificarse en el, de forma cronológica, todas las inscripciones fueron realizadas.

Carral y de Teresa narra: "En el derecho francés deben registrarse los actos traslativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos o exhibitivos de derechos reales y aun se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que son posibles generadores de derechos reales, cómo la promesa de venta."

El derecho francés regula que los actos traslativos de dominio son de obligatorio registro; esto con el fin de darle certeza la contratación sobre bienes inmuebles, evitando así la clandestinidad.

Luis Carral y de Teresa remarca que, “La sanción que existe para aquel que no registra su derecho, es la no oponibilidad a terceros. Son terceros en el derecho francés los adquirentes del “autor” cuando lo que se trate de inscribir sean derechos idénticos o por lo menos incompatibles con otros registrados. Además, los terceros deben estar exentos de fraude.”

El hecho que se pierda la oponibilidad a terceros por la no inscripción, es un medio efectivo de motivación para que las personas inscriban sus derechos. Si bien no existen sanciones causales, el perder la defensa de un derecho, es en sí un efecto jurídico con carácter sancionatorio

Caicedo Escobar complementa lo anterior al señalar que “... en Francia la inscripción no se exige cómo requisito de validez de un acto jurídico ni tiene por finalidad transferir o constituir el derecho publicado, ni purga los defectos de que adolece el título de adquisición. Por ello el derecho francés en materia del registro de la propiedad es considerado como el menos avanzado y es criticado por lo limitado de sus efectos, que simplemente se contraen a tornar oponible a los terceros el documento publicado.”

El autor citado anteriormente critica lo limitado de los efectos que tienen las inscripciones registrales en Francia, sin embargo si se toma que en el Derecho Registral francés, es solo mediante la inscripción que existe oponibilidad a terceros, según lo antes visto, claramente la finalidad de protección a un titular registra es cumplida,

pues se le dota de seguridad jurídica registral al hecho, o contrato que inscribe.

Carral y de Teresa diferencia que "...entre otros se entiende por tercero de buena fe a aquel que ignora el efecto o vicio, por no aparecer claramente en el Registro, mientras que en Francia, el que adquiere un derecho del titular registral, aun conociendo el vicio, no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues para no protegerlos se necesita que haya verdadero fraude, o sea que esté el adquirente (tercero) coludido con el "autor", para perder carácter de tercero."

Explicando lo anterior, se necesitará comprobar por medio de un procedimiento administrativo, o en último caso, en la vía judicial, el fraude que puede llegar a existir en la inscripción de un acto o contrato. Esto refleja la solidez y seguridad jurídica que brinda una inscripción en Francia.

Carral y de Teresa concluye que "... el registro francés es un registro de publicidad negativa, ya que es el hecho de un no registro, lo que hace pensar que el registrado conserva su derecho. Evita las enajenaciones dobles, pero no es de publicidad positiva. A pesar del tracto sucesivo, el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiar el adquirente. Es un registro negativo, pues puede confiarse en que no existe lo no registrado; y no registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo registrado."

Aclarando, el derecho registral francés, tiene un sistema que reconoce solamente lo que se ha registrado, de tal forma que la naturaleza de una inscripción es, a todas luces, constitutiva de derechos. La oponibilidad a terceros, en Francia únicamente la otorga una inscripción en el registro público.

Rubén Guevara Bringas señala que, "...en cuanto a los derechos inscribibles, se publican los actos relativos a los derechos incluidos en listas cerradas y los relativos a ciertos derechos personales, cómo los arrendamientos sobre inmuebles por más de 12 años. Quedan fuera los simples hechos jurídicos (accessión, usucapión, consolidación del dominio por muerte del usufructuario, etcétera)." Según la importancia que el Estado le dé a determinados actos o sucesos, estos deberán ser inscritos obligatoriamente.

En cuanto a la inscripción, Guevara Bringas indica que "...es obligatoria y debe procurarse en un plazo de tres meses, bajo sanción de multa y responsabilidad civil por los Notarios, Procuradores y demás titulares de oficios públicos. La titulación inscribible ha de ser pública de acuerdo al artículo 4 del Decreto de 1955." La ya mencionada obligación que recae sobre los notarios de inscribir los documentos que autoricen, también está sujeta a un plazo, que de no cumplirse causará una sanción pecuniaria.

Por último, Guevara Bringas narra que "...la publicidad formal se hace efectiva mediante expedición de certificaciones registrales de los actos inscritos, que tienen carácter de documento auténtico y

prevalecen sobre el contenido del Registro cuando omiten cargas inscritas. No existe la manifestación directa de los documentos a los particulares.”

El sistema francés contempla cómo medio de efectividad de la inscripción la expedición de certificaciones del registro realizado. La fe pública registral se ve inmersa en el hecho que los documentos al ser expedidos por los Registros, se les considera auténticos, es decir, generan plena prueba y, en consecuencia, oponibilidad a terceros.

### **Sistema Alemán**

Rubén Guevara Bringas dice que “...el sistema alemán organiza un Registro con efectos de presunción de exactitud, plena protección de terceros e inscripción constitutiva, cómo regla general; en los Registros del Norte la inscripción produce plena eficacia formal y sustantiva. a) Sigue el sistema de folio real, sobre la base de abrir un folio o registro particular a cada finca que concentra todo su historial jurídico. b) Adopta el sistema de inscripción o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el asiento, por medio de la orden de inscripción. d) Es un Registro de numerus clausus, en el que los derechos inscribibles no sólo están tasados o limitados, sino que, además, son derechos tipificados y la voluntad no puede alterados. e) Formula con terminología técnica las reglas básicas o principios registrales que constituyen la esencia jurídica del sistema.”

Lo característico del sistema registral alemán es que los actos inscribibles son limitados por lo que la ley o la administración señale, siendo además, por regla general, todas las inscripciones de carácter obligatorio, ya que las mismas tienen un carácter constitutivo. La rigidez en cuanto al carácter validador de los negocios jurídicos del sistema registral, hace que la inscripción sea considerada el paso final de la contratación en Alemania. Luis Carral y de Teresa establece que "... en Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja. La "hoja" es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales; la hoja o folio tiene tres secciones, destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones; y la tercera, a las hipotecas, gravámenes y otras cargas."

Los principios de legalidad y especialidad son los que priman en cuanto al modo en que operen los Registros Públicos, al momento de llevar a cabo todo tipo de inscripciones.

Luis Carral y de Teresa enseña que en el sistema alemán "... el registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad. Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es cómo una demanda cuyo momento de presentación al Registro se anota. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción. La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho. Por eso es un acto de disposición. La

declaración es abstracta; es decir que no hace referencia al proceso causal, y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción. Es, pues, la inscripción, el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico.”

El sistema registral alemán, tal y cómo se analizó en el apartado de historia, mantiene la formalidad y la solemnidad en el proceso de inscripción, pues creó un proceso particular de jurisdicción voluntaria para solicitar que se inscriba un derecho, lo cual conlleva que la solicitud deberá cumplir con un conjunto de requisitos mínimos para que esta sea aceptada y, en consecuencia, inicie el proceso de inscripción.

Se debe resaltar que para que el registrador lleve a cabo la inscripción, se basará en las causas de lo que se pretende inscribir, y no en el consentimiento del titular registral. Se puede establecer entonces, que el derecho registral alemán le da mayor importancia a calificar el proceso de contratación y enajenación, y no a la mera voluntad de inscripción de las personas que solicitan la inscripción.

De lo anterior queda claro que el principio de consentimiento no es aplicable al Derecho registral alemán actual.

Luis Carral y de Teresa indica que “... la inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia:”

- Se presume que los derechos inscritos existen tal cómo están registrados; pero en el proceso de jurisdicción previamente explicado, cabiendo la prueba en contrario.
- La transcripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular.

Caicedo Escobar añade que "... el sistema alemán cuida que los asientos se practiquen por orden cronológico, y la prioridad opera en doble forma: 1. Si se trata de derecho reales que están inscritos en una misma sección del folio registral, la prioridad se determina por el orden consecutivo de las inscripciones, es decir, por el lugar que ocupan en aquel. 2. Si se trata de derechos reales que están inscritos en secciones diferentes del mismo folio, la prioridad se determina por el orden cronológico de las inscripciones."

Luis Carral y de Teresa concluye al decir que "...la protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas, ni a las circunstancias personales de los contratantes."

El Derecho alemán le da mayor relevancia al cumplimiento de todas las formalidades establecidas en ley, aplicables a la contratación entre personas.

## **Sistema Australiano**

Luis Carral y de Teresa narra que el sistema registral australiano, "...es conocido con el nombre de "Sistema Torrens", porque fue ideado por Sir Robert Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia."

Cómo se podrá apreciar más adelante, el sistema registral australiano, tiene como finalidad que las certificaciones de una inscripción, tengan eficacia jurídica.

Luis Carral y de Teresa continúa su narración diciendo que "...Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, cómo si proviniesen directamente de la corona. Para ello se estableció el sistema de inmatriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así cómo hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto."

Al contrario del sistema alemán, que de forma obligatoria establecía que se deben inscribir determinados actos jurídicos, en el sistema australiano, prima la voluntad de los titulares registrales de someterse al sistema registral. Resalta el hecho que en este caso,

la inscripción no es un acto constitutivo de los negocios jurídicos, pero si genera la obligación del sometimiento al régimen registral.

Luis Carral y de Teresa señala que "...para inmatricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y demás documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos que son unos, juristas y otros ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, cómo desde el punto de vista físico. Enseguida, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título."

Sobresale el hecho de que la aplicación del principio de calificación y legalidad, recae en los registradores, además que en topógrafos, que tienen la tarea de verificar físicamente el bien del que se trate. Ellos corroboran que las desmembraciones sean correctas.

Carral y de Teresa cita a Jerónimo Gonzales Martínez y dice que "... el título que expide en nombre del Estado es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de soporte a la propiedad."

Carral y de Teresa explica y ejemplifica que: "El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante

un simple “memorándum” que es cómo un endoso. El título puede ser subdividido (cómo por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca).”

La figura del endoso propia del sistema australiano, en lo que se refiere a títulos de propiedad es lo particular de este sistema, siendo esto generador de una versatilidad de perfección en la contratación, que no tienen otros sistemas registrales, pues se debe priorizar el hecho que solo se necesita un título, que podrá luego endosarse, ya sea completa o parcialmente.

Rubén Guevara Brincas enumera que “... los efectos sustantivos del sistema son 1. Principio de inscripción constitutiva. La inscripción tiene carácter constitutivo, el título a la propiedad y derechos reales inmobiliarios depende de la registración y no de los instrumentos inter partes. 2. Principio de invulnerabilidad (indefeasibility). Se concreta en cuatro presunciones iuris et de iure: a) Presunción de validez del derecho inscrito, del título o negocio del transmitente y de todos los anteriores desde la adjudicación del dominio por la Corona; b) Presunción de integridad del asiento que contiene toda la información jurídica de derechos sobre la finca; c) Presunción de exactitud de la información contenida en el certificado de título; d) Presunción de posesión del titular registral; está de hecho en posesión del inmueble y en ejercicio del derecho real inmobiliario inscrito.”

El sistema registral australiano integra a los principio de legalidad, calificación, y fe pública, pues genera la presunción de plena validez de lo que ha sido inscrito en definitiva.

### **Sistema Español**

Caicedo Escobar narra que "..., la ley hipotecaria de 1861 ha sido modificada en múltiples ocasiones, pero la normativa vigente conserva su espíritu, hasta el punto de que el plan, estructura y gran parte de sus preceptos se aplican en la actualidad. Esta ley regula la mecánica y efectos del registro y el derecho real de hipoteca."

Cómo se ha explicado en el apartado de historia, el sistema registral español tiene como finalidad principal, acabar con la clandestinidad de la enajenación de bienes inmuebles. Derivado de la gran cantidad de estafas que antes de la emisión de la ley hipotecaria de 1861, se creó el sistema registral de folio real español.

Nery Roberto Muñoz indica que "...en este sistema la transmisión inmobiliaria se da por la simple tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa. La inscripción es voluntaria y meramente declarativa."

En el sistema registral español opera el principio de consentimiento y de rogación, para que las personas que deseen obtener seguridad jurídica registral, acudan de forma voluntaria a realizar sus inscripciones al registro público.

De acuerdo a la práctica actual, se puede decir que "...generalmente la inscripción en el Registro es declarativa, esto es, el negocio jurídico en cuestión se constituye y existe con independencia de su inscripción registral. El Registro opera entonces únicamente como medio de publicidad y protección erga omnes. Si se quiere que se produzcan estos efectos frente a terceros se practica la inscripción, lo que implica que en la mayoría de los casos la inscripción es voluntaria, no puede ser iniciada de oficio (principio de rogación)."

Este sistema tiene como particularidad de otorgar oponibilidad a terceros a los actos o derechos inscritos, siendo la inscripción de efectos puramente declarativos y, por lo que se deduce, fue pensado específicamente para lograr publicidad jurídica registral de los acontecimientos anotados.

### **2.2.2 Los retos de la comunidad internacional frente a los registros públicos.**

En cuanto se refiere a la comunidad internacional, evidentemente a la posición clásica de reconocimiento de los derechos clásicos relacionados a la libertad individual, llamados también derechos de primera generación; frente a ello surge una gama de derechos económicos, sociales y culturales que tienen su reconocimiento en el Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales suscrito por la comunidad internacional en el año de 1966.

En ese sentido, la comunidad internacional ha considerado que el registro inmobiliario es una herramienta esencial para el desarrollo económico de un país, ya que otorga publicidad a las actividades comerciales, permitiendo hacer el cruce por parte de las entidades financieras para las negociaciones de su interés y de orden fiscal para identificar el lavado de dinero y la evasión tributaria. Por ello, es de señalar que la inscripción en el registro le ofrece legitimidad y legalidad a la propiedad privada y, por ende, pilar indispensable para el desarrollo de los negocios, aunque estos se desarrollen fuera del registro.

Por ello, puedo señalar que la comunidad internacional en el presente siglo tiene retos muy marcados para hacer frente a la inseguridad jurídica que puede conllevar cuando los registros públicos no asumen su función que les corresponden. Por tanto, todos los Estados que conforman la comunidad internacional deben estar comprometidos a garantizar la seguridad jurídica a través de los registros públicos en consonancia con el interés público. En consecuencia, en un Estado Social y Democrático de Derecho la preservación del interés público debe constituir el fin supremo que la sociedad y el propio Estado debe cautelar.

### **2.2.3. Los Registros Públicos frente al subdesarrollo socio económico en América Latina.**

Evidentemente que el subdesarrollo socioeconómico en América Latina y el Mundo es el reflejo de la coyuntura política que

imperera en el escenario actual. En ese contexto es de entender que en los momentos actuales parece imperera una economía de mercado que lo que busca es hacer prevalecer el capital nacional e internacional antes que políticas sociales que busquen priorizar a la persona humana.

Pero aun así, en cualquier escenario económico, resulta importante garantizar la seguridad jurídica no solo en cuanto se refiere a los derechos clásicos de la persona humana relacionados a la libertad individual, sino otra clase de derechos como lo referente a la propiedad, la posesión y otros derechos reales. En ese sentido el rol que va a desempeñar los Registros públicos resulta de suma trascendencia en razón de que se va a constituir en la entidad pública cuya finalidad es brindar seguridad jurídica a distintos derechos que contrae las personas naturales y jurídicas.

En consecuencia, y sea cual fuera la situación económica de un país, resulta sumamente importante el rol de los Registros públicos para que en nombre y representación del propio se encargue de la inscripción y del registro de los distintos actos jurídicos que se celebre en las distintas Notarias.

Sin embargo es de señalar, que en nuestro país y en el Derechos Supranacional la institución Registral ha sufrido constantes cambios, tanto en el nivel normativo como en su propia organización. Sin embargo es de señalar que respecto a la propiedad inmueble, su

registro y los catastros nacionales son instituciones que no han avanzado con la debida celeridad que corresponde a la necesidad actual, que demanda de manera imperiosa necesidades de seguridad registral a fin de combatir y hacer frente al trafico inmobiliario, que como tal afecta a los vulnerables económicamente.

Los problemas de la identificación física del inmueble así como los derivados de la inexactitud de medidas de las áreas y linderos superficiales, han originado múltiples litigios administrativos, judiciales y agresividad social y múltiples conflictos entre vecinos, debido a la inseguridad jurídica que existe con la inscripción facultativa en nuestro sistema registral vigente, además de la falta de una adecuada implementación catastral a nivel nacional. Por estas deficiencias no se ha avanzado más de la necesaria coordinación que debe existir entre los registros de la propiedad y los catastros municipales de cada distrito y provincia a nivel nacional, los cuales deberían estar debidamente interconectados.

En la (Oficina Registral de Lima y Callao - ORLC), existe una incipiente aplicación del Catastro que no logra ofrecer una plena garantía, ni seguridad jurídica no solo al título registral, sino también al contenido físico del mismo, el cual debe concordar con la realidad jurídica , esta deficiencia en nuestra sistema registral provoca más de un problema así como superposiciones de áreas, duplicidad de inscripciones y otros que perjudica el derecho del propietario, incumpliendo con el principio de celeridad, impenetrabilidad y

otorgando una publicidad deficiente. Lo que hasta la fecha se trata de conseguir en nuestro país y a nivel internacional como es el caso de los países de Francia, España, toda América Central es un Sistema Registral como el de Alemania que establece a la perfección una inscripción constitutiva sustentándose en dos principios fundamentales: el catastro y el registro territorial.

Es decir entonces, y en el caso de nuestro país, teniendo en cuenta nuestra realidad económica, precaria para miles de peruanos; frente a esa coyuntura, los Registros públicos deben asumir un rol fundamental en salvaguarda de sus derechos. Esta situación, es casi común en el resto de América Latina, en donde imperan aun grandes desigualdades sociales y económicas.

### **2.3. Definición de términos**

**Derecho de Propiedad.-** Este Derecho constituye un derecho fundamental al cual puede acceder cualquier ciudadano y frente a la cual el Estado debe garantizar su seguridad jurídica y que como tal le corresponde todos los atributos que confiere el derecho a la propiedad y siempre en armonía con el interés público..

**Derecho de posesión.-** Este Derecho real implica el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Es decir entonces, la posesión como derecho es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros.

**Estado democrático.-** El Estado Democrático está definido como el

Gobierno del pueblo y para el pueblo. Este sistema de gobierno permite la participación del pueblo en los distintos niveles de gobierno a través del sufragio y del control ciudadano de los actos de gobierno.

**Seguridad Jurídica.-** Por seguridad jurídica se entiende a la previsibilidad que tiene todo ciudadano de conocer y entender cuáles son las normas a aplicar aun hecho concreto y las consecuencias jurídicas de sus acciones. Es decir ello implica tener plena certeza de sus acciones y las consecuencias jurídicas de las acciones.

**Derecho Constitucional.-** Es la rama del derecho público que estudia la organización política y jurídica del Estado. Es decir entonces, estudia la forma de Estado, forma de gobierno, los derechos fundamentales de toda persona humana y la regulación y supervisión de los poderes públicos.

**Política de Estado.-** En la terminología política se utiliza el concepto de política de Estado para referirse a los principios fundamentales que deben servir como norte y guía para el desarrollo de toda Nación.

**Registros públicos.-** Los Registros públicos es una institución que ha sido creada con la finalidad de registrar determinados hechos, circunstancias o derechos con la finalidad de garantizar su seguridad

jurídica.

**Administración pública.-** La Administración pública, en tanto estructura organizacional es una creación del Estado para la prestación de distintos servicios públicos para la sociedad. Es decir entonces, la administración pública está constituida por los distintos ministerios y organismos encargadas de cumplir dicha función.

**Anotación.-** Incorporación de una situación jurídica con carácter temporal o provisional.

**Asiento de inscripción.-** Asiento que se extiende en las partidas registrales luego de haber sido calificado el título de manera positiva por el registrador, el cual contendrá necesariamente un resumen del acto o derecho materia de inscripción. Dicho resumen precisará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, así como la indicación del documento en el que conste el acto o derecho, la fecha y hora de presentación del título, el monto pagado, la fecha de inscripción y la autorización del registrador responsable de la inscripción.

**Error de concepto.-** Son aquellos no considerados como errores materiales y son rectificadas a solicitud de parte. La rectificación de oficio procede cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el registrador determina que esta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error de concepto en mérito al título ya inscrito.

**Error material.-** Inexactitudes referidas al contenido de las inscripciones que se presentan en los casos señalados por Ley.

**Inscripción.-** Incorporación de un acto, hecho o contrato, a través de un asiento.

**Partida registral.-** Es la unidad de registro conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

**Publicidad registral.-** Exteriorización permanente y continuada de determinadas situaciones jurídicas con vocación registral.

**Registro Público. -** Institución técnico-jurídica encargada de dar publicidad a los diferentes actos y contratos que en sus registros se encuentren.

**Título.-** Desde el punto de vista material es la causa de adquisición de un derecho, y desde el punto de vista formal es el instrumento donde constan uno o más derechos.

**Observación del título.-** Decisión del registrador a través de la cual se determina que el título presentado adolece de defecto subsanable o que su inscripción no puede realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral.

**Procedimiento registral.-** Conjunto de actos destinados a inscribir

un título en el registro. El procedimiento registral a nivel administrativo tiene dos instancias, la primera a cargo del registrador público y la segunda a cargo del Tribunal Registral. El procedimiento registral se inicia con la presentación del título en el registro y, a través de un análisis a cargo del registrador, el título se incorporará al registro.

## **2.4. Formulación de Hipótesis**

### **2.4.1. Hipótesis general.**

Los registros Públicos como institución tutelar del Estado peruano en muchos casos no garantizan el derecho a la propiedad inmueble como consecuencia de los altos niveles de informalidad que perdura aun en las zonas urbanas y rurales.

### **2.4.2. Hipótesis Específicas**

- La ausencia de seguridad jurídica para proteger el derecho a la propiedad inmueble está originando consecuencias políticas y jurídicas como lo relacionado a la informalidad y tráfico de terrenos.

- La ausencia de seguridad jurídica para proteger el derecho a la propiedad inmueble por parte de los Registros públicos está conllevando consecuencias de falta de confianza por parte del usuario.

### **2.4.2. Sistema de Variables:**

- **Variable independiente:** Los registros públicos.

- **Dimensión:** Ámbito de la Región de Pasco

**Indicadores:**

- Informes de la Defensoría del Pueblo
- Casos Judiciales

- **Variable dependiente:** La propiedad inmueble

- **Dimensión:** Ámbito de la Región de Pasco

- **Indicadores:**

- Informes de la Defensoría del Pueblo
- Casos Judiciales.

### **2.5.1. Definición Conceptual de la variable**

**Variable Independiente:**

**Los registros públicos**

Esta variable está referida al rol que debe asumir los Registros Públicos a fin de garantizar la seguridad jurídica en nombre y representación del Estado peruano considerando los altos niveles de informalidad y de tráfico de terrenos que se viene suscitando en nuestro país. Es decir entonces, esta variable como parte de la hipótesis General, es materia del estudio a fin de determinar su rol y alcances que busca alcanzar.

**Variable Dependiente:**

**La propiedad inmueble**

En todo Estado de Derecho como es el nuestro es necesario la preservación de los distintos bienes jurídicos a fin garantizar los derechos y libertades de todo ciudadano. En tal sentido y en cuanto se refiere a la Propiedad inmueble, la misma también debe ser materia de preservación y protección por parte del Estado a través de los Registros Públicos.

**2.5.2. Definición Operacional de la variable**

**Variable independiente:**

**Los Registros Públicos**

En este caso, esta variable como causa establecida tiene como propósito en cuanto a su estudio conocer el rol de los Registros Públicos a fin de garantizar la seguridad jurídica en cuanto se refiere a la propiedad inmueble.

**Variable Dependiente**

**La propiedad inmueble**

El derecho a la propiedad inmueble constituye también un derecho fundamental que el Estado debe garantizar a través de los Registros públicos a fin de evitar la informalidad y tráfico de terrenos conforme viene sucediendo hasta la actualidad en nuestra sociedad. En tal

sentido, en cuanto a su protección, demanda un rol más activo de los Registros públicos.

### 2.5.3. Operacionalización de la variable

<b>Variables</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>
<b>Independiente</b>  <b>Los Registros Públicos</b>	Ámbito de la Región de Pasco	Informes de la Defensoría del Pueblo  Casos judiciales
<b>Dependiente</b>  <b>La propiedad inmueble</b>	Ámbito de la Región de Pasco	Informes de la Defensoría del Pueblo  Casos judiciales

## **CAPITULO III**

### **METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. Tipo y nivel de investigación.**

La presente investigación es de tipo descriptivo y explicativo, porque se basa en la búsqueda de la información a través de las distintas técnicas de recolección de datos que nos permita validar nuestras hipótesis de trabajo, y para ello se parte de la premisa de la importancia de la seguridad jurídica que debe garantizar los Registros públicos en nombre y representación del Estado.

En tal sentido, es necesario resaltar la importancia de los Registros públicos para la protección de la propiedad de inmuebles y de toda clase de derechos registrales.

#### **3.2. Métodos de investigación**

La presente investigación en cuanto se refiere al método seguido considero que la misma es de carácter descriptivo y explicativo, en razón de que se busca enfatizar sobre la importancia de los Registros públicos en su misión fundamental de preservar la seguridad jurídica en nombre del Estado y de la sociedad respecto de todos los derechos inscribibles y registrables ante dicha entidad. En este caso específico, lo que se busca es garantizar la seguridad jurídica de la propiedad de inmuebles.

### **3.3. Diseño de investigación**

El diseño de la presente investigación es el “no experimental” ya que los datos estadísticos provienen de nuestra propia realidad, informes de la Defensoría del Pueblo sobre los hechos materia de investigación y los distintos casos judiciales que serán acopiados y compilados de manera correlacional y de acuerdo a las parámetros de una investigación de tipo descriptivo.

Se utilizará para el desarrollo de la investigación - tesis el Diseño factorial 3 x 3, cuya fórmula es la determinación y las consecuencias sociales y políticas que conlleva la ausencia de la Estabilidad laboral.

A<sub>1</sub>: Altamente Coherente con el derecho positivo.

A<sub>2</sub>: Poco coherente con el derecho positivo.

A<sub>3</sub>: Incoherente y Perjudicial con el trabajador

<b>LOS REGISTROS PUBLICOS COMO GARANTIA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LAS ZONAS RURALES Y URBANAS, PROBLEMAS SUSCITADOS EN NUESTRO PAIS EN LOS ULTIMOS DIEZ AÑOS. POSITIVO</b>	<b>"LOS REGISTROS PUBLICOS COMO GARANTIA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LAS ZONAS RURALES Y URBANAS, PROBLEMAS SUSCITADOS EN NUESTRO PAIS EN LOS ULTIMOS DIEZ AÑOS".</b>			
	A <sub>1</sub>	A <sub>2</sub>	A <sub>3</sub>	
	B <sub>1</sub>	A <sub>1</sub> B <sub>1</sub>	A <sub>1</sub> B <sub>2</sub>	A <sub>1</sub> B <sub>3</sub>
	B <sub>2</sub>	A <sub>2</sub> B <sub>1</sub>	A <sub>2</sub> B <sub>2</sub>	A <sub>2</sub> B <sub>3</sub>
B <sub>3</sub>	A <sub>3</sub> B <sub>1</sub>	A <sub>3</sub> B <sub>2</sub>	A <sub>3</sub> B <sub>3</sub>	

V. I.: Los Registros Públicos

V. D: La Propiedad Inmueble

B<sub>1</sub>: Alto

B<sub>2</sub>: Mediano

B<sub>3</sub>: Bajo.

Muestra: M = OX  $\longrightarrow$  OY

Dónde: O: Observaciones

X: Registros Públicos

Y: La Propiedad Inmueble

### **3.4. Población, muestra y muestreo:**

#### **3.4.1. Población:**

Población de Pasco; asimismo encuestas a señores abogados civilistas y personal de los registros públicos y otros actores relacionados a la justicia civil en nuestra Región.

#### **Muestra:**

Se estudiarán cincuenta casos

#### **Muestreo:**

Muestreo probabilístico de carácter aleatorio con un coeficiente de confianza de 90%.

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:**

#### **3.5.1. Técnicas:**

Las técnicas utilizadas para la recolección de la información:

- **La encuesta:** Dirigida a 70 casos de nuestra Región de Pasco; asimismo a señores abogados y otros actores de la justicia civil relacionados a la actividad Registral y Notarial.
- **Análisis de documentos:** Casos judiciales.
- **Internet:** Se utiliza esta técnica para complementar la información requerida en la presente investigación.

#### **3.5.2. Instrumentos:**

- Fichas
- Cuestionario

- Lista de cotejo

### **3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos:**

**3.6.1. Procesamiento manual:** En hojas sueltas

**3.6.2. Procesamiento electrónico:** Con datos alimentados

**3.6.3. Técnicas Estadísticas:**

- **Descriptiva:** EL procesamiento de los datos se realizará a través de un sistema mecanizado apoyados por una computadora utilizando una hoja de cálculo se harán las tabulaciones, cuadros, tablas de frecuencias y gráficos.
- **Inferencial:** Una vez obtenidos los cuadros y gráficos se procederán a realizar el análisis estadístico inferencial para concluir con la prueba de hipótesis, utilizando la prueba Chi-cuadrado.

### **3.7. Selección y validación de los instrumentos de investigación.**

Se validarán los diversos instrumentos de investigación conforme a las técnicas de procesamiento de datos que se han utilizados en la presente investigación.

### **3.8. Plan de recolección de procesamiento de datos.**

En la presente investigación y en cuanto se refiere a los datos que se van a obtener, los mismos se basan a las distintas fuentes que han sido utilizados, y que de por si son altamente confiable, lo cual ha permitido lograr la mayor objetividad y veracidad de los resultados obtenidos.

En tal sentido, se ha buscado la mayor objetividad en el desarrollo de la presente investigación a través de las encuestas y cuestionarios que se han realizado, su procesamiento y por tanto su presentación como resultados finales en la presente investigación

## **CAPITULO IV**

### **RESULTADOS Y DISCUSION DE LA INVESTIGACION**

#### **4.1. Tratamiento estadístico de la investigación**

Con la finalidad de alcanzar los fines y objetivos de mi investigación y considerando la importancia que implica una investigación sobre la institución de los Registros Públicos y el rol que debe asumir como garante del derecho a la propiedad inmueble en nuestro país, en los distintos actos jurídicos que se celebran con implicancia en las zonas rurales y urbanas y los problemas que se han suscitado en nuestro país en los últimos diez años, por ello es que me abocado a la presente investigación, considerando de que lo que busco es evidenciar los distintos problemas que se viene suscitando hasta la fecha, lo cual pone en cuestionamiento la propia institucionalidad de los Registros públicos ante posibles actos de corrupción

y en algunos caso de criminalidad organizada que viene afectando el derecho a la propiedad inmueble, en algunos casos con participación criminal de algunos malos notarios. Por todo ello y teniendo en cuenta que en nuestro país aún persiste grandes problemas de formalización de la propiedad inmueble, a pesar de los esfuerzos que se han realizado desde el Gobierno Central y de los distintos municipios, a pesar de ello asistimos en los últimos tiempos a ver a organizaciones criminales que involucran a malas autoridades de los gobiernos locales en actos fraudulentos de compra y venta de terrenos del propio Estado y de terceros en perjuicio de personas necesitadas. En tal sentido si bien la presente investigación es de naturaleza dogmática conforme al contenido que presento, sin embargo se ha tenido que realizar un desarrollo estadístico en función a la población y muestra que se ha tenido en cuenta para finalmente arribar a datos más confiables que me han permitido la validación de mis hipótesis de trabajo

En todo ello, y en cuanto se refiere a la población se ha tomado en cuenta muy especialmente a nuestra región con sus tres provincias, que incluye por supuesto los sectores rurales y los sectores que rodean a nuestra ciudad principal en cada una de ellas. Por ello se ha tenido presente en las encuestas a la propia población, también señores abogados y otros actores relacionados a la preservación del derecho a la propiedad inmueble como son autoridades de los gobiernos locales, entre otros.

Por ello, hemos implementado diversas técnicas de recolección de datos, lo cual finalmente me han permitido validar mis hipótesis de trabajo de investigación. Como consecuencia de ello y luego de las explicaciones del

caso especialmente a la población en general se ha realizado las siguientes principales preguntas:

a.- *¿Considera usted que el derecho a la propiedad inmueble está debidamente garantizados por los Registros Públicos conforme corresponde a la seguridad jurídica que debe garantizar el Estado peruano?*

b.- *¿Considera usted que es necesario que debe existir mayor coordinación entre las Notarías públicas y los Registros públicos destinados a lograr mayor seguridad jurídica de los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?*

c.- *¿Está usted de acuerdo que la afectación del derecho a la propiedad inmueble requiere un rol más activo del propio Estado peruano destinado a preservar dicho derecho, considerando que en los últimos años se han suscitado casos de criminalizada organizada que involucran a Alcaldes, Regidores y principalmente de diversas autoridades y Funcionarios Públicos?*

d.-*¿Considera usted que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos, en muchos casos se dificulta y por tanto se limita su acceso por parte de los usuarios en función a los costos y tramites especializados.?*

#### **4.2. Presentación de resultados: tablas, gráficos y figuras.**

##### **Gráfico N° 1**

*¿Considera usted que el derecho a la propiedad inmueble está debidamente garantizados por los Registros Públicos conforme*

*corresponde a la seguridad jurídica que debe garantizar el Estado peruano?*

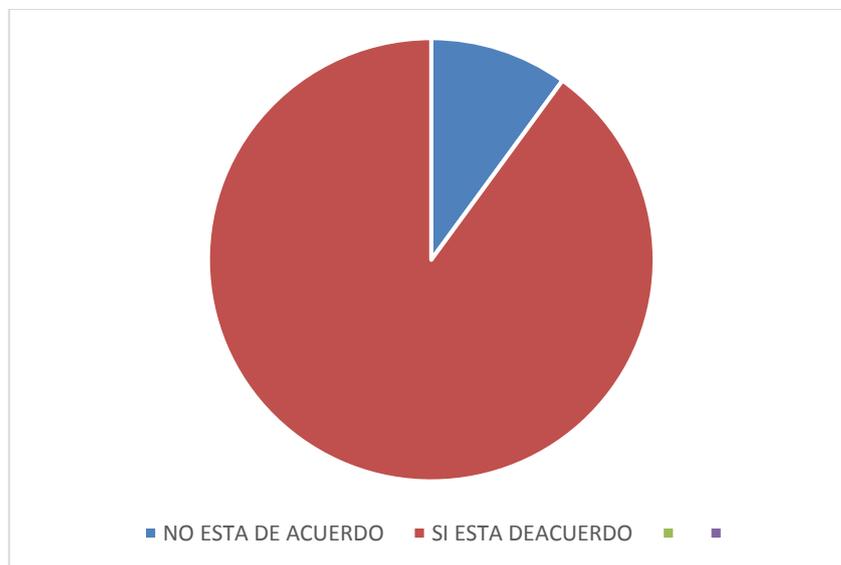


Interpretando, el gráfico N° 1 muestra que más del 70% de la población encuestados señalan que el Derecho a la propiedad inmueble no está debidamente garantizado *conforme corresponde a la seguridad jurídica que debe garantizar el Estado peruano en el ejercicio de sus atribuciones.*

### **Gráfico N° 2**

*¿Considera usted que es necesario que debe existir mayor coordinación entre las Notarías públicas y los Registros públicos*

*destinados a lograr mayor seguridad jurídica de los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble?*

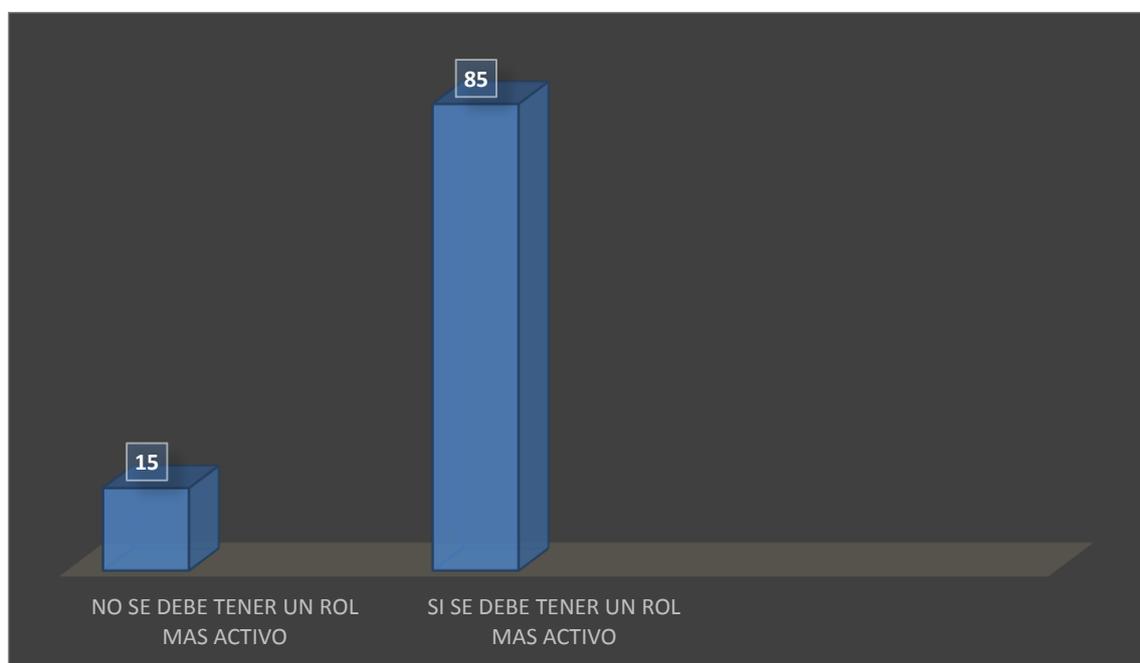


Interpretando, el gráfico N° 2 muestra que, más del 90% de los encuestados están de acuerdo que debe haber mayor coordinación *entre las Notarías públicas y los Registros públicos destinados a lograr mayor seguridad jurídica de los distintos actos jurídicos que versen sobre la transferencia de la propiedad inmueble*

### **Gráfico N° 3**

*¿Está usted de acuerdo que la afectación del derecho a la propiedad inmueble requiere un rol más activo del propio Estado peruano destinado a preservar dicho derecho, considerando que en los últimos años se han suscitado casos de criminalizada*

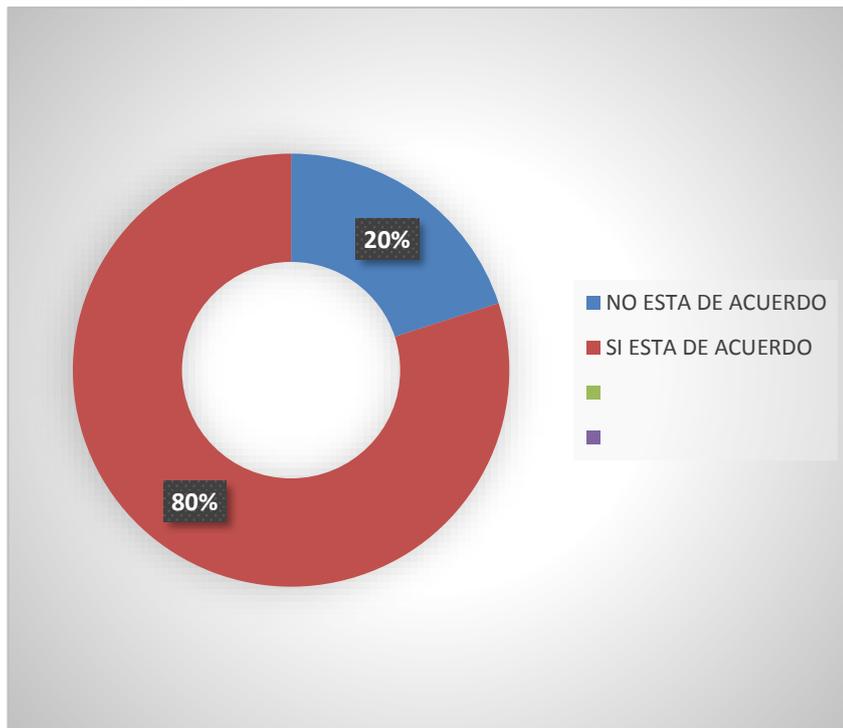
*organizada que involucran a Alcaldes, Regidores y principalmente de diversas autoridades y funcionarios públicos?*



Interpretando, el gráfico N° 3 muestra que, más del 85% de los encuestados consideran que el Estado debe tener un rol más activo *destinado a preservar el derecho a la propiedad inmueble, teniendo en cuenta que en los últimos años se han suscitado casos de criminalizada organizada que involucran a Alcaldes, Regidores y principalmente de diversas autoridades y funcionarios públicos.*

#### Gráfico N° 4

*¿Considera usted que el acceso a los servicios que brinda los Registros Públicos, en muchos casos se dificulta y por tanto se limita su acceso por parte de los usuarios en función a los costos y tramites especializados?*



Interpretando, el gráfico N° 4 muestra que, más del 80% señalan que el acceso a los servicios que brindan los registros públicos se limitan y/o dificulta por los costos y tramites especializados que existen en los Registros públicos.

#### 4.3. Prueba de Hipótesis

En cuanto se refiere a la contratación de las hipótesis se ha procedido a lo siguiente:

##### **Hipótesis general**

**“Los Registros Públicos como institución tutelar del Estado peruano en muchos casos no garantizan el Derecho a la Propiedad Inmueble como consecuencia de los altos niveles de informalidad que perdura aun en las Zonas Urbanas y Rurales.”**

Respecto a esta hipótesis y considerando las distintas técnicas e instrumentos de recolección como son las encuestas y entrevistas se llega a VALIDAR dicha hipótesis considerando que se ha demostrado que a pesar de que existen políticas de Estado destinado a garantizar y proteger la propiedad inmueble, sin embargo dicho derecho se ve afectado por la informalidad que aún subsiste en nuestro país, situación que se agrava dado la participación criminal de malas autoridades locales y de Notarios públicos que llevan a cabo actos jurídicos fraudulentos en agravio de terceros, situación que perdura aun en las zonas urbanas y rurales.

Es decir entonces, si bien es cierto los Registros públicos cumplen un rol importante respecto a la preservación de la inscripción y registro de la propiedad predial, sin embargo y aun así es necesario reconocer que en los últimos años se han incrementado acciones delictuosas que vienen causando daño al titular de un derecho real y ello como consecuencia, también es necesario reconocerlo, de la

informalidad que impera sobre la titularidad de un predio urbano o rural.

**Hipótesis específicas:**

**- La ausencia de seguridad jurídica para proteger el derecho a la propiedad inmueble está originando consecuencias políticas y jurídicas como lo relacionado a la informalidad y tráfico de terrenos.**

En el presente trabajo de investigación está debidamente demostrado que la ausencia de seguridad jurídica que debe garantizar el Estado peruano a través de los Registros públicos y demás entidades como es el caso de los gobiernos locales y otros está originando problemas como la informalidad y el tráfico de terrenos en perjuicio del interés público y muy en especial en agravio de las personas más necesitada.

Esta situación, evidentemente compromete al propio Estado considerando que es función básica del mismo, lo referente a la seguridad jurídica. En tal sentido, es necesario enfatizar que lo que se busca es lograr el pleno saneamiento de la propiedad privada y que asimismo debe preservarse la propiedad del Estado y no permitir que malos funcionarios puedan traficar terrenos

aprovechándose de la informalidad de los mismos, por tal razón considero que se VALIDA esta hipótesis .

**- La ausencia de seguridad jurídica para proteger el derecho a la propiedad inmueble por parte de los Registros públicos está conllevando consecuencias de falta de confianza por parte del usuario.**

De igual manera y en cuanto se refiere a esta hipótesis y considerando el rol que debe asumir los Registros públicos en cuanto se refiere a la garantía de la seguridad jurídica y teniendo en cuenta que se está demostrando en muchos casos la ausencia de seguridad jurídica, originando ello la falta de credibilidad por parte del usuario hacia el sistema registral, por tal razón y conforme lo demuestra diversos cuadros estadísticos que se han obtenido en bases a diversas técnicas de recolección de datos, por ello también se VALIDA esta hipótesis, en razón de que la preservación de la seguridad jurídica constituye un deber insoslayable que debe garantizar el propio Estado.

#### **4.4. Discusión de resultados**

Considerando el Estado de Derecho que rige en nuestro país y el rol que debe asumir las diversas instituciones como es el caso de los Registros públicos para la protección de la propiedad inmueble con el

propósito garantizar su seguridad jurídica, por tal razón es que consideramos que los Registros públicos tiene un rol muy importante que cumplir para garantizar tal fin.

Como antecedentes de mi investigación es de tener en cuenta que históricamente ha prevalecido en muchos casos la informalidad de la propiedad inmueble tanto en las zonas rurales y urbanas de nuestro país, enfatizándose en las zonas periféricas. Esta situación se agrava mucho más en las zonas rurales, en donde muchas veces las propiedades son comunales, es decir pertenecientes a las Comunidades Campesinas, en donde muchas veces solo se tiene actos posesorios desde tiempos ancestrales.

A la situación de informalidad, se suma el desconocimiento y los trámites muchas veces engorrosas, que dificultan sanear y formalizar la propiedad inmueble. Por ello y como consecuencia de ello en muchos casos se produce el tráfico de terrenos con la complicidad de autoridades locales y de otros funcionarios como son los Notarios públicos.

En ese sentido el Estado a través de los Registros públicos deben asumir un rol más activo en salvaguarda de la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, debiéndose sumar a ello el accionar de otras entidades como son los gobiernos locales y las propias Notarias a fin de extremar las medidas de seguridad jurídica que permita garantizar la titularidad de un derecho real. Asimismo es necesario reconocer, que en países como el nuestro, con una tradición comunera ancestral, en

muchos casos, los predios de las mismas comunidades adolecen del saneamiento respectivo, conllevando ello, en algunas oportunidades, conflictos con las empresas transnacionales como sucede con la comunidad de Fuerabamba en la región de Apurímac, y que como consecuencia de ello se vienen produciendo serios problemas que perduran hasta la fecha.

Por otra parte, es necesario señalar asimismo que según el artículo 949 del Código Civil peruano de 1984, basta la sola obligación de enajenar para reputarse por parte del acreedor como propietario. En tal sentido, esta situación facultativa debe corregirse, en razón de que no garantiza la seguridad jurídica que debe preceder a toda transferencia de un inmueble a título de propiedad, más aun cuando de acuerdo al artículo 2012 del Código Civil “ se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”. Asimismo téngase presente, que de acuerdo al artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos se señala que “... El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”. De la misma manera, el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros públicos a la letra dice “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación o rescisión del acto que los origina, no perjudica al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de

aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

## **CONCLUSIONES**

1.-Está plenamente acreditado la precariedad existente respecto a la formalización de la propiedad inmueble considerando la realidad existente en nuestro país, la misma que se caracteriza por los niveles de desigualdad social y económica que aún existe en nuestro país.

2.- Como consecuencia de la informalidad que aun impera respecto al derecho de la propiedad de inmuebles se han venido produciendo actos de fraude en contra de dicho derecho fundamental, en la cual se hallan inmersos funcionarios públicos de los Municipios, de las Notarías y de algunos miembros de la Policía Nacional.

3.- Se halla plenamente acreditado que en las distintas regiones del país falta implementar fuertes programas de formalización de la propiedad inmueble, situación que se agrava en las zonas rurales.

4.- En los últimos diez años y a pesar de los esfuerzos llevados a cabo por el propio Estado, aun así se evidencia todavía serios problemas respecto a la formalización de la propiedad inmueble en grandes sectores de la sociedad y muy especialmente en las zonas periféricas de la ciudad capital y de las zonas rurales de las distintas regiones.

5.- Como consecuencia de la falta de formalización de propiedades de inmuebles, la misma ha conllevado a la devaluación de dichos predios, situación que de una manera u otra afecta a la economía nacional.

6.- La falta de saneamiento de inmuebles también se produce de manera preocupante en las diversas entidades del Estado y Organismos autónomos como sucede en el caso de Universidades públicas.

7.- La inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica en razón de que otorga mayor certeza y seguridad en las transferencias de la propiedad de un inmueble ante los Registros públicos.

## **RECOMENDACIONES**

- 1.- Los distintos Municipios a nivel nacional deben implementar mecanismos de control y supervisión que permita sanear las propiedades de inmuebles dentro de su circunscripción territorial
- 2.- Las distintas Notarias deben coordinar permanentemente con la Policía Nacional y otras entidades del Estado para evitar actos fraudulentos en perjuicio de terceros de buena fe.
- 3.- Cofopri en coordinación con otras entidades del Estado deben implementar fuertes programas de formalización de la propiedad de inmuebles.
- 4.- Se debe crear e implementar mecanismos de control y supervisión de los actos jurídicos que llevan a cabo los Municipios y las Notarías y que están referidas a la transferencia de las propiedades de inmuebles.
- 5.- Se deben implementar programas de capacitaciones y orientaciones a la población en general con la finalidad de sensibilizar sobre la importancia que tiene la inscripción de los predios, así como sobre los distintos trámites que se realicen en los Registros públicos.
- 6.- Asimismo, se debe modificar el artículo 949 del Código Civil de 1984, a fin de establecer el carácter constitutivo para que se configure la propiedad sobre un inmueble y no dejar a criterio de las personas de inscribir o no la propiedad inmueble que adquieren.

## CAPITULO V

### FUENTES DE INFORMACION

- 1.- ALIAGA HUARIPATA, Luis, “Los efectos sustantivos de las inscripciones y el tráfico jurídico inmobiliario”. En: *Folio Real: Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, Año 1, N° 1, Palestra Editores S.R.L., Lima, 2000.
- 2.- ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos, *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984 - Tomo X- Registros Públicos*, Gaceta Jurídica, Lima, 2001, 1ra Edición.
- 3.- ATILIO CORNEJO, Américo, En: *Derecho Registral*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994.
- 4.- COGHLÁN, Antonio. *Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral*. Edit. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1984.
- 5.- CHICO Y ORTIZ, José María, “La provisionalidad de los asientos y su aplicación a los que se practican en el Registro de la Propiedad”. En: *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VII Congreso Internacional de Derecho Registral*, Ilustre Colegio Nacional de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hipotecarios.
- 6.- CHICO Y ORTIZ, José María, “La inscripción registral y el documento notarial como fuente de construcciones jurídicas”. En: *La Calificación Registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral)* Edición a cargo de Francisco Javier Gómez

Gállico, Colegio de los Registradores Civiles y Mercantiles de España, Editorial Civitas S.A., Madrid, 1996, Tomo I.

- 7.- DELGADO SCHEELJE, Álvaro, “La publicidad jurídica registral: Eficacia material y principios registrales”. En: *Derecho Registral I*, Gaceta Jurídica Editores, Lima, 1997.
- 8.- Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. En: *Cuadernos Registrales - Revista de la Oficina Nacional de los Registros Públicos*, Nº 2, Año 2, 1992.
- 9.- GARCÍA CONI, Raúl, “El principio de Rogatoria ante el VIII Congreso Nacional de Derecho Registral”. En: *Derecho Registral y Notarial (Materiales de Enseñanza)*, Instituto Peruano de Estudios Forenses. Lima, 1997, Tomo I.
- 10.- GONZALEZ BARRÓN, Gunther Hernán, “El Principio de Fe Pública Registral: Una necesaria aclaración”. En: *Temas de Derecho Registral*, Ediciones Legales, 1ra Edición, Setiembre - 2000.
- 11.- MÉNDEZ GONZALEZ, Fernando P., *Introducción a la Calificación Registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral)* Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gállico, Editorial Civitas S.A, Madrid, 1996, Tomo I.
- 12.- MOISSET DE ESPANÉS, Luis y VACCARELLI, Horacio, *Sistema Registral Inmobiliario (Argentina – Paraguay)*, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1994.
- 13.- MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Publicidad Registral*, Advocatus, Córdoba, 2da Edición, 1997.

**CAPITULO VI**  
**ANEXOS**  
**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**Título: “ LOS REGISTROS PUBLICOS COMO GARANTIA DEL DERECHO A LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LAS ZONAS RURALES Y URBANAS, PROBLEMAS SUSCITADOS EN NUESTRO PAIS EN LOS ULTIMOS DIEZ AÑOS**

1. PROBLEMA	2. OBJETIVOS	3. HIPÓTESIS	4. VARIABLES	5. DIMENSIONES	6. INDICADORES	METODOLOGÍA
<b>1.1. General:</b>	<b>2.1. General:</b>	<b>3.1. General</b>	<b>4.1. Independiente:</b>			<b>Tipo:</b>
¿Por qué razones la institución de los Registros Públicos en muchos casos no garantiza el derecho a la propiedad inmueble de las personas naturales, considerando que a través de actos fraudulentos se viene vulnerando dicho derecho, incluso con la participación de algunos Notarios públicos?	Determinar la importancia que debe conllevar el respeto a la seguridad jurídica a través de los Registros Públicos para cautelar el derecho a la propiedad inmueble.	Los registros Públicos como institución tutelar del Estado peruano en muchos casos no garantiza el derecho a la propiedad inmueble como consecuencia de los altos niveles de informalidad que perdura aun en las zonas urbana y rurales	Los registros públicos.	Ámbito de la Región de Pasco	-Informes de la Defensoría del Pueblo -Casos Juridiciales	<b>Método:</b> Descriptivo. Explorativo y descriptivo. <b>Diseño:</b> No experimental
<b>1.2. Específicos:</b>	<b>2.2. Específicos:</b>	<b>3.2. Específicos</b>	<b>4.2. Dependiente:</b>			<b>Población:</b>
a) ¿Cuáles son las consecuencias políticas y jurídicas que está originando la falta de seguridad jurídica para proteger el derecho a la propiedad inmueble?  b) ¿Qué consecuencias políticas y jurídicas están originando la falta de seguridad jurídica a través de los registros públicos frente al derecho a la propiedad inmueble?	-Establecer la importancia que debe conllevar el respeto a la seguridad jurídica a través de los registros públicos en nuestro país.  -Describir las consecuencias Jurídicas y políticas que puede conllevar el no cumplimiento a la seguridad jurídica a través de los registros públicos en nuestro país.	- La ausencia de seguridad jurídica para proteger el derecho a la propiedad inmueble está originando consecuencias políticas y jurídicas como lo relacionado a la informalidad y tráfico de terrenos.  - La ausencia de seguridad jurídica para proteger el derecho a la propiedad inmueble por parte de los Registros públicos está conllevando consecuencias de falta de confianza por parte del usuario.	La propiedad inmueble	Ámbito de la Región de Pasco	Informes de la Defensoría del Pueblo -Casos Juridiciales	Población de Pasco; asimismo encuestas a señores abogados civilistas y otros actores relacionados a la justicia civil en nuestra Región.  Muestra:70 casos de la Región de Pasco

						<p><b>Técnicas.</b> - Encuestas, Análisis de documentos, internet.</p> <p><b>Instrumentos</b> - Fichas de observación cuestionario y lista de cotejos.</p>
--	--	--	--	--	--	--