



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL
EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA
ZONAL SAN BORJA 2017**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

HAROLD ANDRÉ VÁSQUEZ ZAPATA

ASESORES:

DR. ERICK VILDOSO CABRERA

DR. PEDRO SANTISTEBAN LLONTOPI

MG. ESAÚ VARGAS HUAMÁN

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHOS FUNDAMENTALES

LIMA - PERÚ

2018



ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS

Código : F06-PP-PR-02.02
Versión : 02
Fecha : 23-03-2018
Página : 1 de 1

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentado por don (ña)

Harold Andie Vasquez Zapata
cuyo título es: Vulneración del derecho a la publicidad
registral en caso de inmuebles registrales en la
ciudad de Arequipa 2018

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el
estudiante, otorgándole el calificativo de: A (número) D.E.S.U.T.E. (letras).

Lugar y fecha: Lima, 23 de diciembre 2018

[Signature]
PRESIDENTE
DR. ILDEA GONZALEZ
GERARDO FRANCISCO

[Signature]
SECRETARIO
DR. SANDRILEAN HUAMPA
PEDRO PABLO

[Signature]
VOCAL
DR. VICTOR HUAMPA
ESOL

Table with 6 columns: Elaboró, Dirección de Investigación, Revisó, Responsable de SGC, Aprobó, Vicerrectorado de Investigación

Dedicatoria:

A Dios por haberme permitido llegar hasta esta etapa; a mis padres y a mi hermana, quienes han formado parte de mi vida académica permitiéndome seguir adelante y llegar a la etapa final de esta carrera que me apasiona.

Agradecimiento:

A mis asesores por haber realizado una asesoría constante con fines motivadores logrando que esta tesis tome un rumbo académico, así mismo, a las personas entrevistadas que permitieron el cumplimiento de los objetivos de la tesis.

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, HAROLD ANDRE VASQUEZ ZAPATA, estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, filial - Lima Norte; declaro que el trabajo académico titulado "VULNERACION DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017", presentada en "254" folios para la obtención del grado académico / título profesional de Abogada es de mi autoría.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación, identificando correctamente toda cita textual o de párrafos proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de trabajos académicos.

No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo.

Este trabajo de investigación no ha sido precisamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.

Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.

De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinan el procedimiento disciplinario.

Lima, 11 de noviembre 2018



HAROLD ANDRE VASQUEZ ZAPATA
DNI 72796313

Presentación

Señores miembros del jurado calificador:

En cumplimiento con el Reglamento de Grados y Títulos para la elaboración y la sustentación de la Tesis de la sección de Pregrado de la Universidad “César Vallejo”, para optar el grado de Abogado, presento ante ustedes la tesis titulada: “Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017”, la misma que someto a vuestra consideración; asimismo la citada tesis tiene como objetivo determinar la manera en que incide el derecho a la publicidad registral en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja; teniendo en cuenta, que la información que se obtiene de Registros se basa en una información veraz, confiable que genere seguridad jurídica y ello se efectiviza a través de la publicidad registral.

El presente trabajo de investigación ha sido esquematizado en siete capítulos, de acuerdo al formato establecido por la Universidad César Vallejo. En el capítulo I denominado Introducción se presentan la aproximación temática, el marco teórico, la formulación del problema, la justificación del estudio, los supuestos u objetivos de trabajo. En el capítulo II se señalan los aspectos metodológicos utilizados en la investigación. En el capítulo III se describirán los resultados obtenidos a través de los instrumentos de evaluación. En el capítulo IV se desarrollará la discusión de los resultados en el capítulo anterior y contrastarlos con otras teorías establecidas previamente. En el capítulo V se sustentan las conclusiones obtenidas en la presente investigación. En el capítulo VI se indican las recomendaciones que se plantearon fruto de la investigación. Finalmente, se señalan las referencias y anexos utilizados.

El presente trabajo de investigación fue desarrollado bajo el esquema establecido por la Guía de Productos Observables de las Experiencias Curriculares de Investigación de Fin de Carrera de fecha 23 de marzo del presente año.

El autor

Índice

CARÁTULA

Título

Autor

Asesores

Línea de Investigación

PÁGINAS PRELIMINARES

Página del Jurado.....ii

Dedicatoria.....iii

Agradecimiento.....iv

Declaratoria de Autenticidad.....v

Presentación.....vi

Índice.....vii

RESUMENviii

ABSTRACTix

I. INTRODUCCIÓN 10

1.1.- APROXIMACIÓN TEMÁTICA..... 11

1.2.- MARCO TEÓRICO 26

1.3.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA 65

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE ESTUDIO..... 66

1.5.- SUPUESTOS U OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN 68

II. MÉTODO..... 70

2.1.- DISEÑO DE INVESTIGACIÓN..... 71

2.2.- MÉTODOS DE MUESTREO 72

2.3.- RIGOR CIENTÍFICO 75

2.4.- ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS..... 78

2.5.- ASPECTOS ÉTICOS 79

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS 80

IV. DISCUSIÓN 95

V. CONCLUSIONES 104

VI. RECOMENDACIONES 106

REFERENCIAS 108

ANEXOS 114

RESUMEN

La presente tesis tiene como objetivo determinar la manera en que el derecho a la publicidad registral ha sido influyente en casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja; y en virtud del presente objetivo se podrá evidenciar un desarrollo y contextualización variada sobre la noción de publicidad registral e inexactitud registral basándonos en el otorgamiento de la seguridad jurídica que es pilar fundamental en todo sistema registral.

Para lograr los objetivos planteados se ha entrevistado a cuatro registradores públicos, los cuales manifestaron posturas diferentes acerca de la regulación legislativa y las consecuencias que ha conllevado a la realización de acciones no tan efectivas por la entidad registral basándose en experiencias propias y reales del tema. Así mismo, se entrevistó a cinco asistentes registrales quienes proporcionaron una perspectiva desde el punto de vista registral y sus efectos que recaen en todo el sistema registral peruano; por último, la participación de once abogados certificadores quienes son los principales actores en la emisión de las publicidades permitiendo compartir sus experiencias en el campo del derecho registral a fin de enriquecer la presente investigación.

Los resultados que se obtuvieron en las entrevistas desarrolladas se sustentaron en el marco del análisis documental, así como, con los resultados obtenidos en las investigaciones que se han realizado (tesis y Artículos); logrando concluir que el derecho a la publicidad registral ha permitido que las personas titulares de los actos conozcan la realidad registral sobre el contenido del derecho sin que exista alguna causa o elemento provocador de inexactitudes registrales permitiendo el otorgamiento de una seguridad jurídica plena de acuerdo al marco normativo registral peruano.

PALABRAS CLAVES: Publicidad registral, inexactitudes registrales y derecho a la información del registro.

ABSTRACT

The objective of this thesis is to determine the way in which the right to publicity has been influential in cases of inaccuracy registered in the San Borja Zonal Office; and by virtue of the present objective it will be possible to demonstrate a varied development and contextualization about the notion of registered advertising and registry inaccuracy based on the granting of legal security that is a fundamental pillar throughout the registry system.

To achieve the stated objectives, four public registries have been interviewed, different positions have been expressed about the legislative regulation and the consequences that have led to the realization of not so effective actions by the registered entity in own and real experiences of the subject. Likewise, he met with five registration assistants who provided a perspective from the point of view of registration and its effects that they remember throughout the Peruvian registry system; finally, the participation of former certifying lawyers who are the main actors in the issuance of advertising in the field of registration law in order to enrich the present investigation.

The results obtained in the interviews were developed within the framework of the documentary analysis, as well as, with the results in the investigations that have been carried out (theses and articles); managing to conclude that the right to publicity has allowed the holders of the acts to know the registry reality about the content of the right without there being any cause or element that causes inaccuracies in the registration of full legal security according to the regulatory framework Peruvian.

KEY WORDS: Registration publicity, registry inaccuracies and law to registration information.

I. INTRODUCCIÓN

1.1.- APROXIMACIÓN TEMÁTICA

El desafío que debe enfrentar la materia registral en el tiempo actual es poder encontrar una solución viable ante la demanda de hechos que generen una manipulación ilegal de situaciones a fin de perjudicar los derechos de las personas. A lo largo del tiempo se puede afirmar que ha habido grandes logros tales como la entrada en vigencia de distintos reglamentos, normas y directivas en esta materia, pero, lamentablemente los hechos delictivos presentan un nuevo desafío.

Este desafío que tiene por enfrentar es la inexactitud registral cuyo contenido se ha convertido un dolor de cabeza para la doctrina registral porque hace dos siglos no encontraban respuesta para este tipo de situaciones que lamentablemente no se podía solucionar. Sin embargo, un hecho que marcó la historia de la publicidad registral que se traduce en el voto N° 377-2008 realizado por el Tribunal Registral Administrativo de Costa Rica que estableció la aplicación del Artículo N° 468 inciso 5 del Código Civil de este país a fin de proteger los casos de afección a la publicidad registral para los hechos que pretendan generar disconformidad con el titular registral.

Sin embargo, La Cruz (2013, p.78) advierte que la postura establecida por el Tribunal presenta deficiencias de control para el Registro porque se encuentra inhibido de actuar preventivamente a fin de proteger la información registrada e inscrita en la entidad registral.

La posición del autor generó disconformidad en esos tiempos porque hablar de error era solo una especie conceptual muy distinta de la inexactitud registral porque tenían distintos matices que los diferenciaban. Sin duda, que este hecho sucedido en Centroamérica marcó un hito en materia registral, sin embargo, no tenemos que dejar de lado otras legislaciones que establecieron ciertos parámetros lógicos-jurídicos a fin de entender la razonabilidad de la inexactitud registral.

Este fenómeno ha sido considerado para la doctrina registral como un tema innovador y a su vez lesivo para los derechos de las personas, sin embargo, a lo largo de la historia registral se han desarrollado estudios e investigaciones que determinen su origen exacto acerca de este tema porque es necesario conocer y a partir de ello realizar nuevos estudios que permitan crecer el conocimiento sobre este suceso.

Existen distintas legislaciones que han decidido investigar y definirlos como tal debido a sus experiencias en el campo del registro, pero lo importante de este aspecto es que si

definición que nos proporciona estas normas jurídicas tienen alguna similitud con nuestras normas y a partir de ello compararlos para poder obtener una noción exacta o quizás no sobre este problema.

La legislación española, por ejemplo, dentro de los apartados normativos establece el principio de la presunción de exactitud, lamentablemente, en nuestro sistema jurídico no se contempla, debido a que conceptualizan dos términos iguales, pero con diferente significado. La aplicación de este principio resolvería los problemas que aquejan a la población a nivel mundial porque permitiría que los Registros Públicos en su totalidad se organicen de manera lógica velando el interés interno de las personas a fin que los errores detectados no afecten las titularidades de los ciudadanos.

En nuestro país, la entidad encargada de velar por la información almacenada en los registros es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, que se ha propuesto como misión principal la inscripción y divulgación dentro del marco normativo permisible de los derechos y titularidades de todas las personas a fin de brindar un servicio de manera eficiente y eficaz sin lastimar ningún derecho fundamental establecido por la Constitución.

Esta misión permite otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos que por consecuencia del tráfico comercial y jurídico crean, regular, modifican y extinguen actos jurídicos dando origen a la inscripción y/o denegatoria del mismo de acuerdo a las disposiciones normativas.

Para otorgar seguridad jurídica se requiere utilizar los mecanismos idóneos para brindar servicios registrales de acuerdo al marco legal, por lo que, es necesario mencionar al procedimiento registral que es una herramienta que permite determinar la calificación y posible inscripción del acto que se desea inscribir en Registros Públicos.

Sin embargo, sucede en muchas ocasiones que el término seguridad jurídica es considerado un aspecto registral demasiado propenso a la vulneración de derechos constitucionales que agrava la situación real del titular registral. Lamentablemente, la entidad registral en su escaso método de salvaguardar intereses registrales debido a la existencia de acciones realizadas por terceras personas con el objetivo de adueñarse la titularidad de cualquier derecho.

En algunas ocasiones confundimos los conceptos de derecho a la publicidad registral y la inexactitud registral, sin embargo, son realidades distintas desde el mismo momento en

que necesariamente requieren de una vinculación entre las partes que intervienen de forma general porque se encuentran ligados a toda actividad de sustento económico. De esta manera, la seguridad jurídica en las relaciones sociales tiende a modificar derechos innatos de las personas a fin que no resulten perjudicados en un momento determinado.

La presencia de un sistema de publicidad es importante en el ámbito registral porque sirve de sostén a fin de proteger el derecho habiente o la relación existente entre la persona humana y el acto jurídico propio frente a la intervención de terceros que podrían inmiscuirse en la relación. Una mirada retrospectiva sobre el sistema registral actual es afirmar que la publicidad registral como derecho tiende a reencontrarse con su esencia a partir de la conservación el tráfico jurídico y facilitando a las personas la circulación de la información bajo los parámetros determinados.

En nuestra sociedad, existen intereses en conflicto y en especial cuando se refiere a derechos de carácter patrimonial que cuenta con respaldo privado, pero que, lamentablemente la publicidad registral no resuelve estos problemas en general y es allí donde se genera las principales acciones y decisiones que son tomadas a nivel particular por el propio ciudadano porque se está quebrantando relaciones jurídicas de personas que integran el núcleo social y jurídico.

Lo que se suscita en Registros Públicos dentro del margen registral y constitucional es que surgen ciertas disyuntivas que ponen al descubierto derechos fundamentales de las personas a causa de una incorrecta expedición de certificados compendiosos y/o documentos de carácter público netamente dentro de la esfera privada. Vargas (2015, p.65) indica que estas disyuntivas se traducen en “error” que es una especie conformada por caracteres de inexactitud registral, por lo que requiere, la rectificación de los asientos registrales que dan mérito a la inscripción de partidas registrales.

Es habitual la realización de trámites administrativos en Registros Públicos, como, por ejemplo, la expedición de un certificado literal de una propiedad inmueble o una vigencia de poder de persona jurídica, entre otros; sin embargo, nos damos cuenta a corto o a largo plazo que existe un error importante dando a lugar a una inexactitud registral o lamentablemente no podemos realizar actos de enajenación de bienes inmuebles o muebles por este inconveniente.

La disposición normativa registral es el Reglamento General de los Registros Públicos en su sentido amplio ha dispuesto numerosos Artículos en el Título IX-Publicidad de los

Registros sobre el tema de publicidad registral, y por el otro lado, tenemos el Reglamento del Servicio de Publicidad cuyo texto ordenado es una norma base para la emisión de una publicidad de acuerdo a lo establecido en las partidas registrales.

Muchas veces estas situaciones se podrían traducir en hechos con caracteres de responsabilidad administrativa por parte del Registrador o Certificador porque está expidiendo un documento de carácter oficial no válido porque la información inscrita en Registros Públicos no se adecua a lo publicitado. Por ejemplo, Juan Vásquez Alves adquiere una casa en el distrito de Surco y al momento de solicitar un certificado literal previa inscripción registral se da cuenta que los nombres y apellidos han sido inscritos incorrectamente, entonces, solicita la rectificación de oficio sin coste porque el error ha sido producido por la deficiente calificación del Registrador Público sobre la rogatoria que se ha inscrito en el asiento registral.

Esto permite que no existan informaciones incorrectas sobre las titularidades registrales que inmersa sobre los bienes y/o derechos de las personas a fin de no perjudicar sus intereses personales. Hasta este punto hemos entendido la importancia de la publicidad como derecho y la forma en que permite obtener datos que son de conocimiento público para utilizarlos para un determinado fin.

Sin embargo, la realidad jurídica registral existente a la inexactitud registral con el derecho a la publicidad tiene relevancia en toda su amplitud porque sobreviene discrepancias a nivel jurídico que lamentablemente presentan hasta el día y que la entidad registral supone que bajo la presentación de rectificaciones dejaríamos de lado la concepción de una vulneración a derechos fundamentales. Es una definición de defensa constitucional muy escasa.

Continuemos con el ejemplo anterior, Juan obtiene un certificado literal de su propiedad, pero éste no se da cuenta que sus nombres y apellidos han sido inscritos de manera incorrecta, entonces, transcurridos cuatro años decide vender su casa. Entonces, el comprador como buen responsable de sus actos decide acreditar si efectivamente Juan es el titular del inmueble, sin embargo, según la información en Registros Públicos figura que el titular del inmueble es Flavio Gutiérrez Rojas, por ende, la transferencia de propiedad ya no se realiza perjudicando económicamente a Juan. Entonces, nos preguntaríamos ¿se considera como responsabilidad administrativa esta situación? o ¿es una mala praxis de Juan porque no reviso correctamente sus documentos?

Este tipo de situaciones suceden en la práctica, que lamentablemente, por distintas razones y motivos se producen por discordancias entre la información proporcionada por Registros Públicos y lo que realmente el registro publicita. El sistema de registro peruano es constitutivo y cierto grupo de interés social indica que la única seguridad jurídica es la que ofrece Registros Públicos, pero siempre debemos recordar que el registro es una herramienta técnica creada por la persona humana que trascienden situaciones extraregistrales dando origen una serie de problemáticas que desvelan la titularidad del bien o derecho inscrito.

Las inexactitudes registrales se presentan en cualquiera de los sistemas registrales a través del error que puede ser catalogado como efecto de distintas causas de posibles discordancias sociales, sin embargo, lo correcto sería manifestar que el Estado no tiene la responsabilidad del error sino de las personas que están a cargo de la inscripción y publicidad del registro.

Es menester afirmar que, a pesar de la exactitud de los asientos registrales, la discordancia se puede suscitar entre los asientos y la publicidad que le otorga el registro tal como lo dispone el autor argentino García (2014, p. 104) quien asegura que el registro es el fiel reflejo del derecho inscrito de acuerdo a ley.

Así mismo, Díez-Picazo (2014, p.698) señala que entidad registral siempre debe otorgar seguridad jurídica al momento de inscribir y publicitar los asientos registrales, bajo ciertas limitaciones; de lo contrario, vulneraría sus derechos fundamentales.

Entendamos, que por derechos fundamentales son aquellos derechos inherentes a la persona humana por el hecho de ser persona y en razón de su dignidad. Entonces, ¿por qué el autor refiere ese tipo de vulneración a los derechos fundamentales? ¿por qué derechos fundamentales? El autor advierte que cuando existe inexactitudes en el registro vulneran dos tipos de derechos fundamentales. Primero, el derecho de ámbito personal y segundo, el derecho de ámbito público.

Así mismo, el autor señala que existe una estrecha relación entre seguridad jurídica y el derecho a la información del registro porque si exteriorizamos una información del registro, en consecuencia, se tiene que realizar los mecanismos necesarios con el objeto de brindar certeza real del derecho inscrito

La presente tesis tiene como objetivo el de determinar la manera en que resulta vulnerado la publicidad registral frente a las inexactitudes registrales, precisando que, la

investigación se realizará en la Oficina Zonal San Borja permitiendo conocer el mundo de la publicidad registral y considerar la posibilidad que se tomen medidas al respecto a fin de no vulnerar derechos constitucionales registrales. Y, por último, señalamos las preguntas orientadoras cuyo objetivo es que formen parte de una guía para la comprensión correcta de la investigación:

¿El Estado ha implementado medidas de garantía registrales para preservar la información registral?

¿Son eficaces las políticas institucionales y estratégicos que SUNARP ha implementado frente a los casos de inexactitudes registrales?

¿Son eficaces las normas registrales que establecen la protección necesaria hacia la publicidad registral frente al error registral?

Antecedentes

Los antecedentes a nivel internacional y nacional mencionados a continuación guardan relación con las categorías y subcategorías que se han descrito en el presente trabajo de investigación a fin de conocer la realidad de la vulneración del derecho a la publicidad registral en los casos de inexactitudes registrales.

Antecedentes Internacionales

Pilot (2012) en su tesis titulada “*Consideraciones entorno a la falsa razón del registro de propiedad inmueble*” (Tesis para grado de Magíster. Universidad Abierta Interamericana – Buenos Aires).

Tiene como objetivo resaltar la importancia que tiene la publicidad registral indicando que la forma de registrar actos y/o derechos se debe tomar en cuenta en cuanto a la modernidad de los estados. Su metodología se realizó en base a la doctrina, la jurisprudencia, revistas realizadas por especialistas en la materia y la técnica utilizada fue el estudio de materiales informativos y trabajo en el campo registral. Concluyó de la siguiente manera:

los derechos inscritos en la entidad registral surten de las necesidades tanto públicas como privadas bajo un sistema de publicidad que debe otorgar seguridad jurídica frente a situaciones que pueden alterar su contenido comúnmente denominado inexactitud registral. Y ello, también deviene de una mala praxis de los funcionarios que emiten una publicidad sabiendo que consta de estas situaciones negativas.

García-Quevedo, P. (2017) en su tesis titulada “*La publicidad registrales y omisiones del Registro de Propiedad-Bienes Muebles*” (Tesis para bachiller. Universidad de Valencia – España).

Tiene como objetivo principal determinar la importancia de la aplicación del Artículo 9º de la Constitución Española donde proclama el principio de la seguridad jurídica y su relación taxativa con la publicidad registral dando como referencia a la Institución de Registro de Propiedad de Bienes Muebles a fin que sea utilizado como instrumento para su protección dentro del tráfico mobiliario.

Así mismo, resalta que para obtener una publicidad sobre cualquier inscripción de un bien mueble tiene que existir un interés conocido a fin de averiguar el estado actual del derecho real inscrito en Registros Públicos. En comparación, con la legislación peruana es que ninguna disposición normativa explica de manera profunda ese interés debidamente fundamentado y solamente se basan en resaltar el derecho a la intimidad que está reconocido a nivel constitucional e internacional. Por otro lado, concluyó que la publicidad en el registro se deba a la inexistencia en la sociedad sobre el título que se inscribió y posteriormente a la publicidad del acto o derecho; segundo, las rectificaciones que se realizan en base a omisiones de información o en base a la deficiente función del Registrador Público no se llevan a cabo debido a una fuerza de opresión por parte de gran parte de la sociedad.

Lo que concluye el autor nos hace reflexionar porque recordemos que la legislación española fue también una de las legislaciones que aportó para dar una posible solución a la inexactitud, tal vez, no fue la primera, pero a través del desarrollo y aplicación de este Artículo de la Constitución como la Ley Hipotecaria.

Así mismo, es importante mencionar que a través de estudios relacionados a este tema determina los factores por el cual se origina una inexactitud registral, entonces, a partir de este punto consideramos tener en cuenta lo mencionado por el autor porque es aquí donde sería sustancial desarrollar estudios e investigaciones sobre las causas que generan a estos factores y así poder determinar una posible solución a ello.

Marguez, K. (2016) en su tesis titulada “*Omisiones Registrales y su implicancia en el ámbito registral de transferencias de propiedad inmueble*”. (Tesis para licenciatura. Universidad San Carlos - Guatemala).

Tiene como objetivo principal analizar la relación existente entre las omisiones registrales y los efectos que causaría en la compra-venta de inmuebles; su muestra comprendió 15 personas entre ellos, notarios públicos, registradores, abogados. Como instrumento de evaluación utilizó la encuesta llegando a la conclusión que si bien la omisión registral se encuentra inmerso dentro del derecho positivo ha permitido al derecho registral y sus principales registros el desarrollo y fiabilidad de la información que se encuentra archivada en Registros Públicos lo que constituye un aporte importante para que se permita la corrección de dicha información incorrecta a fin que el medio registral se siga fortaleciendo cumpliendo las normas taxativas e irrestrictas que deben establecerse para cada situación en concreto.

Lo que mencionar el autor es importante tener en cuenta porque a través de esta investigación es que nos planteamos distintas interrogantes acerca del vínculo entre el derecho a la publicidad registral y las inexactitudes registrales, sin embargo, la realidad jurídica sobre estos fenómenos es que en Guatemala no consideraban a la publicidad registral como una herramienta eficaz e eficiente por las crecientes acciones que se suscitaban en el medio social a raíz de la función notarial.

Sin embargo, con el transcurrir de los días y también por la demanda inagotable de servicios que se brindaba en Registros Públicos se propició la creación de sistemas tecnológicos que tiendan una atención rápida para los servicios registrales brindados a fin que la información recaída en la entidad registral no sea utilizada con fines no establecidos por el ordenamiento jurídico de este país. Es por eso que tenemos que admirar a este país porque debido a su demanda y preocupación de la sociedad es que regulan este fenómeno y lograr darle una solución viable y práctica de acuerdo a ley.

Méndez, T. (2016) en su tesis titulada “*Publicidad Registral y los efectos generados en el derecho positivo*”. (Tesis para doctorado. Universidad San Francisco de Quito).

Este trabajo tiene como objetivo demostrar que la publicidad registral es una herramienta eficaz para conocer la realidad jurídica y social del acto o derecho que está inscrito o por inscribir. Tuvo como muestra a 20 personas, entre ellos, abogados y jueces, teniendo como instrumento de evaluación a la entrevista logrando conocer la realidad subyacente a esta situación permitiendo llegar a la conclusión que la publicidad registral se ha convertido en los últimos días en un medio muy influyente en la seguridad jurídica de las persona porque a través de éstos se confieren el conocimiento de carácter público de derechos fundamentales básicos con reconocimiento expreso de normas constitucionales.

Así mismo, indica que el desarrollo de las nuevas tecnologías en estos tiempos genera cierto grado de desconfianza en las personas porque esto ha contribuido con la exposición de peligro y a su vez pretende expresar un atentado contra la vida de las personas porque la información almacenada en los registros públicos crea la posibilidad de una indebida utilización.

Por último, realiza una reconocida diferenciación entre la responsabilidad civil registral y la responsabilidad civil del Estado porque la publicitación de esta información no recae en el Estado sino en los responsables de otorgarlo ante las personas y los efectos jurídicos sociales que pueden generar al momento de exponerla al mundo.

Lo que se suscita en este aspecto es que tratan de relacionar a la publicidad registral y la responsabilidad subjetiva-objetiva dependiendo sea el caso, entonces, nos encontramos en una disyuntiva porque si bien es cierto existe un grado de responsabilidad la de otorgar una publicidad que no se adecua a la realidad registral, sin embargo, las consecuencias que origina este acto se encuentran debidamente reguladas por la norma registral básica, pero es necesario plantearnos este tipo de casos porque a partir de ello es posible la determinación de nuevos estudios sobre este fenómeno.

Klingsger, I. (2015) en su tesis denominada “*Libre acceso del registro en torno a la publicidad registral y los errores registrales*”. (Tesis para bachiller. Universidad de Sao Paulo).

Tiene como objetivo principal explorar el campo del registro para que se pueda conocer la viabilidad de solución frente a los casos de omisiones registrales. Esto implica que los sistemas registrales tiendan a aplicarse en procesos de carácter registral, sin embargo, bajo el contexto amplio e irrestricto de la normativa brasileña se hace indiscutible la confrontación de los valores constitucionales, es decir, hasta el día de hoy no existe una posición lineal doctrinaria ni jurisprudencial que permita tener una posición clara sobre la repercusión que tendría la utilización efectiva de la publicidad del registro en estos procesos antes mencionados ni se ha logrado

Así mismo, el autor considera que la interpretación del derecho a la publicidad tiene que ser conceptualizado bajo una misma perspectiva y panorama tanto para los procesos registrales u otro tipo de procesos, también, es necesario recalcar que la información comprendida en la publicidad de los actos meramente judiciales tiene que ser utilizado

bajo el ejercicio de una prestación jurisdiccional y siempre guardando la relación entre la información registral con la información extraregistral.

Lo mencionado por el autor es una teoría que no concordamos con ella porque el derecho a la publicidad registral tiene otro matiz que el proceso registral, ya que, uno busca la protección de la información registral y el otro busca el resarcimiento del derecho lesionado por la actuación de un acto del titular o de un tercero.

Chumacero, P. (2015) en su tesis titulada “*Implicancias jurídicas a raíz de la omisión registral en la emisión de un certificado compendioso*”. (Tesis para doctorado. Universidad Mayor de San Simón - Bolivia).

Tiene como objetivo principal determinar las implicancias de carácter social de la emisión de un certificado compendioso por la problemática existente de la omisión registral. La autora de esta tesis concluye que las implicancias más latentes de este tipo de situaciones son frecuentes en cuanto a la flexibilidad de la norma registral debido a la inexistencia de ciertos mecanismos que garanticen la seguridad jurídica del ciudadano.

Considera que, el Estado en sus tres niveles tiene que velar por la protección del derecho registral porque tienen cierto grado de conexión con la publicitación del derecho o acto inscrito en Registros Públicos, puesto que, a través de diversos aspectos permite que el bien jurídico tutelado sea resguardado por connotaciones relativas con el objetivo que la persona titular de ese bien jurídico no sienta que el ordenamiento jurídico sea regulado de manera insuficiente.

Para la autora, la legislación mexicana no existe una regulación correcta sobre cuán protector sea la publicidad registral dentro del marco jurídico registral porque lamentablemente las normas taxativas de este país no lo limitan de forma implícita sino simplemente se traduce en base a cuatro aspectos: el derecho a la protección de la comunicación, protección de derechos sexuales, reserva de información de las personas y defensa de derechos personalísimos que día a día se encuentran en una situación de descontrol legal por parte del Estado y todo los organismos que están a su alrededor.

Ministerio de Justicia y Paz. (Octubre 2011 - Abril 2012). Tribunal Registral Administrativo. Revista Registral, 41-55.

La gestión administrativa realizado por la entidad registral de Costa Rica no era lo suficiente para regular y corregir los errores que eran cometidos por los agentes notariales-judiciales-administrativos, es por eso, que se requería un tratamiento

normativo para poder otorgar una solución viable a los errores que día a día ocurrían en el registro.

Así mismo, como se mencionó anteriormente, son conceptos totalmente distintos y a partir de ello poder delimitar y establecer los parámetros necesarios para plantear procedimientos y los medios adecuados para sanear la inexactitud registral que implicaba seriamente en la actividad registral a nivel interno como externo. Sin duda, la inexactitud registral es sinónimo de confusión registral porque nos demuestra que la realidad del registro no existe, por ende, es real lo que sucede con el sinnúmero de casos planteados y sustentados en la entidad registral.

Y hay que resaltar algo sustancial en lo mencionado por la entidad gubernamental y es que estos errores no sólo se producen por efectos de la actividad registral interna, sino que estos errores e inexactitudes registrales también son producidos por agentes fuera del registro.

Antecedentes Nacionales

Prado Santa Cruz, E. (2017) en su tesis denominada “*La publicidad registral y su implicancia en los derechos fundamentales según los Registradores Públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Año 2017*” (Tesis para maestría. Universidad Inca Garcilaso de la Vega).

Tiene como objetivo realizar un análisis doctrinario, jurisprudencial y legislativo, destinado a identificar si el Séptimo Pleno Casatorio Civil en el cual se debatió si debe prevalecer la propiedad no inscrita sobre el embargo en forma de inscripción, esta problemática que se desarrolla en el proceso de tercería de propiedad, es así que la decisión final optada en el Pleno Casatorio en mención apoya al derecho de propiedad no registrada, el enfoque de la investigación se orienta directamente a investigar si esa decisión tomada por los Jueces Supremos afecta al principio de publicidad registral. El instrumento de investigación que se realizó para este trabajo consta del fichaje y del análisis del contenido. El autor concluyó que:

la publicidad registral es importante porque convertirá a la propiedad en absoluta al otorgarle seguridad jurídica, la protección que se le otorga no solo es para el titular registral, sino también ampara a personas externas de la relación que buscan protección a través de la publicidad registral

Los mecanismos que utiliza el registro para determinar la inexactitud registral es la publicidad, esto es una afirmación que hasta el día de hoy nos queda claro, pero ¿será

suficiente para determinar una inexactitud registral? O ¿es que existen otros mecanismos de control?, éstas son algunas de las interrogantes que hasta el día de hoy no se han podido comprobar realmente. Sin embargo, la publicidad del registro es sin duda la herramienta base para proteger los derechos fundamentales de la persona porque a través de éste podemos conocer la realidad registral y eso nos permite el paso siguiente para realizar alguna acción en beneficio propio para no resultar lesivo por este tipo de actos.

Cervantes, L. (2017) en su tesis titulada “*Afectación del principio de publicidad registral por la prevalencia del derecho no inscrito*”. (Tesis para abogado. Universidad Privada Antenor Orrego).

Tiene como objetivo principal determinar la relación que existe entre la publicidad registral y los derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la Zona Registral N° XI – Sede Lima en el año 2016. La muestra estuvo conformada por 35 registradores públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Se utilizaron 2 cuestionarios con 15 ítems cada instrumento cuyo objetivo es responder a los indicadores, sin embargo, el autor concluyó que la relación existente entre la publicidad registral y los derechos fundamentales de las personas que son considerados por los registradores públicos de este tipo de registros es muy estrecha y a su vez muy importante porque a través de esto se permite identificar si efectivamente la labor de calificación, inscripción y publicidad del acto o derecho inscrito se está emitiendo de acuerdo a la normativa registral existente.

La figura del registrador público es sinónimo de actuación responsable porque se entiende que debe respetar lo establecido por el marco normativo registral que hasta el día de hoy existen algunas falencias, pero se irán resolviendo a lo largo del tiempo. Mencionamos en líneas anteriores sobre la seguridad jurídica que es importante para todo sistema jurídico, en consecuencia, este agente registral interno tiene que ser el encargo de velar por la integridad del acto jurídico por constituirse.

La existencia de herramientas registrales debe estar a su disposición para hacer cumplir o establecido por las normas registrales sin vulnerar derechos fundamentales de la persona y con esto me refiero a todos los expresados por la Constitución de nuestro país y las demás normas complementarias. Veremos que el registrador público tiene una misión importante en la función calificador de título y que es el principal responsable de cualquier procedimiento de inscripción registral.

Labrín, C. (2017) en su tesis denominada “*Propuesta de modificación del Artículo 76° del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral para la inclusión de la designación anticipada del curador*”. (Tesis para maestría. Universidad Señor de Sipán).

Tiene como objetivo principal analizar la regulación del servicio de publicidad registral y se aconseja un cambio para amparar el derecho a la intimidad en la designación anticipada del curador. También se explica cómo ha ido evolucionando la figura jurídica de la designación anticipada del curador en el plano internacional y en el ordenamiento jurídico peruano. Se parte desde una perspectiva constitucionalista, pasando por el campo de lo regulado por las ramas del Derecho Civil y Registral. Población conformada por 258 personas que se desempeñan como abogados de orientación, operadores registrales y personal de publicidad, que labora bajo los regímenes 728, 276 y 1057 en la Zona Registral N° II. Se ha elegido una muestra no probabilística, conformada por 100 personas, de los cuales 20 son abogados de orientación, 5 registradores, 45 personal de publicidad y 30 operadores registrales; quienes laboran directamente en el tema que se investiga.

Las técnicas aplicadas fueron: Estudio documental, a través de fichas de recolección de datos y Encuesta, por la cual se pidió a los especialistas que brindaran su apreciación sobre la publicidad sin restricción de la designación del curador. Las encuestas fueron enviadas a los correos institucionales de los encuestados El instrumento utilizado fue: Cuestionario, mediante la formulación de preguntas cerradas.

El autor concluyó que el ordenamiento jurídico peruano consagra el derecho a la publicidad registral, pero con ciertas limitaciones porque si bien existe un marco normativo que lo respalda, pero que, lamentablemente no se da abasto para satisfacer las situaciones irregulares que suceden en el Registro y eso lo padece los ciudadanos que día a día confían en la seguridad jurídica emitida por esta entidad.

Indicó también, que existe una deficiente regulación del Reglamento General y el Reglamento de Servicio de Publicidad porque no se especifica claramente si existe alguna opción de salida para el usuario adicional para evitar que este tipo de situaciones engorrosas logren afectar el bien jurídico tutelado y debidamente inscrito en Registros Públicos, un hecho, que por muchos ciudadanos no tienen confianza por todo lo sucedido en la actualidad.

Sin duda, las normativas en cualquier parte del mundo sufren de deficiencias y falencias, pero se irán corrigiendo a lo largo del tiempo. Es por ello, que este tema de la inexactitud registral y su vinculación con el derecho a la publicidad registral es un tema novedoso porque actualmente existe una mínima regulación acerca de ello y debido a ello es necesario su inmediata reacción a fin de poder otorgar a los ciudadanos y usuarios en general soluciones viables para extinguir este fenómeno.

Tabra, L. (2017) en su tesis denominada “*Los asientos registrales extendidos por incorrecta calificación*”. (Tesis para abogado. Universidad Privada Antenor Orrego).

El trabajo tiene como objetivo principal la relación existente entre los asientos registrales de inscripción y la incorrecta calificación afectan a los titulares registrales del registro de predios, (premisa no contemplada por el Registro), teniendo en cuenta que los métodos jurídicos de investigación empleados han sido el doctrinario y la hermenéutica jurídica.

Los instrumentos de investigación que se utilizaron en esta investigación son las fotocopias, las fichas, el protocolo de contenido y la guía de entrevistas. La conclusión que se llegó a determinar con este tipo de investigación es que los asientos registrales que se extienden a través de la anotación de inscripción y que son firmados por el Registrador Público si logran afectar a los titulares registrales porque no existe la forma correcta para que se pueda realizar la rectificación idónea a fin que su derecho no se haga efectivo.

Lo indicado por el autor, sin duda que, limita el derecho a la publicidad registral y a su vez enriquece los variados de casos de inexactitud registral que hasta el día de hoy siguen perturbando la fiabilidad y eficacia de los derechos y/o actos que se encuentran inscritos en Registros Públicos.

Por otro lado, la entidad registral tiene que implementar mayores mecanismos como un procedimiento especial que permita la advertencia de este tipo de situaciones con el propósito de proteger al titular registral que se ve afectado por dicha inexactitud.

Tasayco, G. (2015). *Doble venta real de propiedad*. (Tesis para magíster. Universidad Santo Toribio de Mogrovejo).

El trabajo tiene como objetivo analizar los casos más representativos de la doble venta de propiedad y como influiría en la publicidad del registro. Así mismo, como objetivo específico es analizar si el sistema registral peruano es el idóneo para proteger este derecho frente a las situaciones de inseguridad registral.

De acuerdo al esquema metodológico, se empleó el enfoque cualitativo, de tipo estudio de casos. Se utilizó el análisis de normatividad, doctrina y jurisprudencia, así como el estudio de la Casación N° 256-2012-Chiclayo sobre este tipo de situaciones.

Las conclusiones más concretas fue que el ordenamiento jurídico registral peruano protege en cierta forma al propietario. Así mismo, indicó que si bien el registro es público es necesario la reforma del Artículo 2014° del Código Civil favoreciendo al tercero de buena fe. Esto permitiría que, al momento de publicitar el acto inscrito se conozca la real situación sin desconocer hechos que puedan perjudicar más adelante.

Tarrillo, D. (2015). *La intimidad en el registro*. (Tesis para magíster. Pontificia Universidad Católica del Perú).

Esta tesis tiene su enfoque que permite establecer los límites entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad, cuyo objetivo es establecer una interpretación de nuestra débil regulación en el tema en función de salvaguardar un derecho de carácter fundamental como es el de la intimidad.

El autor de esta investigación concluye que el Registrador Público quien considera una persona calificada para inscribir un acto o derecho lo que permite que tenga toda la investidura y el conocimiento suficiente para que aprecie con detenimiento del interés del solicitante para que pueda obtener la información del registro que se materializa con la publicidad registral.

Así mismo, indica que debido a diversos factores las omisiones y/o inexactitudes presentadas en el Registro determinan que la responsabilidad es de carácter administrativo porque la emisión del documento de inscripción y de publicidad recae sobre el personal que lo realiza, así mismo, no es meritorio indicar que el ciudadano tiene responsabilidad en este tipo de situaciones porque se entiende que esta entidad otorga seguridad jurídica.

El interés conocido, según lo advertido por el autor, tiene que ser fundamentado correspondiente al marco legal peruano a fin que no exista cierta vulneración al titular registral del derecho, así mismo, deja constancia que la información obtenida de registros públicos a través de la publicidad registral permite que tenga cierto grado de inexactitud registral porque debido a la carga que tienen los certificadores y registrador públicos tienden a inscribir actos jurídicos o publicitar los mismos con diferentes nombres y otros caracteres.

Así mismo, es pertinente describir precisamente la principal problemática del registrador público y su incidencia en el punto anterior porque lamentablemente no existe un parámetro legal sobre quien recae la responsabilidad a causa de la expedición de un certificado compendioso incorrecto. Si bien, existen recursos administrativos que permiten al usuario plantearlos o recurrir ante el Poder Judicial para comprobar la responsabilidad administrativa esto no inmiscuye de los plazos establecidos en el Reglamento de Servicio de Publicidad que simplemente desborda el tema de la responsabilidad planteando un plazo respectivo.

Subdirección de Capacitación Registral: Comité de Edición de la Subdirección de Capacitación Registral. (Diciembre 2015). *Superintendencia Nacional de Registros Públicos*. En Sánchez, K. La publicidad de personas jurídicas. Revista Fuero Registral, 358-560.

La autora nos menciona que la importancia de un sistema de publicidad registral tiende a resguardar la esfera de las personas jurídicas, pero es indubitable que este fenómeno juega un papel importante en las transacciones de ámbito comercial porque permite que sea más fácil los gastos producidos por la contratación de un tercero.

Es necesario resaltar la aplicación del Código de Comercio de 1902 cuyo contenido se refería la figura de la publicidad en sentido amplio disponiendo que éste fenómeno no ha variado en ningún aspecto porque sigue prevaleciendo la finalidad que es la exteriorización organizada de un hecho jurídico a fin de ser conocido por los terceros.

1.2.- MARCO TEORICO

El presente trabajo presenta el siguiente marco teórico con el objetivo de dar a conocer las distintas definiciones que se pretende establecer por esta investigación y así otorgar al lector un mejor entendimiento acerca de la relación existente entre el derecho a la publicidad registral y las inexactitudes registrales.

Derecho a la Publicidad Registral

Origen

La publicidad registral como derecho ha evolucionado constantemente en distintos campos. Este concepto revolucionó y se hizo extensivo en los derechos fundamentales que recaen sobre los bienes muebles e inmuebles que tienen valores y significado

sustancial en las personas, por ejemplo; en los buques, aviones, automotores, casas, entre otros. La referencia existente de la publicidad registral marcó en el derecho registral como un desarrollo totalmente nuevo porque aproximadamente siglos atrás no se trataba este tema con mucha facilidad debido a la poca existencia del tráfico comercial en esos tiempos.

Existen autores variados indicando que la publicidad registral ha tenido momentos claves para su desarrollo originario de conceptos, sin embargo, para poder obtener una referencia sustancial en cuanto a la inserción de la publicidad registral en los bienes muebles e inmuebles tenemos que remontarnos a la Edad Media donde la propiedad confería a sus titulares cierta riqueza y poder político basándose en una idea distinta sobre la obtención de capital entre muebles e inmuebles, una clasificación que se ha proyectado en distintas normativas distinguiendo cosas de mayor y menor importancia.

Este antecedente de clasificación entre ambos bienes ha trazado una línea de continuidad, sin embargo, para el pueblo romano, esta distinción fue mucho más allá, logrando desarrollar preliminarmente los conceptos del *res mancipi* y la *res nec mancipi*, en resumen, las cosas obtenidas a través del tiempo ha permitido que la vida en el pueblo romano sea tomada como un objeto de propiedad por los ciudadanos romanos bajo un régimen donde distinguía la aplicación de la cosa con menor valor económico a fin de obtener un beneficio.

En la actualidad, los sistemas jurídicos latinoamericanos, han trazado categorías entre muebles e inmuebles que han permitido entender el camino para poder distinguir las cosas en base a otras características. Sin duda, que la particularidad en cuanto a la relevancia entre el valor de los bienes y la función económica ha permitido otorgar trascendencia creciente destinada a un buen funcionamiento de la publicidad del registro.

Ha sido identificada como un blanco muy fácil de atacar y es por eso que la doctrina ha establecido a la apariencia como un instrumento convergente a fin de no salvaguardar los derechos de los titulares registrales y armonizar el tráfico comercial.

La apariencia en su máximo esplendor tiene un supremo desarrollo que justamente ha sido vulnerado cuando no se había establecido un sistema de publicidad capaz de solucionar estas situaciones que gravemente complican a la persona. En materia registral peruana, la apariencia es importante cuando se requiere solucionar situaciones fuera de la

esfera del sistema de publicidad registral donde se trata de proteger la titularidad registral bajo la perspectiva la buena fe.

Por una parte, la publicidad del registro tiene que ser entendido como un mecanismo que ha sido empleado para su exteriorización sobre un determinado conocimiento de una situación o acontecimiento jurídico procurando que dichos acontecimientos adquieran la calidad de evidente, manifiesto, patente para la colectividad en general.

Lo que se busca es demostrar notoriedad ante la existencia de una determinada cosa o acto, siendo la idea primigenia la de comunicar o hacer posible que la sociedad tome conocimiento o esté en la posibilidad de hacerlo sobre ese hecho que es objeto de publicidad. Por otro lado, la publicidad le ha de corresponder una delimitación conceptual mucho más específica y delimitada.

Es, pues, la delimitación de los alcances de esta temática la que mayor controversia ha generado en nuestro ordenamiento jurídico. En ese sentido, el concepto de la publicidad registral, así como la ardua disquisición en la doctrina sobre los alcances de la misma, especialmente el tema referido a si es necesario recurrir hasta el título archivado que da origen al asiento registral o simplemente estar enterado de lo publicitado en dicho asiento a efectos de tomar conocimiento de una determinada situación jurídica inscrita en Registros Públicos.

En síntesis, cuando se habla el término de publicidad del registro alude la necesidad e importancia que los actos y derechos inscritos en la entidad registral tienen que ser conocidos por toda la sociedad, sino que, los medios que permiten su facilitación tienen que responder a este objetivo.

La publicidad registral tiene que consistir principalmente en conocer a quien corresponde la titularidad de los bienes inscritos en la entidad registral y la manera en que se pueda obtener una información debida que vaya acorde a la realidad en que se encuentran esos distintos bienes.

Definición

Toda persona está sujeto a derecho y deberes que cumplir, en este caso, el obtener una información debe ser confiables y veraz, a su vez, debe estar reglamento por las leyes vigentes

Ramírez (2011, p.68) indicando lo siguiente:

“el derecho a la publicidad registral es un medio que es empleado para extender una información sobre un determinado acontecimiento a fin de hacerlo público y de conocimiento de todas las personas”

Salgado (2014, p.67) amplía y nos otorga un concepto real al manifestar que la publicidad registral es toda información de actos y/o derechos que ingresan a Registros Públicos y para obtener ello es necesario las solicitudes de documentos certificados que son a pedido de la parte interesada sin justificación de caso ni interés legítimo.

Sin embargo, Chico y Ortiz (2012, p.658) considera que el concepto brindado por Salgado presenta inconsistencias porque existen excepciones a la regla del otorgamiento de información registral, por ejemplo, el certificado literal de divorcio en el que únicamente puede ser solicitado por uno de los cónyuges.

Para adquirir esta plenitud tutelar de derechos se debe tomar en cuenta que el Estado satisface la necesidad de una organización en base a un sistema de publicidad a fin que los datos almacenados en los Registros Públicos. La publicidad registral ha sido creada por el Estado para poner fin a la publicidad posesorio debido a que dejó de forma parte de una satisfacción de necesidad de certidumbre en la otorgación de una seguridad jurídica plena.

Cobas (2014, p.68) indica que para dar nacimiento a un derecho y ejercerlo en la práctica no es indispensable que el mismo sea inscrito en la entidad registrales, sino que, existe una independencia absoluta, pero resguardando las consecuencias jurídicas frente a terceras personas sin ninguna restricción.

El desarrollo de la riqueza y su circulación en el mundo actual bajo la sumisión del crédito son considerados como objetivos principales bien definidos a fin de asegurar la seguridad jurídica del tráfico comercial. Cualquier titular de un bien tiene el derecho de adquirirlo como tal, pero, si existe alguna de ello tiene que hacer todo lo necesario para acreditar ello con el objetivo que no sea perturbado como tal.

Sin duda, la realidad registral es de suma importancia para las terceras personas porque a partir de la información obtenida en la entidad registral es que realizarán todo lo necesario para su actuación sobre el derecho determinado. Esto responde al concepto establecido por Pau (2015, p.312) al indicar que el verdadero propósito de conocer el legítimo dueño del acto o derecho conlleva a una seguridad jurídica plena que se materializa a través de la publicidad registral.

Los Registros Públicos inscriben actos para luego ser publicitados, ya que, esta información permite a los terceros interesados sobre los efectos jurídicos exteriorizados que producen los actos jurídicos, más no, propiamente el contenido de éstos. Es así que, los principios registrales es una herramienta que permite apoyar a la publicidad del registro porque asegura la seguridad estática como dinámica.

Esta noción de la función realizada por Registros Públicos es apoyada por García (2014, p.258) quien precisa que la entidad registral a través de la publicidad registral es la manifestación jurídica de manera continua de ciertas situaciones jurídicas reales con el objetivo que las demás personas tengan conocimiento sobre su situación privada y autónoma.

La publicidad registral como derecho se define como un sistema publicitario de conocimiento de determinados hechos jurídicos que tienden proteger derechos fundamentales y asegurar el tráfico del comercio. (Gonzales, 2012, p. 123).

Es así que a partir de este concepto podemos destacar los siguientes puntos:

- a) La necesidad que la publicidad registral requiera su instrumentación a través de una entidad pública.
- b) Carácter de la materia publicada en base a una noción de legalidad y presunción de veracidad.
- c) Demostrar interés en la colectividad.

El concepto de publicidad no surge por una sublevación del tráfico comercial, sino, por una oposición a la clandestinidad. Este concepto se basa en un conocimiento escaso y oscuro que logra ocasionar la confusión en cuanto a la realidad (Pugliatti, 2013, p. 68).

Así mismo, Chico (2015, p.698) advierte que la publicidad registral no sólo tenemos que observarlo como derecho sino también como un principio porque a través de éste se permite obtener certeza de las declaraciones a nivel registral que permiten determinar su exactitud a fin de no reflejar una apariencia sobre un derecho o hecho jurídico de conocimiento total.

Características

Gonzáles (2012, p. 250) indicas las siguientes características sobre la publicidad registral:

a) Institucional:

La publicidad del registro tiene que realizarse por la participación de una institución en base a funciones ordenadas y organizadas bajo un sistema racional y completo para cumplir el objetivo determinado por el ordenamiento jurídico existente sin afectación alguna.

b) Exteriorización continuada y organizada

La publicación es continuada porque la emisión de ésta no tiende a interrumpirse ni mucho menos generar algún obstáculo que impida su publicación permanente. En cambio, la publicidad es organizada porque el hecho jurídico en mención sólo sirve para suponer situaciones porque la misma titularidad del derecho puede ser interpretado bajo distintas interpretaciones no logrando la seguridad que todos necesitamos sin consumir la realidad jurídica registral.

c) Exteriorización de situaciones jurídicas concretas

La publicidad es una herramienta para otorgar información sobre actos y hechos sobre determinadas personas, permitiendo, que el objeto de la publicidad registral sea conceptualizado bajo distintas perspectivas sin afectar derechos subjetivos.

d) Conocible

La información almacenada en Registros Públicos tiende a gozar la posibilidad de ser conocido por terceros a fin que se logre afianzar bajo un conocimiento efectivo de datos siempre y cuando el interesado tenga un legítimo interés

e) Eficacia sustantiva:

La publicidad registral tiende a construir una verdad que a veces desconocemos, es decir, una verdad relativa; sin embargo, las numerosas situaciones jurídicas permiten que todo sistema jurídico regule de forma distintas las consecuencias jurídicas de la publicidad del registro bajo una perspectiva de una inscripción registral garantizando de manera diversa los derechos que se presenten.

Presupuestos

Alpa (2010, p. 85) a groso modo establece los siguientes presupuestos de la publicidad registral:

a) Autenticidad del hecho

La publicidad del registro se tiende a justificar bajo una eficacia instrumental que gira en torno a una seguridad jurídica en base a derechos latentes. Esta definición de derechos se puede traducir bajo distintas versiones y certezas que presuponen la existencia de una autonomía de voluntad implicando elementos de seguridad jurídica.

La publicidad del registro exige la protección y potenciación de derechos que han sido creados anteriormente a fin de otorgarle un carácter institucional en materia registral.

Las presunciones sobre la existencia o pertenencia de los sistemas registrales implican que el hecho exista y se encuentre legitimado a fin de generar efectos sustantivos derivados de una inscripción registral debidamente conforme a ley. La idea, una publicidad jurídica registral constituye un eficaz instrumento de seguridad jurídica sobre el tráfico comercial que lamentablemente ha ocasionado grandes perjuicios a todas las personas.

La perspectiva tenida por los notarios implica que el derecho no ha nacido para rendir culto u homenaje, sino que, el derecho es sinónimo de una idea de justicia social para atender una urgencia de seguridad jurídica y certeza de paz social. La seguridad es esencia de todo derecho frente a la justicia. Así mismo, bajo el concepto de justicia y paz social permite que el notario armonice dos dimensiones inherentes a toda persona.

Benavides (2013, p. 245) advierte que la seguridad jurídica es relativa. Algunos países, considera este término bajo la existencia de jueces bajo una defensa sin efectos. La seguridad jurídica mínima considera que el derecho de las personas acceda a instituciones que permitan garantizar legalmente la fe pública como la seguridad en la publicidad registral.

b) Calificación registral

La seguridad a nivel jurídico debe proporcionar a la publicidad del registro un mayor control legal riguroso y basándose en el procedimiento registral que se ha caracterizado por ser eficaz y pacificador para cada situación social.

El Registro no sería posible sin que medie la producción de efectos jurídicos ni mucho menos de la seguridad jurídica; en ese sentido, la legitimidad principal se centra en el principio de legalizada o examen previo de los documentos que presenten ante la entidad registral.

La autenticidad de todos los actos y las manifestaciones de las personas no tienen relación con la realidad jurídica que se presenta en Registros Públicos, es por ello, que la autenticidad basta que se tenga interés y proporcionalidad de satisfacción de necesidad a fin que el adquirente del derecho o acto no resulte afectado.

La publicidad registral ha sido proporcionada para otorgar autenticidad del acto o contrato. Por eso, el Estado a través de Registros Públicos tiende a garantizar cada adquisición que se ha obtenido a través del tiempo y legitima dicha propiedad a nivel social y judicial.

El examen de la legalidad registral es el cimiento de todo sistema registral a fin de evitar situaciones sospechosas, en el derecho alemán se entiende que la calificación registral se basa en un consentimiento formal respetando los presupuestos de una inscripción legal acreditándolo de manera correcta bajo un documento público.

El Registrador Público inscribe el acto siempre y cuando haya evaluado correctamente en base a un juicio razonable conforme a ley. García (2014, p. 277) destaca como primer carácter jurídico a la Constitución bajo la perspectiva del principio de legalidad indicando que los derechos individuales y la seguridad jurídica no sean tratados como conceptos diferentes, sino que se encuentran estrechamente unidos bajo la arbitrariedad de los poderes políticos.

La publicidad registral a través de la calificación registral tiende a proteger la apariencia, en beneficio de cualquier persona logrando que su fin no sea crear una fase irreal, sino que a través de este presupuesto permita ofrecer a todos los datos reales depurados por una calificación correcta donde el tercero deposite su confianza.

Asimismo, los documentos que permitan la posibilidad de su inscripción en el registro tienen que contar con los elementos necesarios para determinar su autenticidad y su validez, esto permite, que el beneficio no sólo sea considerado como el único efecto para otorgar la buena fe en las personas ajenas al registro.

Principios Registrales sobre Publicidad Registral

Núñez-Lagos (2013, p. 250) indica que el carácter del registro en el sistema que se maneja actualmente permite que la garantía solicitada por las personas es bajo un consentimiento independiente a fin de presentar la perfección del derecho que tiende a publicarse conforme a ley.

a) Principio de consentimiento

La publicidad a nivel jurídico no es solo trámite, sino que ha sido elevado como derecho según la forma exigida por la ley. Estas situaciones implican una voluntad privada que es asumida de forma solemne cuando se exterioriza hacia el mundo a través de órganos públicos.

La libre autonomía de las partes debe ser al registro y a las relaciones jurídicas para que se otorgue la debida reserva de la información a fin que sea reconocido por el control jurisdiccional del Registro. La función exclusiva y excluyente del Registro implica que la seguridad y garantía de los ciudadanos tienda a la perfección del derecho basándonos en un consentimiento específico.

b) Principio de cognoscibilidad legal

El concepto de la cognoscibilidad implica que la presunción de conocimiento sea conocido porque a través de ésta misma esencia se pueda configurar de manera institucional la figura de la publicidad del registro.

A través de este principio se puede determinar un resultado que no sólo se base en un simple conocimiento efectivo, sino un conocimiento de manera completa y compacta. Esto presupone, que la organización de la publicidad registral dependa de la efectividad de los efectos jurídicos que pueden alterar distintas esferas personales sobre la información publicada.

Este principio registral ha demostrado a nivel empírico que pretende ordenar la seguridad jurídica registral basándose en la noción de una cognoscibilidad legal teniendo como premisa que sus efectos jurídicos no declaren su inexactitud.

c) Principio del derecho al conocimiento

El conocimiento ha sido una cualidad esencial en la publicidad registral porque nos permite integrar el registro en base a un derecho respecto de las terceras personas sin importar el estado en que se encuentre.

Este concepto incluye que los terceros tengan la posibilidad que se logre un efectivo interés en conocer el contenido de los asientos registrales siempre y cuando exista un debido proceso.

Este derecho se hace realidad a través de la publicidad de carácter formal que se basa primordialmente en una manifestación o exhibición de la información contenido en Registros Públicos.

d) Principio de producción de efectos jurídicos sustantivos

Los efectos jurídicos sustantivos en el Derecho ocurren de manera efectiva porque derivan principalmente del hecho, del negocio jurídico o derecho, porque si no accedemos al registro no se producirán efectos jurídicos.

Cuando el acto o derecho que se desea inscribir tiende a pasar a segundo plano que es el campo del derecho real ya que contiene algo distinto del contenido del asiento registral y esto se traduce en el pronunciamiento registral y los caracteres peculiares que tiende a fabricar una relación jurídica negocial que produce el Registro de manera externa.

La inscripción en el registro nos indica que el derecho fundamental se encuentra en un estado registral de la cual derivan distintas consecuencias traducidas en facultades y derechos compactos alejados de lo extrarregistral. La perfección del derecho publicado siempre está resguardada bajo la concepción del control de legalidad impuesto por el sistema registral español a fin de garantizar de ese derecho.

El sistema registral español es el sistema por el cual los efectos sustantivos siempre favorecen al titular registral o el tercero que actúe de buena fe a fin que el resuelva o positivase el derecho de manera regular conforme a ley

Finalidad de la Publicidad Registral

Las personas tenemos el interés de realizar acciones comerciales de cualquier índole que conlleven a obtener información de SUNARP, este acto es de carácter social que involucra tanto a personas naturales como jurídicas. Entonces, la importancia recae en contrastar la información de Registros Públicos con la información que obtiene el legítimo dueño del acto o derecho. En resumen, la finalidad recae en la publicitación de la situación jurídica del acto en SUNARP.

Ariño (2012, p. 258) indica que otorgar una definición sobre publicidad registral sería complicado porque a lo largo del tiempo el derecho registral ha sufrido cambios modernos que han permitido que la idea general de este tema ha perdido su principal matiz, por ende, no se puede encontrar un concepto exacto. En resumen, establece los siguientes fines:

- a) La seguridad jurídica logra afectar a los derechos sin perjudicar a los titulares registrales.
- b) La publicidad registral tiene a ciertamente eliminar y dejar claramente que la información obtenida en Registros Públicos sea de acuerdo a ley.
- c) La publicidad registral posee una función de manera preventiva.

Interés legítimo

La publicidad registral siempre ha perseguido preservar el valor importante de un ordenamiento jurídico, esto se traduce en el término de seguridad; entonces, a partir de esto tenemos que afirmar que existen intereses privados como públicos por lo que esto permite afianzar la paz social permitiendo su cumplimiento del valor supremo que es la justicia.

Toda sociedad es un conflicto, es especial, cuando los derechos de carácter patrimonial, sin embargo, bajo la tutela de la publicidad registral permiten viabilizar y evitar los efectos jurídicos que logren una recomposición en el núcleo social de la publicidad.

Tenemos como referencia al Estado como órgano competente a fin de asegurar la paz social, con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica para proteger el interés general que indudablemente crea en la sociedad un medio óptimo para que todos conozcamos determinadas relaciones jurídicas logrando así agilizar el tráfico comercial sin afectar la seguridad jurídica.

El interés público ha repercutido en distintos aspectos del derecho porque es a través de las leyes que permiten regular el buen funcionamiento del sistema, así mismo, los derechos que se han trazado en esas leyes permiten construir y modificar nuevos tiempos donde la seguridad a nivel mundial se vuelva trascendental.

En síntesis, la publicidad registral junto al interés que puede ser privado como público siempre debe proteger a todas las partes que celebran un contrato logrando conocer un futuro donde los derechos que se adquieran constituyan una garantía suficiente que responda a las obligaciones propias de la relación jurídica.

Publicidad formal:

Wolf (2016, p.457) señala que:

“la publicidad formal consiste en el conocimiento sobre el contenido del acto o derecho previamente inscrito en Registros Públicos y así que las terceras personas ajenas a la relación privada tengan interés en ello”.

Así mismo, Seoane (2015, p.845) manifiesta que si bien existe la publicidad formal se necesita medios para poder conocer esa información registral y ello provoca que el interesado a través de herramientas legales tenga la posibilidad de conocerlas sobre el contenido del hecho jurídico determinado.

Molinario (2014, p.586) advierte que la publicidad formal presenta dos caras al momento de su conocimiento por ajenas personal al hecho jurídico. La primera cara que presenta este tipo de publicidad formal es que permite determinar la facultad que tienen los ciudadanos con el objetivo que puedan conocer y entender el verdadero sentido del derecho registral vinculado con el tema de Registros Públicos. Por el otro lado, tenemos que mencionar los medios y herramientas que logran que la información registral sea la misma de la base de registros Públicos.

El examen que se realiza de la entidad registral a fin de poder expedir una nota simple del Registrador Público permite que siempre se encuentre regulada por normas reglamentarias y de carácter básico, en síntesis, la facultad es conocer los asientos registrales es de mucha importancia para este tipo de documentos. (Badenes, 2013, p. 69)

Cuando se habla de publicidad formal tenemos que tener en cuenta que las manifestaciones expedidas a través de documentos con carácter legal que son los certificados literales o compendiosos tienden a ser directos o indirectos dependiendo de la forma en que se accede a la información guardada y almacenada en Registros Públicos. (Morales, 2016, p.321).

En resumen, la publicidad formal hace posible que se haga efectivo el conocimiento de lo que se ha inscrito en Registros Públicos publicitándolo de distintas maneras siempre y cuando cumplan con las disposiciones normativas registrales vigentes.

Moisset de Espanés (2015, p.258), indica los siguientes principios fundamentales de la publicidad material:

Principio de accesibilidad.

Implica que cualquier persona tiene acceso al contenido de las inscripciones del acto o derecho en Registros Públicos.

Principio de relación jurídica registral

Implica que la publicidad del registro conlleva a garantizar la seguridad jurídica del tráfico comercial a fin que las personas puedan entablar una relación jurídica registral sin llegar a desconocer el contenido del acto o derecho inscrito.

Principio de separación de información

Implica que solamente se debe publicidad información necesaria a cualquier persona sin afectar la intimidad del legítimo dueño del acto o derecho inscrito.

Principio de preservación del archivo registral

Implica que los documentos que dieron mérito a la inscripción del asiento registral se conserve en un archivo administrado por la entidad registral.

Principio de adecuación de la información registral

Implica que son los registradores que publiciten correctamente el contenido del acto registral.

Publicidad material

López (2012, p.125) indica que:

“la publicidad material es aquella publicidad que tiende a derivarse de la inscripción registral del derecho o acto en Registros Públicos. Esta inscripción es oponible y repercute frente a terceros”

Esta publicidad es necesario que sea eficaz, por eso, Justo-Cossola (2015, p.415) indica que una vez que el acto se encuentra inscrito en Registros Públicos y su publicitación se lleve a cabo de manera material tiende a otorgar eficacia jurídica, pero tiene que complementarse con las herramientas brindadas por la entidad registral para que alcance el nivel máximo de ello.

Algunos autores advierten que la publicidad material tiene distintas concepciones debido al sistema jurídico que posee cada región. Por ejemplo, Garrigues (2014, p.326) señala que la publicidad material es denominada publicidad sustantiva y se refiere a los efectos que causa la inscripción del derecho en la entidad registral.

La publicidad de carácter material encuentra su esencia en el término denominado fe pública que goza de la protección de los Registros Públicos, que es considerado como base fundamental en la cual permite tener cierto grado de razón. Cada sistema registral

que existe en Latinoamérica tiene alcance registral sobre cualquier régimen especial que pueda existir actualmente.

Esta denominación se encuentra inmersa en el contenido de las inscripciones de los asientos registrales que a nivel legal se presume un régimen especial de alcance material sobre sus propios efectos, vale decir, que el efecto sustantivo del mismo se basa en una inmensa nube de derechos y actos.

El registro otorga a través de la publicidad diversas connotaciones de derechos inscritos que permiten comprender el concepto de inscripción como las anotaciones preventivas a fin de poder coincidir que la publicidad registral anima que la extensión protectora del derecho recaiga en la constitución, modificación y extinción de relaciones jurídicas sustantivas (Castro-Pozo, 2011, p. 201)

La norma base registral en conjunto con el Código Civil no ha permitido tener un panorama amplio y general de lo que es publicidad registral por lo que sería conceptualizarlo como un término que deseamos tener en cuenta, pero a través de estas normativas nos permite tener una ligera idea de lo que significa.

Muchas veces se ha discutido porque no se ha podido determinar el origen y la paradoja de estas circunstancias tan desconcertantes tanto para abogados como para los registradores públicos, sin embargo, el Código Civil en su ligera idea a través del Artículo 2012 estableció cierto conocimiento en virtud al derecho de publicidad afirmando que el contenido que se encuentra en las partidas registrales necesariamente afecta la legitimación y legalidad de los terceros aun desconociendo el conocimiento real y efectivo de la publicidad a nivel registral.

Moisset de Espanés (2015, p.268), indica los siguientes principios fundamentales de la publicidad formal:

Principio de constitutividad

Las inscripciones en Registros Públicos no poseen este tipo de características, es decir, para dar nacimiento a un acto o derecho inscrito en esta entidad se requiere un elemento extra. En nuestro ordenamiento jurídico existe algunos actos jurídicos que suelen estar cubiertos de características propias para su existencia, por ejemplo, la hipoteca y otros actos que no lo requieren.

En síntesis, para otorgar una publicidad formal del acto es necesario que el acto se encuentre inscrito en la entidad registral y no como una simple manifestación de libertad, es por ello, que las inscripciones registrales no tienen carácter constitutivas.

Principio de conocimiento

El Código Civil peruano regula en su Artículo 2011° y 2012° ciertos lineamientos sobre la prueba en contrario, es decir, toda persona tiene el conocimiento de todas las inscripciones que se realicen. En consecuencia, diríamos que toda acción tiene su consecuencia; es decir, si realizamos una inscripción de una compraventa es sujeto a una oponibilidad del mismo lo que conllevaría a afectar derechos terciarios sujetos a éste (derechos patrimoniales).

La buena fe que se otorgó quedaría afectada gravemente y los derechos de los terceros al haber adquirido titularidad sobre dicho acto, sin embargo, en el ordenamiento jurídico peruano existen normas que lo protegen siempre y cuando respeten los lineamientos que lo establecen propiamente a fin de gobernar relaciones jurídicas de acuerdo a ley.

Principio sobre la protección del tráfico registral

Lo que busca SUNARP y ello ha consistido en establecer metas que permitan transmitir la seguridad del tráfico que muchas veces puede ser muy dinámica. Lo principal para dar cumplimiento a esta seguridad es que dicho tráfico se desarrolle de la mejor manera a fin que la transmisión de derechos se resguarde bajo el marco normativo registral vigente.

La publicidad material cuya dimensión perteneciente al registro es que se base en una doble función, por un lado, tenemos los derechos que tienen los terceros y por el otro lado las cargas que se sustentan en ese derecho adquirido.

Los efectos que se producen de manera sustantiva en la publicidad tiende a conllevar que su contenido se entienda como acorde a la realidad y ello permite que la información obtenida en la entidad registral se lleve a cabo cumplimiento lo dispuesto por el Artículo 2014° si afectar adquisiciones de los derechos sujetos a ley.

Derecho Comparado

España

La Ley N° 39 en su Disposición N° 3 de fecha 30 de diciembre del año 1991 estableció tutelas e instituciones que puedan brindar tutelas de manera efectiva y eficaz indicando que para la creación de un registro exacto capaz de no sufrir alguna situación que pueda

vulnerar la veracidad de la entidad registral es necesario que las facultades que tiene el Notario sean limitadas, en el sentido que sea el Juez quien autorice la publicación del registro.

Esta ley prevé la creación de un registro de tutelas y Autotutelas denominándose luego Registro de Nombramientos Tutelares no Testamentarios por la promulgación de la Ley antes mencionada dando origen a un registro que era muy difícil, con predictibilidad para ser pretendida y utilizada de manera correcta conforme a ley.

El Código Civil de 1888 ha establecido en su Artículo 607 unas características sobre el registro que es muy fácil de reconocerlos. Según esta normativa, el registro será público a fin que los terceros tengan interés en su contenido y así poder averiguar el verdadero estado de los actos y derechos que se han inscrito en Registros Públicos.

Por otro lado, tenemos la Ley Hipotecaria del año 1946 advirtiendo ligeros conceptos sobre lo denominado registros públicos, sin embargo, esta normativa no se desvía de lo expresado por el Código Civil, sino que sigue el desarrollo conceptual del tema.

Alpa (2010, p.86) señala que la esencia de toda publicidad registral es encontrar y expresar una verdad real y no una verdad sombría. Existen otros autores, que otorgar un significado a la publicidad registral es sinónimo de misterio porque es insuficiente expresar su esencia.

El concepto de publicidad registral presupone a las personas un sentido controlado a nivel jurídico y contrastarlo con la realidad que muchas veces desconocemos, precisamente, porque la información que se almacena en Registros Públicos es veraz. A través del registro, se puede realizar consultas para conocer la realidad que todos tenemos derecho, pero lamentablemente, existen ciertas limitaciones que a veces nos impide tanta independencia sobre la publicidad registral.

La diferencia existente entre la legislación española y la legislación peruana es que para poder acceder al contenido del acto o derecho inscrito en Registros Públicos es necesario que se adjunte un documento vía judicial indicando su legitimación e interés sobre dicho contenido. Así mismo, no es indispensable ofrecer medios probatorios a fin de salvaguardar la pretensión; basta que, se acredite bajo hechos concretos lo que se desea de la información resguardada en la entidad registral.

Francia

La publicidad registral tiende a recaer sobre actos de dominio de los derechos reales que son constituidos por la vía legal. Esta herramienta es de naturaleza privada porque el interés se encuentra inmerso dentro de la persona. Sin embargo, lo que caracteriza a este sistema es que consta de un registro detallado de actos que pueden contener resoluciones judiciales, resoluciones administrativas y resoluciones notariales.

Otra novedad existente en este sistema jurídico es para obtener acceso a ese registro que siempre tiene que operar bajo la presentación de una copia exacta del documento donde se encuentra inscrito el acto o derecho.

Otra diferencia existente con la legislación peruana, es que la publicidad registral sólo se encuentra inmerso el folio personal en donde se abre un registro por cada titular del derecho real y exclusivo. Así mismo, el principio de inoponibilidad del derecho no inscrito cuyo titular registral no puede oponerse al derecho de propiedad de otro derecho real y exclusivo previamente no inscrito.

Alemania

La publicidad del registro se encuentra comprendido por un registro de derechos donde los derechos reales se encuentran regidos bajo el sistema de derechos *numerus clausus*.

La diferencia que existe con el sistema francés es que el sistema de folio es real donde cada bien o derecho se inscribe por diferentes partidas registrales. Así mismo, la diferencia existente entre esta legislación y la peruana es que para acceder al registro es necesario que presente alguna documentación que sustente su pedido y éste se encuentre sujeto a pruebas de demuestren su legitimación para acceder a la información del registro.

La inscripción que se realiza sobre cualquier acto o derecho presentan efectos de carácter sustantivo porque se entiende que existe una presunción jurídica sobre la veracidad del derecho y acompañado de la fe pública otorgará seguridad a nivel legal para el titular o titulares del mismo.

Australia

La publicidad registral se basa en el sistema *torrens* cuya inscripción del derecho forma parte del lado traslativo de dominio de derechos. Así mismo, esa información se encuentra reservada en archivos registrales que refleja el negocio jurídico en sí. La variación con el

sistema peruano es el sistema real donde la información se encuentra dividida por registros denominado fincas.

Para obtener la información guardada en estos archivos es necesario que se requiera la presentación de un documento oficial a fin que el registrador público para determine si se realiza la entrega de la publicidad del acto después de una investigación sustentada en pruebas pertinentes que frente a terceros recaen en efectos sustantivos claros y precisos.

Esta documentación debe guardar con requisitos esencial que guarda la legislativa australiana, por ejemplo, el sello de un representante legal y/o notarial; así mismo, es pertinente recalcar que este documento no surtirá efectos jurídicos en terceros que legítimamente recaen los derechos y/o actos inscrito en Registros Públicos.

Argentina

La publicidad registral en este país ha evolucionado en este país, precisamente, en el derecho inmobiliario, pero eso no impide que este fenómeno se haya extendido sobre otros derechos de gran relevancia jurídica.

La publicidad del registro se ha encargado de hacer público sobre cualquier relación jurídica, sin duda que, el hecho que marcó historia en el derecho argentino fue la Ley N° 17801 en materia inmobiliaria porque a través de esta norma se pretende que la información almacenada en los archivos registrales tenía la necesidad de ser declarados frente a terceros. Así mismo, en algunos casos, los derechos reales que se constituían entre las partes siempre eran oponibles siempre y cuando exista un hecho anterior al mismo.

La ley antes mencionada marcó un hito en la legislatura argentina porque hablar de publicidad registral en este país fue un término desconocido por la cual existía vacíos legales, es por ello, que con esta ley se trató de regular esta situación. Lo novedoso de esta legislación es que si deseaba exteriorizar una información requería que fuera sustentada ante el Tribunal Registral Mercantil y ellos daban el veredicto final; es decir, si aceptaban o anulaban la petición requerida.

Chile

La publicidad registral en Chile es considerada como principio y derecho básico de su sistema jurídico que consideran que la información validada en la entidad registral es

meramente pública, sin embargo, aquí se presenta una diferencia con la legislación peruana porque no cualquier persona tiene derecho a recabar información registral.

La doctrina registral chilena ha criticado este derecho basándose en la consagración de hechos que pueden ser aparentes legalmente hablando logrando que la entidad registral se encuentre limitada de herramientas registrales necesarias para salvar el íntegro del derecho inscrito.

Una diferencia más, es que el sistema por el cual se encuentra regido la publicidad registral es el sistema de folio personal presumiendo las numerosas posibilidades de opciones para el registro que permita a los conservadores es la herramienta computacional logrando que se detecte aún con mayor facilidad las inexactitudes registrales.

Colombia

La publicidad registral colombiano presentó una nueva innovación al momento de otorgar la publicidad y es que cualquier persona lo podía solicitar a través de la web, este sistema fue adoptado desde el año 2002 siendo el primer país sudamericano en realizarlo. A través de esta herramienta se logró detectar situaciones irregulares en el registro logrando que sea la misma quien hizo las subsanaciones correspondientes frente a esta disyuntiva que aquejaba a un sinnúmero de ciudadanos colombianos.

Ecuador

La legislación ecuatoriana señala que los registros públicos son derechos innatos de las personas que pretende dar noticia de las inscripciones que conforman un archivo público de derechos.

La Ley de Registro Habilitante, en el Artículo 11° menciona que la misión principal del Registrador Público es emitir certificados de acuerdo a la información que se encuentra en la entidad registral de acuerdo a sus procedimientos. Así mismo, cuando se emite esta información a la persona que lo solicita por parte del Registrador; éste se encuentra exento de responsabilidad civil y/o penal por la información recabada.

Uruguay

La legislación uruguaya ha tenido grandes apogeos donde su realidad jurídica ha tomado protagonismo, sin embargo, tenemos que remontarnos bajo tres etapas muy importantes para conocer esa realidad que todos conocen.

- ❖ La primera etapa se refiere al período de las colonias donde prácticamente los derechos no eran considerados como tal.
- ❖ La segunda etapa indica a una posibilidad errada de poder desarrollar nuevos conceptos en materia registral sobre la publicidad.
- ❖ La tercera etapa advierte la creación de una normativa capaz de poder crear bases sólidas en el Registro sin afectar la seguridad jurídica.

Lo que nos ofrece Uruguay al momento de hablar de publicidad registral es que restringe ciertos actos registrales que vulneren la esfera de la dignidad de la persona tanto interna como externa. Por ejemplo: la compraventa inscrita en Registros es considerado como un acto no apto para ser exteriorizado o publicitado porque se encuentra inmerso en el derecho de la dignidad en el sentido que vulneraría gravemente su interés personal y/o económico.

Jurisprudencia

Es importante mencionar algunas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de Trujillo y Lima en el tema de publicidad registral y observar cómo pueden resolver de manera concreta situaciones que se pueden presentar en este aspecto. La primera resolución se presentó en el Tribunal Registral de Trujillo con fecha 04/04/2008 y la segunda resolución se presentó en el Tribunal Registral de Lima con fecha 28/06/2012.

Resolución N° 066-2008-SUNARP-TR-T

El señor Eliseo Pérez Calvo interpone un recurso de apelación en contra de la decisión de la Registradora Pública Erika Bayona Paredes sobre la expedición de un certificado de única propiedad.

La registradora indica en uno de sus argumentos que la búsqueda en los archivos registrales, el señor Pérez cuenta con siete predios (seis predios rústicos y un predio urbano), sin embargo, en el formato de solicitud indicaba sólo a predios urbanos.

Esta decisión fue ratificada por el Registrador Carlos Aguilar Yanac quien observó nuevamente la solicitud. Así mismo, añadió que a través de la publicidad formal se puede certificar circunstancias reales que se obren en los Registros Públicos.

Esta decisión llegó hasta el Tribunal Registral donde se analizó desde una perspectiva registral, al indicar, que la publicidad del registro es el rasgo más importante del sistema

registral. Así mismo, la publicidad material implica un sustento netamente conceptual porque se debe conocer el contenido de toda inscripción registral.

Por otro lado, la publicidad formal radica en el derecho que posee toda persona a solicitar a la entidad registral la información necesaria del acto o derecho inscrito. En suma, la publicidad formal tiende a certificar cualquier situación que se obtenga de la entidad registral.

Resolución N° 947-2012-SUNARP-TR-T

El señor Pablo Ardiles Martínez interpone un recurso de apelación en contra de la decisión certificada por el Abogado Certificador Juan Ramón de la Cruz Ramírez sobre la expedición de un certificado de un título archivado.

El abogado certificador emitió el certificado indicando observaciones y un pago de liquidación que tenía que subsanar el solicitante. Así mismo, agrega que la función principal de este funcionario público es expedir la publicidad que solicita el usuario siempre respetando la información obtenida de la entidad registral sin generar en la persona alguna situación de error o confusión sobre el contenido del asiento.

Esta decisión fue apelada al Tribunal Registral donde estableció claramente que la publicación tiene que ser emitida por el abogado certificador en el extremo que no es necesario observar los certificados siempre y cuando no afecte la integridad de la publicidad del registro.

Inexactitudes Registrales

Origen

En el Congreso de Roma, hace unos años atrás, se realizó una Jornada donde se presentaron distintas ponencias sobre Responsabilidad Civil donde se realizó uno de los debates más representativos sobre el tema de inexactitud registral, un término acuñado y perfeccionado por las distintas épocas.

En una de las ponencias se expuso el tema de la Responsabilidad del Estado por errores registrales, entonces, uno de los expositores llamado Horacio Alterini estableció que el término correcto para poder tener una perspectiva y panorama es mejor hablar bajo el concepto de inexactitud registral porque este término incluye a los errores registrales.

La inexactitud registral se remonta desde años atrás, sin embargo, para iniciar este recorrido tenemos que remontarnos a la Reforma de la Ley Hipotecaria de 1946 donde la

legislación española tuvo un gran apogeo por las constantes críticas y opiniones surtidas por autores como Roca-Sastre, La Cruz, entre otros; dando lugar a las principales legislaciones latinoamericanas a fin que puedan influenciarse en ésta para aumentar las posiciones de los demás autores.

En Alemania, el concepto de inexactitud registral no lo incorpora como tal debido a una incorrecta perspectiva del término por lo que recurre al principio de presunción de exactitud establecido en la legislación española. Los países latinoamericanos tenemos como referencia a la legislación española por lo que en sus normas considera ciertos apartados y capítulos sobre la inexactitud registral

Definición

En líneas anteriores mencionábamos que la inscripción registral no era de carácter constitutiva, por lo tanto, ante esta situación suele originarse el término de inexactitud registral. Diez-Picazo (2014, p.687) indica que la inexactitud registral es la discordancia entre la información del registro y la que no se encuentra en ella.

Los sistemas registrales de todos los países presentan este tipo de situaciones, dado que, todo lo inscrito en Registros Públicos se impone a lo que es real dando relevancia al asiento registral como elemento principal sin apreciar a la verdad exterior. La doctrina argentina como española señala que estos efectos se producen por la ausencia de una exactitud concisa que permita la existencia de un paralelo de información.

El concepto de inexactitud está determinado por el principio de fe pública registral, por lo que se excluye del campo de la inexactitud: derechos personales, simples circunstancias de hecho, derechos no protegidos por la fe pública. También, cuando el asiento no pueda ser considerado como tal o siendo sus términos oscuros aun pueda ser conocida la situación jurídica y la llamada irregularidad de los asientos (defecto en el proceso de inscripción o en asiento practicado).

La norma fundamental en el ámbito registral, en su Artículo 75° establece un concepto muy similar al ofrecido por Diez-Picazo al indicar que la inexactitud registral es toda discrepancia entre la información inscrita y la información no inscrita. Esta concepción es compartida por la legislación española y argentina. Así mismo, Roca-Sastre (2013, p.68) señala que la inexactitud registral siempre se ha constituido como un eslabón anómalo que altera gravemente la realidad registral mostrando un reflejo innato de inseguridad jurídica.

Sin duda, que la inexactitud registral se ha convertido en una situación toxica para la seguridad jurídica que pretende otorgarse a las personas, sin embargo, debemos tener en cuenta que los asientos registrales tienden a generar y/o presumir una exactitud integral.

Ahora, la discordancia hablada anteriormente genera consecuencias negativas para el tráfico de la seguridad jurídica plena. En consecuencia, esto debe evitarse a fin de no perjudicar a los principios registrales establecidos en el marco normativo del Código Civil como los distintos reglamentos señalados por Registros Públicos.

Para hacer efectivo los mecanismos que establece la entidad registral es necesario otorgar mayor amparo legal al principio de la fe pública registral y la presunción de la exactitud a fin que adquieran mayor peso frente a situaciones adversas y discordantes con la realidad fuera del registro.

Moisset de Espanés (2015, p. 114) advierte que la inexactitud registral tiende a afectar a tres partes: la primera es al sujeto, la segunda al objeto y el tercero a la relación jurídica. A su vez, consigna que la definición brindada por el Reglamento tiende a establecer un carácter demasiado escaso porque no establece claramente los alcances y efectos jurídicos que pretende mencionar esta norma.

Echegaray (2015, p.158) menciona que la legislación española es la más acertada para definir la inexactitud registral porque tiene antecedentes que avalan su teoría como la ley hipotecaria de aquellos tiempos donde no se tenía muy claro el mecanismo de reacción de esta figura civil en materia registral. Por otro lado, De Ángel (2016, p. 64) indica que las inexactitudes registrales tienden a producir efectos jurídicos en la publicidad del derecho inscrito en Registros Públicos logrando que no se otorgue una seguridad jurídica plena.

Por otro lado, para dejar en claro y cerrar el concepto de inexactitud registral sigues existiendo disyuntivas alrededor de este tema. Lo que sucede es en cuanto a la conceptualización de este concepto, dado que, para algunos consideran a la inexactitud registral como una irregularidad registral y ello no es del todo cierto.

Para Guerra (2012, p.324) señala que en la inexactitud registral existe un proceso de inscripción defectuoso, mientras que, en una irregularidad abarca dicho proceso defectuoso, pero clasificándolos de manera específica, es decir, la inexactitud registral es el género y la irregularidad es la especie.

Para Roca-Sastre (2013, p.139) toda inexactitud registral afecta tres situaciones jurídicas al registro:

- ❖ Realidad jurídica que modifica el tracto sucesivo del acto inscrito en registros.
- ❖ Realidad jurídica que no supone la inscripción del acto, sino la modificación t/o extinción del mismo.
- ❖ Realidad jurídica se modifica por razones de elementos del error.

Causas de inexactitud

Meza, E. (2010, p. 98) indica que la inexactitud registral puede derivar:

- ❖ Por un cambio fuera del registro no inscrito. Esto permite que la causa no aparece siempre y cuando no exista una inscripción constitutiva.
- ❖ Por un vicio real no inscrito. Los efectos resultan por el principio del consentimiento abstracto y otros términos establecidos por el sistema alemán.
- ❖ Por la no existencia de un cambio real. Esto se produce por un consentimiento de carácter material en vez de uno formal siempre bajo las expectativas legislativas.

Por otro lado, Casciaro (2014, p.98) señala otro tipo de causas de inexactitud registral:

- ❖ No existe título formal: se refiere a los casos en que no existe un documento público como se establece deben existir estos, lo que impide la registración. Lo que puede suceder en estos casos es la existencia del título privado y los inconvenientes de su tenencia.
- ❖ El título formal no accede al Registro: en este caso si existe título público, pero por diversas causas no accede a este. Una de estas causas es la ignorancia de los beneficios de la inscripción.
- ❖ El título accede al Registro, pero es objeto de calificación negativa: esto sucede cuando el registrador considera que el título adolece de algún defecto de forma o fondo o que existe algún asiento en el Registro que impide de una manera temporal, hasta que se subsane el defecto o definitiva la registración de las mutaciones jurídico-reales contenidas en el título.

Clasificación

Para tener una concepción amplia y basta, es necesario que la inexactitud registral tenga que ser clasificada, sin embargo, para la doctrina expresar este concepto sería plantear

este punto de distintas maneras; en consecuencia, este apartado se realizará en base a lo expresado por Miquel (2015, p. 84) quien señala lo siguiente:

Inexactitudes Registrales por su causa:

Inexactitudes Registrales Extraregistrales

Se producen por fenómenos que se encuentran fuera del ámbito registral. Este tipo de inexactitudes existe porque la información que se obtiene sobre un bien o derecho no se encuentra inscrita en Registros Públicos.

Inexactitudes Registrales Intraregistrales

Las consecuencias jurídicas son producidas dentro del ámbito registral. El documento y/o instrumento presentado ante Registros Públicos tienen a inscribirse reflejando su contenido a través de un certificado compendioso, pero, por un error del Registrador se anote incorrectamente.

Inexactitudes Registrales por su contenido:

Esta inexactitud se clasifica en inexactitud material y de concepto, por lo tanto, se hará referencia a lo establecido por el Artículo 80° de la norma básica de Registros Públicos.

Inexactitudes Registrales Materiales

Estas inexactitudes conllevan a la omisión de información en el asiento registrales, pero sin cambiar el sentido del mismo, se encuentra regulado en el Artículo 81° los supuestos que inducen a una inexactitud material y son los siguientes:

- ❖ Si han escrito de una manera distinta a la información que consta en el título archivado.
- ❖ Si se ha omitido de alguna información relevante que debe ser mérito de inscripción en el asiento registral.
- ❖ Si el asiento registral es distinto a la partida registral o al rubro que pertenece.
- ❖ Si se ha realizado una numeración diferente a los asientos o partidas registrales.

Inexactitudes Registrales de Concepto

Este tipo de inexactitudes conllevan a la alteración del sentido del presente acto registral logrando una inexactitud de manera ideológica distinta a la realidad. Se encuentra tipificado en el Artículo 84° en el que señala los supuestos que inducen a una inexactitud de concepto que son los siguientes:

- ❖ Cuando se presencia un título archivado que tiende a ser rectificado a solicitud de parte o de oficio siguiendo lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 76° de la citada norma base registral.
- ❖ Cuando un título archivado no resulta claro debido a la presentación de un título nuevo que modifica la información en Registros Públicos que es presentado por los legitimados o en mérito a una Resolución judicial siempre y cuando la inexactitud registral es por una redacción de carácter ambigua.

Para el Registrador Público interpretar de manera equivocada estableciendo otro sentido real y existente del acto que se desea inscribir en Registros Públicos es sumamente grave. Así mismo, cuando el asiento registral resulta ambiguo por la redacción del título tiende a producir una equivocada apreciación por el Derecho.

Para el Reglamento General de Registros Públicos, las inexactitudes registrales de concepto comprenden cualquier inexactitud siempre y cuando no concierte a la inexactitud material. En diferentes resoluciones establecidas por el Tribunal Registral se ha observado que el error de concepto abarca otros términos siempre y cuando no se configure error material.

Esta clasificación también es sostenida por el reglamento registral, sin embargo, no se ha considerado aspectos de la inexactitud registral. Lamentablemente, existen situaciones donde se involucra la publicidad tanto formal como material generando reacciones negativas en ello por culpa de una mala praxis de la legislación registral por no regular este tema tan alarmante por la sociedad porque vulnera la seguridad jurídica de las personas que día a día recurren a SUNARP para inscribir el acto correspondiente mediante la aplicación del procedimiento registral, así como los determinados plazos para su inscripción en el registro.

Inexactitudes Registrales por sus efectos en la extensión del derecho:

Inexactitudes Registrales Extensivas

Los efectos jurídicos que produce la inexactitud registral resulta porque a través de la anotación de inscripción del acto crea un derecho que no existe dando lugar a realidades inexistentes. Es decir, cuando exista este tipo de situaciones el registrador de manera proactiva y siguiendo el marco normativo registral se realizará la anotación de un asiento a efectos de crear un derecho positivo o de lo contrario va a extenderlo aplicando la lógica

jurídica en materia registral sobre los efectos recaídos mucho más allá de lo evidentemente hablando.

Inexactitudes Registrales Reductivas

La inexactitud registral se produce por la omisión de un derecho no inscrito o inscrito parcialmente. En otras palabras, el registrador público cumpliendo el marco normativo registral vigente decide anotar el acto en el registro; éste tipo de inexactitud hará que el asiento registral omita de manera parcial o total la inscripción del derecho.

Este tipo de inexactitud ha sido por parte de la doctrina como una de las clasificaciones que resulta más lesivo a la seguridad jurídica de la persona porque de plano rechaza la legitimidad registral del acto inscrito en el registro sólo por el hecho de contar con inexactitudes de carácter reductivas.

Inexactitudes Registrales desde una perspectiva temporal:

Inexactitudes Registrales Originaria

Se produce cuando la inscripción pretende anunciar un cambio existente y puro que no ha sucedido, o inscribir derechos que no pertenecen a los titulares registrales. Ocurre también por la presunta inscripción de derechos que pertenecen en proporciones distintas a los titulares dando lugar al asiento registral inexacto.

Inexactitudes Registrales Sobreviniente

Esta inexactitud registral se produce en el cambio de la realidad de la información que aún no han sido inscritos en Registros Públicos. Algunos autores indican que la inexactitud registral sobreviniente es de carácter normal y que su efecto en la realidad jurídica se produce por el lapso que media entre la calificación y la inscripción del acto registral, sin embargo, es erróneo pensar de esta manera porque el efecto declarativo que tiende a producir el registro es siempre la oponibilidad ante los terceros

Interpretar este tipo de inexactitudes bajo la situación de atribución de un carácter rectificatorio sobre el asiento registral tendería a producir modificaciones sobre el folio registral. Hablar de esta inexactitud registral sobreviniente para el derecho positivo en el Perú solo sería factible si existiese un atentado contra la publicidad material y formal.

Error Registral

Amado (2017, p.548) señala que el error registral que suele presentarse en los asientos de inscripción, constituye una representación deficiente del objeto de la publicidad registrales, esto, debe expresarse por una actuación defectuosa proveniente a una expresión diferente de lo que verdaderamente el título mencionaba.

Así mismo, los errores registrales aluden a una situación que no es original sucedida por diversos factores logrando reflejarse una circunstancia generadora de no fluidez comercial y de otorgamiento de seguridad jurídica para las personas que constantemente desean inscribir sus actos y/o derechos en Registros Públicos.

El error registral es conceptualizado como inexactitud registral, sin embargo, son términos que tienen similitud, pero en cuanto al campo de aplicación son distintos. Para centrarnos en este panorama, tenemos que establecer una noción del error registral.

Este término implica una acción o acción indebida por el registrador público, así mismo, conceptualiza una mayor apreciación causal que lo origina, es decir, el término error registral se presenta por la presentación de algún instrumento o documento que permite al Registrador Público inscribirlo de acuerdo a la normativa registral vigente.

Definición

Ossa (2014, p.75) indica que “el error registral puede definirse como toda falsedad originada por el Registrador Público”. Así mismo, Castillo A., (2015, p.64) advierte que esa falsedad se traduce en consecuencias jurídicas negativas que sólo tendrían cabida siempre y cuando exista una conexión entre el error registral y la mala praxis del registrador público al momento de la calificación e inscripción posible del acto o derecho.

Bullard (2015, p.487) manifiesta muy precisamente que para que se obtenga el error registral tiene que suceder tres sucesos. El primero se refiere a la excesiva carga de información que tiene el registrador público, el segundo se trata sobre la mala praxis del mismo al momento de su calificación, y el tercero refiere a sucesos extraregistrales que se encuentran fuera del ámbito registral.

Clasificación

Hay gran parte de la doctrina registral que suele clasificar al error en dos tipos: error material y error de concepto. Sin embargo, es necesario indicar que antes de la publicación de la norma registral por excelencia no distinguía definiciones exactas sobre estos dos

conceptos innatos y ligados a la materia. Recordemos que en el Artículo N° 80 del Anteproyecto de esta norma se decidió eliminar el mismo como una forma de no generar situaciones difíciles de calificar títulos registrales.

Posteriormente, con la publicación del reglamento se estableció los conceptos de estos términos bajo sus matices principales. La definición propia de ambos tipos de errores se realizó en base a lo señalado por el Artículo 212° y 216° de la Ley Hipotecaria logrando cosechar un gran avance en temas registrales.

Pues bien, habiendo establecido el panorama general de la clasificación del error se ha pensado que es propio desarrollar la presentada por el autor López (2012, p. 98) quien establece la siguiente clasificación sobre error registral:

El error registral en la expedición de certificados

Este error es provocado por un agente externo a fin de poder expedir certificados corresponde a provocar efectos jurídicos registrales ya que la responsabilidad recae en el entre registral. El caso sería distinto si la inexactitud registral proviene por lo estipulado por una norma contradictoria a la norma registral básica.

El error registral en los asientos de inscripción

El error en los asientos registrales se basa en consignar de manera equivocada los elementos de toda relación jurídica que obra en una escritura público a fin de dar mérito al título registral dando la posibilidad de distinguir entre la inexactitud registral por error material y error ideológico.

El error registral en la calificación de la rogatoria

Es un desacierto común en Registros Públicos ya que afecta el principio de legalidad. Esta deficiencia se produce cuando el Registrador Público tiende a equivocarse y realiza una inscripción sobre un documento que carece de validez jurídica. La publicidad que se otorga a través de la documentación es totalmente de la cual proviene una inexactitud registral teniendo como origen la deficiencia en la calificación del Registrador Público.

La falencia que no ha sido advertida por el registrador implica que está inscribiendo un título de la cual deviene en ser observado o tachado por no cumplir con la normativa registral. (Macedo, p. 2014, p. 258).

Función Calificadora del Registrador

Origen

El Código Civil de 1936 regula el comienzo de una nueva era en el ámbito registral porque a partir de esta norma es que otorga facultades al registrador público para que verifique distintos aspectos de la calificación registral. Cobas (2014, p.482) indica que a través de los Artículos 1044 hasta 1048 establecen los requisitos necesarios para que el registrador público califique de manera íntegra la presentación del título.

Definición

La calificación registral realizada por el registrador conlleva a un soporte lógico sujeto a los lineamientos del procedimiento registral. Es pertinente resaltar, que todos los actos que se encuentran inscritos en Registros han tenido que pasar por este procedimiento cuyo objetivo es garantizar dicho derecho adquirido lográndose efectuar alguna transacción comercial.

Morales (2016, p. 685) indica que:

“la función calificadora recae sobre el principio de legalidad que trata de conseguir la seguridad jurídica con plenitud de los efectos que se produce al momento de extender un asiento registral”

Sin embargo, Justo-Cossola (2015, p. 367) establece que la calificación registral o función calificadora se tiene que definir bajo tres aspectos: El primero como un significado técnico, el segundo en un sentido práctico y el tercero como colaborador de justicia. Para todos registrador es necesario que cumpla con lo exigido por ley asegurándose lo dispuesto por los principios registrales que permitirán un mayor alcance de análisis práctico sobre el título correspondiente.

La calificación registral en un sentido técnico tiende a generar mayor control de la legalidad registral y otorgar validez al acto jurídico celebrado entre las partes. La calificación registral en un sentido práctico es sinónimo de seguridad jurídica resguardando la confianza y la fiabilidad de los asientos registrales debidamente inscritos en la entidad registral. Y, por último, la calificación registral como colaborador de justicia es que siempre cualquier acto realizado por el registrador público sea en base del valor de la justicia.

Finalmente, la calificación registral es un control de la legalidad de los documentos que dan origen a la inscripción del acto. La doctrina muy variadamente lo define como un

presupuesto lógico capaz de transmitir la eficacia en el registro dando así mayor profundidad en la protección registral y su ligamiento con la seguridad jurídica que pretende otorgar Registros Públicos.

Fundamento

La inscripción registral al momento de su realización produce veracidad y exactitud por lo que todo tipo de apariencia tiende a admitir prueba en contrario porque la información que se encuentra en la entidad registral es de conocimiento de todo y refleja la situación actual del derecho. Las inexactitudes registrales siempre tienen que conceptuar toda acción correctiva y cancelatorio a fin de salvaguardar dicha información registral. (Moreno, 2012, p.98)

El Registrador tiene que analizar de acuerdo al marco normativo la rogatoria que se presentan en la entidad registral a fin de otorgar seguridad jurídica, función que se encuentra inmerso en distintos ámbitos del derecho (Becerra, 2012, p.128).

Sin duda, las inexactitudes registrales se han convertido en un problema latente por el registrador, sin embargo, Benavides (2013, p.87) discrepa lo mencionado por Moreno porque las inexactitudes registrales siempre se valen de lo inscrito en Registros Públicos por lo que no es necesario que mencionar las acciones correctivas ni mucho menos la intervención de otro órgano.

Tipos de Calificaciones

Calificación a través del Título Modificatorio

La norma registral ha establecido que toda inexactitud registral puede ser realizada a través de un título que tienda a modificarse a fin de conocer la realidad registral del acto o derecho determinado.

Si hubiera algún síntoma de error o equivocación y que el mismo no provenga de la entidad registral, el usuario o titular del derecho tiene que demostrar con pruebas fehacientes y sustentables con el objetivo que la entidad registral pueda subsanar la equivocación siempre y cuando se cumpla las disposiciones normativas registrales y en su plazo correspondiente.

También, esta herramienta se puede utilizar cuando el error y/o la equivocación no se produzcan de la exteriorización de la información proveniente de los asientos y partidas registrales. (Ulmer, 2011, p.528)

Las correcciones que se realizan a través de un título modificatorio siempre cuentan con el apoyo de la entidad registral siempre y cuando se demuestre que el error proviene del mismo y no de causas producidas extraregistrales o por el titular del derecho. (Ortiz, 2014, p.87).

Calificación a través de la Rectificación

Las inscripciones que se realizan en la entidad registral pueden estar bien o mal pero siempre cuentan con error, por ejemplo, el título archivado o los asientos de otros registros. Sin embargo, existe una gran diferencia entre la corrección a través de la rectificación con la corrección a través del título modificatorio debido a que sólo la rectificación procedería cuando la inscripción en el registro presenta error.

La norma registral ha establecido en su Artículo 76° del Reglamento de Registros Públicos que las rectificaciones se realizan a solicitud de parte o de oficio. Así mismo, los errores registrales se clasifican en errores materiales y errores de concepto.

El mismo reglamento establece la diferencia entre ambos y precisa en su Artículo 81 que el error material se produce cuando en la inscripción se ha cambiado u omitido un dato que consta en el título, o cuando se ha extendido el asiento en el rubro o partida no correspondiente, o cuando se ha enumerado erróneamente los asientos.

El error de concepto, según el Artículo 84 del Reglamento de Registros Públicos, se produce cuando existe discrepancia ideológica entre el título y la inscripción por lo que es necesaria la corrección en el sentido del derecho (por ejemplo, se rectifica la condición de legatario por heredero).

Calificación a través de una sentencia firme

El registro contiene información que puede ser verdadera como puede ser falsa. La sentencia firme implica el descarte de situaciones impulsadas por las inscripciones. Este tipo de documentos judiciales no declara la nulidad de la inscripción registral, simplemente, es necesario, que el Juez determine a través de este tipo de documentos la destrucción de la apariencia registral que se encuentra inmerso en la información almacenada en la entidad registral.

Calificación a través de las cancelaciones registrales

Los actos de carácter administrativo son emitidos en razón de un interés meramente público porque se presumen totalmente válidos y producen los efectos jurídicos

necesarios siempre y cuando no se declare su nulidad de acuerdo a las herramientas establecidas por el ordenamiento jurídico nacional.

El Reglamento de Registros Públicos en su Artículo 94° ha establecido algunos supuestos por el cual las cancelaciones se realizan de manera total sobre las inscripciones registrales y las anotaciones preventivas.

Así mismo, en este punto cabe precisar que para inscribir un derecho o un acto jurídico siempre se realiza bajo la presentación de un título y es sobre este documento por el cual se sustenta tu probanza ante cualquier situación extraña que quiere adueñarse de tu bien o derecho inscrito en la entidad registral.

Efectos de la Función Calificadora

Efectos por Resolución Judicial

El Código Civil establece en su Artículo 2013 que el contenido de todo asiento registral es cierto y todos sus efectos son válidos siempre y cuando no sea rectificado o sea inválido por el órgano jurisdiccional. Así mismo; bajo la perspectiva del Artículo 107° de la misma norma, la entidad registral tiene la potestad de poder lograr la nulidad de la inscripción registral.

Sin embargo, lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 2011° del Código Civil con referencia a la función calificadora en la parte judicial indica claramente que el registrador tiene que evaluar distintos aspectos de la legalidad en vía judicial como, por ejemplo: el carácter de inscripción del acto jurídico, las formalidades del documento, entre otros aspectos.

Efectos por Acto Administrativo

La legitimación que se producen al momento de la extensión de un asiento registral no sólo se podría revocar a nivel judicial, sino también, a nivel administrativo tal como lo establece el Artículo 202° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo dejando sin efecto lo establecido por una resolución. Tenemos entendido que toda nulidad implica que existe una ausencia de un acto válido.

La administración pública puede resolver de pleno derecho cualquier acto de su misma índole tal como lo establece la Resolución N° 627-2008-SUNARP-TR-L, emitida por el Tribunal Registral indicando que la nulidad de cualquier título declarado nulo en sede administrativa tiene los mismos efectos jurídicos que una nulidad establecida por el Juez.

Así mismo, el CV Pleno Registral de fecha 04 y 05 de abril del año 2013 indicó que la nulidad en el ámbito administrativo es un medio de prueba suficiente para poder cancelar un asiento registral debidamente inscrito en la entidad registral.

Efectos por Laudo Arbitral

El arbitraje tiene naturaleza jurisdiccional, así mismo, se ha señalado que la calificación de un laudo arbitral resulta deficiente porque presenta limitaciones que un mandato judicial y eso implica que la calificación registral no corresponde a la entidad registral ni a sus instancias porque no realizarán una evaluación ni mucho menos una posible inscripción sobre el cual no versa un parte judicial. (Parodi, 2010, p. 98)

Uno de los principios importantes en la Ley de Arbitraje es el principio Competence-Competence que según el Artículo N° 41 de la misma ley da a entender que los árbitros tienen competencia suficiente para poder referirse sobre temas de resolución de actos jurídicos en sede arbitral a través del convenio.

Efectos por Inexistencia del Acto Causal

La cancelación de los asientos registrales se realizará siempre y cuando no se encuentre sustento, es decir, cuando no conste el título archivado. Estas cancelaciones se realizarán de oficio o a petición de parte. (Castillo W., 2015, p. 44).

Efectos por Inexistencia de la Rogatoria

El Reglamento de Registros Públicos en su Artículo 95° indica que cualquier asiento registral puede ser cancelado cuando se hayan extendido sin que se encuentren inmersos en la rogatoria de la persona. Esto ocurre cuando el administrado formula la reserva o presenta el desistimiento parcial presentándose como una violación al contenido propio del principio de la rogación.

Efectos por la Inexistencia del Asiento de Presentación

El Artículo N° 96 del Reglamento de Registros Públicos establece que se pueden cancelar las inscripciones registrales y las anotaciones preventivas siempre y cuando exista una resolución expedida por la Jefatura de cada Oficina Registral respectiva alegando que el asiento de presentación que debió sustentar el acto jurídico no exista.

Efectos por la Cancelación de Inscripción pese a Denegatoria

Este tipo de casos presupone un indebido actuar del registrador porque extendió un asiento de inscripción en forma incorrecta e innecesaria. Así mismo, el efecto recae según lo establecido por el párrafo anterior en donde un título se inscribió a pesar que tenía observaciones encima.

Efectos por la Cancelación en caso de Falsedad o Suplantación

Este tipo de cancelaciones no se encuentra regulada por la normativa registral general, sino, por la Ley N° 30313 entrado en vigencia desde el mes de marzo del año 2015. Teniendo como objetivo principal enfrentar las suplantaciones de identidad y la falsificación de los documentos presentado ante registros públicos para dar inicio al procedimiento de inscripción registral.

Todo registro protege la verdad así sea una de índole muy aparente. Por lo tanto, es considerable que si en alguna ocasión se presenta un vicio registral que de acuerdo al marco administrativo general puede ser cancelada en su ámbito registral. Así mismo, la intangibilidad de los asientos. (González, 2012, pág. 114)

Derecho Comparado

Alemania

La normativa alemana no ha definido de manera expresa la inexactitud registral, pero a través de la doctrina han establecido que toda inexactitud registral viene a ser todo desacuerdo entre la información obtenida en Registros Públicos y la información externa a ella. (Ulmer, 2011, p. 258).

La definición proporcionada por el autor tiene ligera unión con el principio de exactitud basado en la presunción iuris tantum y la presunción et de iure. Sin duda, que la información registral es utilizada en cualquier momento porque a través de ésta se quiere proteger un derecho real que a veces se encuentra limitado por situaciones originadas por tercera persona.

La inexactitud registral, en sentido general, hablaríamos de las inscripciones que deberían ser consideradas como inadmisibles por su contenido esencial porque la fe pública no es su verdadero elemento. Así mismo, las incapacidades para obrar recaen en derechos no susceptibles de inscripción que están al margen del derecho público.

El derecho inmobiliario, por ejemplo, un derecho que no es ajeno al derecho registral porque se encuentran totalmente ligados a través de la propiedad lo que permite que su mundo sea inexacto o vicioso tendiente a ser regulado por alguna legislación que a veces no es de carácter general y eso produce inexactitudes.

Las inexactitudes no deberían realizarse o practicarse porque eso permite que el registro sea inexacto recurriendo a una rectificación que suelen ser hechas por registradores públicos a fin que no sean sancionados de acuerdo a ley.

Así mismo, las inexactitudes ineficaces no producen efectos jurídicos en la inscripción porque es a través de la publicidad del registro que permite recuperar la esencia del registro sin afectar derechos fundamentales y la fe pública.

Estas inexactitudes suelen ser prohibidas pero eficaces ya que a veces son realizados por la entidad registral infraccionando lo mencionado por la ley o reglamento. Esto afecta al acto jurídico que son celebrados entre las partes y al contenido propiamente dicho, ya que, eso no genera una aceleración en el tráfico comercial que a veces es asaltada por situaciones generadoras de incertidumbre social y jurídica

El principio de presunción de exactitud en el sistema alemán tiene dos aspectos: la presunción iuris tantum y la presunción iuris et de iure que es establecido en el parágrafo 891° y 892° del Código Civil Alemán donde establecen al registro como todo derecho perteneciente a toda persona o beneficiario que represente al negocio jurídico a fin de ser reconocido exacto sin ánimos de ser practicado bajo los síntomas de un asiento registral contradictorio.

El titular del acto jurídico a veces se encuentra limitado por lo que ocurre en el registro y esa limitación sólo será eficaz siempre y cuando el registro resulta patente de una omisión del registrador público que afecte la esencia del derecho. Así mismo, la adquisición de un derecho es sumamente difícil debido a luchas constantes y que a través del registro tienden a desaparecer en un segundo.

La fe pública aparece en el derecho alemán porque eso permite que el contenido del registro es exacto y siempre debe ser favorecido al adquirente del negocio jurídico que suele ser desconocido por la inexactitud registral. Para otorgar seguridad jurídica plena al ciudadano es pertinente mencionar que el registro tiene que ser exacto porque lo inexacto en cualquier situación tiende a ser encubierta por actos sumamente sospechosos que recaen en derechos no susceptibles de conocimiento ni de inscripción.

Para la regulación del tema de una rectificación a través del sistema alemán se traduce por distintas vías que pasa por la vía judicial, por la vía administrativa y por la vía municipal demostrando que la inexactitud registral no es sinónimo de confusión y error, sino que es una amenaza latente contra la exactitud del registro y eso produce que la información almacenada en registros públicos es inexacta porque se genera a través de hechos por terceros.

Lo dispuesto por el parágrafo 891 y 892 se aplicaría oportunamente en la realidad siempre y cuando es efectuado bajo una prestación cuyo nombre se encuentre de acuerdo a la normativa sin afectar el derecho totalmente declarado legitimado porque se encuentra en una esfera totalmente privada libre de amenaza.

Para que se encuentre en este tipo de estado es necesario que el consentimiento formal sea declarado voluntariamente a fin de practicar una determinada anotación de inscripción con el objetivo de modificar sustantivamente un derecho.

Lo que sucede con el consentimiento material es que se basa en una voluntad cuyo destino es la entidad registral susceptible de calificación de la rogatoria del interesado. Esto implica un consentimiento que siempre lleva consigo una voluntad real que es parte del negocio jurídico afecto a un interés sumamente existente y que no es necesario su modificación a nivel registral.

De acuerdo con la doctrina en materia registral, el consentimiento formal se dispone sobre el derecho afectado porque es siempre el ciudadano que sale perjudicado de toda esta situación. La rectificación que se realiza sobre el registro se basa siempre en el derecho perjudicado que suele presentarse en los siguientes supuestos:

- ❖ Si se inscribe una rectificación y perjudica un derecho de carácter material se requiere el consentimiento del titular.
- ❖ Si se modifica un derecho se requiere el consentimiento del titular porque se está jugando su esencia jurídica.
- ❖ Si existe un derecho perjudicado cuyo consentimiento es pertinente y necesario, como, por ejemplo, el derecho al usufructo de una persona.

Casos en que el consentimiento formal del perjudicado es innecesario

El consentimiento es necesario para que una rectificación en el registro funcione porque así se demuestra por medio de un documento de carácter público. El derecho a la

rectificación se traduce en aportar una prueba que en muchos casos sólo permite en probar una inexactitud bajo el hecho de la inscripción más no de la voluntad interna del interesado.

España

La inexactitud registral ha llegado a la normativa jurídica española porque lamentablemente existen situaciones que tienden a publicitar situaciones que afectan la seguridad jurídica del sistema español. La doctrina española ha establecido distintas posturas sobre este tema. Algunos concuerdan que la inexactitud registral tiene su fundamento en el principio de la fe pública y otros indican que su esencia se encuentra inmerso en la normativa.

Algunos autores como Sastre indican que la inexactitud registral indica claramente que este fenómeno implica la exclusión de la doble inmatriculación, información en referencia al estado civil de las personas y a otros aspectos con respecto a los predios.

Sin embargo, ha sido criticado por otros autores como Carretero quien manifiesta que la presentación conceptual de la inexactitud registral dentro del principio de la fe pública es indubitablemente insuficiente en cuanto a su aplicación y ejercicio registral. Lo que hace indiferente a la publicidad registral es que existen otros principios y derechos que lo conceptualizan de forma anormal.

La posición conservadora de La Cruz es que el principio de la fe pública excluye el ámbito de la inexactitud registral, sin embargo, Carretero critica otra posición conservadora al afirmar que el hecho existente sobre una mera oponibilidad no es sinónimo de una inexactitud registral, sino que son conceptos totalmente distintos. Así mismo, la inexactitud registral es considerada por este autor como una situación anormal de características patológicas.

Costa Rica

Este país centroamericano ha establecido dentro de sus leyes el término de publicidad registral con el objetivo de desarrollarlo y tratarlo como tal. Se encuentra regulado por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Lo curioso es que no se encuentra regulado en la ley aparte sino dentro de la sección de inmuebles; esto se debe, a que este país concentra el mayor número a nivel Latinoamérica

de casos por inexactitudes registrales logrando que existan realidades distintas a nivel físico-jurídico de la información obtenida en Registros Públicos.

Lo novedoso de esta ley es que consideran a la inexactitud de origen extra registral, pero, ¿no se entiende que toda inexactitud es originada por hechos que suceden fuera del registro? Pues, con esta ley se logró acuñar este término con el objetivo de categorizar los distintos escenarios por los cuales podría existir este tipo de situaciones.

Se estableció diferentes categorías de inexactitudes registrales, por ejemplo: la presentación de documentación falsa, mala praxis del registrador, inscripciones ambiguas, etcétera.

Argentina

Es una de las pocas legislaciones que regula de manera distinta las inexactitudes registrales. Establecen como única definición de la inexactitud registral al desacuerdo existente entre lo establecido por la entidad registral y lo que no se encuentra dentro de ello.

A través de esta legislación, es que se permite conocer que existe una solución viable al igual que otras legislaciones y es la rectificación. Pero, existe una pequeña diferencia y es que la rectificación solamente lo realiza el Registrador Público siempre resguardando los parámetros establecidos por la normativa registral argentina.

Para determinar la causa que conllevó a la publicidad de una realidad no existente, el funcionario tiene que realizar previamente una investigación preliminar para determinar dicha causa y a partir de ello establecer como una especie de dictamen registral establecido mediante documentación oficial. Esta documentación es almacenada en un registro de rectificaciones firmado únicamente por el Registrador.

Jurisprudencia

En esta oportunidad, vamos a observar la decisión y el análisis brindado por el Tribunal Registral de Arequipa y Lima con fecha 20 de junio de 2008 y 30 de diciembre de 2015 respectivamente que hablan acerca de la inexactitud registral y cómo sería posible resolver situaciones con respecto al tema indicado.

Resolución N° 154-2008-SUNARP-TR-A

El señor Lizardo García de la Cruz interpone un recurso de apelación contra la decisión del Registrador Público de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, Víctor Peralta Arana quien formuló observaciones al Título N° 2008-2457 de fecha 10/01/20008.

El registrador público sustentó ambas observaciones del título en base en cuál sería la forma idónea para resolver la divergencia existente en un área relativa frente a una concesión minera.

Esta decisión fue apelada ante el Tribunal Registral quien determinó que en aplicación del Artículo 75° de la normativa registral no sería cuestionable la no emisión de la rogatoria del usuario, sino que, sólo era necesario que el mismo presente y/o adjunte por vía reingreso el título modificatorio exacto que permita conocer la naturaleza del derecho a fin de conocer la realidad registral del acto o derecho que se desea obtener de la entidad registral.

Resolución N° 2662-2015-SUNARP-TR-A

El señor Juan Ramón Rojas Lustre interpone un recurso de apelación por las observaciones emitidas por el Registrador Público de Predios de Lima, Alex Díaz Yoplac, bajo la presentación de la Hoja de Trámite Documentario N° 094320 de fecha 16/10/2015.

Este registrador estableció de manera clara y precisa que cuando se presenta inexactitudes registrales en el registro, las rectificaciones pueden ser un mecanismo de salida para este tipo de situaciones porque la finalidad de la entidad registral es que la información registral concuerde con la realidad extrarregistral a fin que haya armonía entre ambos sin afectar derechos fundamentales en los usuarios y/o personas.

1.3.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La existencia de un servicio que garantice la información del acto o derecho es la publicidad registral, y ello ha permitido a la SUNARP que exista un crecimiento racional en cuanto a lo económico, sin embargo, el sistema registral no es perfecto y ello se refleja en las situaciones que suceden en cada círculo de cada persona.

La realidad jurídica nacional con respecto al derecho a la publicidad registral y su vinculación con las inexactitudes registrales es un aspecto jurídico por desarrollar por la doctrina registral, sin embargo, existe un respaldo jurídico, pero eso no basta para tratarlo. Por ello, es necesario recurrir a la doctrina para obtener conocimientos sobre estos dos

aspectos, así mismo, la jurisprudencia nos permitirá obtener un parámetro claro y preciso sobre los posibles escenarios que se desea obtener, y, por último, a la legislación nos facilitará tener una posible diferencia entre nuestro sistema jurídico publicitario y las demás leyes y observar cómo es su regulación interna. La formulación de problemas permitió conocer las posibles opciones de cuestionamientos sobre el tema de investigación que se está realizando.

Problema General

¿Cómo influye el derecho a la publicidad registral en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja?

Problema Específico

¿De qué manera incide la publicidad formal en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja?

¿Cómo se relaciona la publicidad material con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja?

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE ESTUDIO

La justificación de esta investigación se basó principalmente en conocer la realidad que existe en la entidad registral y la forma en que ha influenciado la inexactitud registral en las funciones y deberes del registrador público, quien es la persona idónea para calificar títulos a fin de otorgar seguridad jurídica sobre el derecho o acto determinado.

La finalidad de este proyecto de investigación tuvo como base primordial fundamentar por que las inexactitudes han influido en el derecho a la publicidad registral y la forma que se podría manejar a fin de tener un tratamiento sin afectar la seguridad jurídica registral debido a que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos no ha establecido una posición clara a nivel normativo sobre la expedición de un certificado compendioso y la implicación de su aclaración por errores e inexactitudes registrales.

En la actualidad, el sistema registral peruano está regulado por el Reglamento General de Registros Públicos que justifica la institución pública de la seguridad jurídica como uno de los pilares de la sociedad, pero, lamentablemente es vulnerado por situaciones que son propiciados por terceros a fin de una utilización en beneficio propio.

La información que es inscrita en Registros Públicos son los derechos y actos que se publicitan a través de las partidas registrales dando origen a la publicidad registral que

hasta el día de hoy se cuenta con un soporte tecnológico a fin de poder otorgarle cierta innovación a la institucionalidad de Registros Públicos porque a través de esta entidad se permitió implementar mejoras con el único objetivo de beneficio para el titular registral.

Sin embargo, la implicancia repercute en la responsabilidad si es por parte de la persona encargada de publicitar el acto o derecho inscrito en Registros Públicos o recae en la persona que realizó el trámite y lamentablemente se confió en la seguridad jurídica que supuestamente transmite la entidad.

Es por ello, que considero pertinente presentar este tema porque últimamente he observado que los usuarios presentan reclamos por este tipo de situaciones que lamentablemente a nivel registral no se pueda lograr revertir la situación dando lugar al proceso judicial. Y a su vez, manifestar que se establezca un panorama claro y concreto a fin que determine los parámetros taxativos y la emisión de una certificación compendiosa por algún error y/o inexactitud registral

- **Justificación Teórica**

Esta investigación permitió en las personas un crecimiento de conocimiento acerca de la publicidad registral, dado que, en los últimos años no se ha contemplado investigaciones sobre este tema, es decir, son escasas las referencias del presente tema. Ello presupone, que no se cuenta con una amplia información teórica; sin embargo, se ha deseado brindar teorías sumamente prácticas que brinden conocimientos y que sirva como una fuente posible de futuras investigaciones a fin de lograr que en nuestro país se forje el concepto de publicidad registral y como acarrea sus efectos jurídicos en otros derechos latentes, por ejemplo, el derecho a la propiedad, derechos sucesorios, etcétera.

- **Justificación Metodológica**

Esta investigación permitió proponer nuevas mejoras y nuevos métodos a fin de ponerle fin a la inexactitud registral que día a día está aquejando a la publicidad registral y toda la información obtenida a través de Registros Públicos. Esto conlleva al aporte de los resultados y conclusiones fruto de un desarrollo cognitivo de los instrumentos de evaluación. Las reglas implementadas por la entidad no se ajustan a la realidad registral, por lo tanto, es hora de proponer nuevas ideas sin afectar el interés legítimo del ciudadano que permiten encontrar una solución registral sin desviar el verdadero sentido de la publicidad registral que es resguardar

la seguridad jurídica del Estado y ciudadano. La metodología a desarrollar en esta investigación se realiza respetando los parámetros del APA.

- **Justificación Práctica**

La justificación social planteada a través de esta investigación es de vital importancia porque pretendió demostrar que si el Estado en sus tres niveles tiene un sistema registral basado en experiencia y capacidad permitirá que la utilidad registral de la información materializada a través del certificado compendioso otorgue seguridad jurídica plena a los ciudadanos que día a día con el esfuerzo que les caracteriza depositan su confianza en Registros Públicos con el objetivo de aligerar el tráfico inmobiliario y convertirlo en un procedimiento más seguro y confiable. La información proporcionada por esta investigación dotará de datos relevantes y eficientes en base a estrategias que conlleven al desarrollo de la publicidad registral frente a las inexactitudes registrales

- **Relevancia**

En la actualidad nacional, resulta importante la presentación de esta tesis porque permitió a la sociedad peruana conocer realmente la administración de la realidad registral, dando lugar al requerimiento a fin que exista una debida estructura de información organizacional y funcional con el objetivo que la inexactitud registral se reduzca y así no resultar lesivo los derechos fundamentales registrales que les pertenecen a cada uno de los ciudadanos de este país.

- **Contribución**

La contribución a través de la presentación de esta investigación generó un espacio de crítica constructiva y lógica permitiendo que se convierta en una herramienta con el propósito de resolver la problemática que surge alrededor del sistema registral a nivel del servicio de publicidad logrando que los efectos jurídicos por la cual fue creado no resulte contradictoria el momento de su aplicación. Lo proporcionado por esta investigación es que se tomen acciones concretas y eficaces para tratar este tema tan importante jurídicamente hablando.

1.5.- SUPUESTOS U OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

Los supuestos y objetivos planteados permitieron encontrar ese rumbo de esta investigación y así tener conocimiento claro sobre el mismo. Los supuestos son necesarios

porque son posibles sucesos existentes que pueden surgir de la relación existente entre el derecho a la publicidad registral y la inexactitud registral.

Supuestos Jurídicos de Investigación

Supuesto Jurídico General

El derecho a la publicidad registral se encuentra en una situación de descontrol registral debido que ante la presencia de la inexactitud registral se vulnera la seguridad jurídica y el derecho a la información de la persona.

Supuesto Jurídico Específico I

La publicidad formal es un documento expedido por los abogados certificadores con letra muerta porque no surte efectos jurídicos debido a la presencia de errores en el registro.

Supuesto Jurídico Específico II

La relación entre la publicidad material y la función calificadora del Registrador es dependiente, es decir, para que exista una publicidad tiene que existir primero la inscripción del asiento y ello se desprende la calificación que realiza el registrador.

Objetivos del Trabajo

Los objetivos de toda investigación tienen por finalidad encontrar los posibles errores de un proceso en construcción y las posibles soluciones que permita encontrarse para el tema de la publicidad registral con la inexactitud registral.

Objetivos de Investigación

Objetivo General

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja

Objetivo Específico I

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

Objetivo Específico II

Determinar de qué manera la publicidad material guarda relación en los casos de la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

II. MÉTODO

2.1.- DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El trabajo de investigación se realizó bajo el enfoque cualitativo que estudia la realidad en todo su contexto de manera natural llegando a producir, alcanzar e interpretar sucesos de carácter conexos con participantes del mismo. Hernández, Fernández & Baptista (2014, p.384) indica que este tipo de enfoque tiene la finalidad de comprender las situaciones fenomenológicas bajo la perspectiva de los sujetos en ambiente con relación al contexto.

Otra característica sustancial mencionada por los autores (2014, p. 9) es que el autor de la investigación usa técnicas y/o herramientas con el propósito de obtener información dando lugar a la manipulación de una situación real y existente.

Existen autores especialistas en metodología que han establecido numerosos diseños de investigación, sin embargo, para esta investigación hemos utilizado el esquema brindado por los autores Hernández et al. (2014, p.384) que nos detalla que estos diseños son: teoría fundamentada, etnográficos, fenomenológicos, investigación-acción y narrativo. El diseño de investigación utilizado es teoría fundamentada.

Strauss & Corbin (2015, p.14) indica que la teoría fundamentada es una metodología donde posibilita una posible relación de manera ordenada de datos a través de una investigación. Es decir, los datos están relacionados entre sí y la teoría surge a partir de esa interacción de informaciones. Se empleó el diseño de teoría fundamentada porque el presente trabajo de investigación existe doctrinas en materia registral y por distintas normas que desarrollan ampliamente respaldando las categorías y las subcategorías indicadas anteriormente.

Tipo de investigación

El tipo de investigación fue básica. Zorrilla (2015, p. 43), establece que la investigación de tipo básica busca alcanzar un progreso de carácter científico logrando aumentar la teoría sin involucrarse en escenarios netamente prácticos.

Por otro lado, Alvites (2014, p.68) indica que la investigación básica siempre va a buscar la descripción y la explicación sobre un suceso fenomenológico capaz de ser susceptible en tiempo y espacio. En síntesis, este tipo de investigación logró que se pueda recopilar información precisa y concisa con el objetivo de construir una base en función de nociones que se utilizará para ampliar la información que se tiene en fase previa.

Nivel de investigación

El nivel de investigación fue descriptivo. Babbie (2015, p.68) advierte que la investigación descriptiva siempre va a utilizar un método para hallar la respuesta en análisis porque es a través de este nivel de investigación que llega a obtener una caracterización de un objeto de estudio.

La aplicación de este nivel de investigación permitió en la investigación una mayor descripción y caracterización del fenómeno con la finalidad de presenciar los rasgos notorios del suceso.

2.2.- MÉTODOS DE MUESTREO

Hernández et al. (2014, p.384) indica que toda muestra consiste en un proceso colectivo conformado por personas, eventos, sucesos, entre otras cosas; que permite recolectar datos que pueden o no pueden ser determinados estadísticamente ni presentan una representación del universo que se presente estudiar.

De conformidad a la naturaleza del presente trabajo de investigación se empleó el muestreo no probabilístico porque corresponde a su propia esencia, es decir, el investigador de manera intencional y por conveniencia debido que se encuentra sujeto a los principios de obtención de información es la que se recabó de la Oficina Zonal San Borja para su calificación respectiva. La muestra para esta investigación estuvo conformada por 2 Registrador Públicos y 8 Abogados Certificadores.

Escenario de estudio

Para realizar una escena de estudio en la investigación cualitativa se tiene que tomar en cuenta el ambiente físico describiendo elementos esenciales del lugar determinado. Se debe contar con un ambiente de carácter social y humano, con organizaciones de personas que presentes interacciones y propósitos directos a la comunicación y así generar procesos de liderazgo.

El escenario de estudio para esta investigación fue la Oficina Zonal San Borja que cuenta con un ambiente óptimo y cálido, cuenta con áreas muy determinadas como, por ejemplo: el área de orientación, el área de caja, el área de digitación, el área de mesa de partes y trámite documentario. Para el funcionamiento de las áreas es pertinente mencionar al personal de trabajo porque a través de ellos y a su capacidad para realizar correctamente sus labores es que este escenario de estudio, en síntesis, el ambiente de trabajo es

adecuado porque a través de nuestras experiencias en la carrera compartimos ideas que nos permitan decidir sobre ciertas situaciones que se nos presentan en la vida del derecho y al momento de calificar rogatorias de las personas.

Al respecto, el escenario de entrevista se realizó de la siguiente manera:

Tabla 1. Escenario de entrevista a Registradores Públicos

Registradores Públicos	Escenario de Entrevista
Dra. Nora Delgado Taboada	Oficina Zonal San Borja
Dra. María Magallanes Munayco	Oficina Zonal San Borja
Dra. Rocío Vásquez Salinas	Oficina Zonal San Borja
Dr. Luis Montenegro Ramos	Oficina Zonal San Borja

Tabla 2. Escenario de entrevista a Asistentes Registrales

Asistentes Registrales	Escenario de Entrevista
Dra. Cindy Barrientos Huamán	Oficina Zonal San Borja
Dra. Jessica López Rivera	Oficina Zonal San Borja
Dr. Miguel Valladares Gálvez	Oficina Zonal San Borja
Dra. Yesenia Palomino Carrasco	Oficina Zonal San Borja
Dr. Eduardo Gómez Palacios	Oficina Zonal San Borja

Tabla 3. Escenario de entrevista a Abogados Certificadores

Abogados Certificadores	Escenario de Entrevista
Dr. Luis García Bermúdez	Oficina Zonal San Borja
Dra. Sara Tueros Yaca	Oficina Zonal San Borja
Dr. Joe Chaca Velasco	Oficina Zonal San Borja
Dra. Patricia Oros	Oficina Zonal San Borja
Dr. Alexander Luna Verástegui	Oficina Zonal San Borja
Dr. Miguel Arauyo Gutiérrez	Oficina Zonal San Borja
Dra. Luz María Huamán Sauñi	Oficina Zonal San Borja
Dr. Mirko Cajo Vera	Oficina Zonal San Borja
Dra. Yeny Nina Gonzáles	Oficina Zonal San Borja
Dra. Laura Caro	Oficina Zonal San Borja
Dr. Leoncio Alarcón	Oficina Zonal San Borja

Caracterización de Sujetos

Abanto (2014, p. 66) señala que la caracterización de sujetos es la definición de los participantes de un suceso dando lugar a la descripción de un patrón o conducta referente a dicho suceso (Abanto, 2014, p. 66).

Este aspecto de la investigación es importante desarrollarlo porque de manera intencional y por conveniencia del investigador se encontró conformado por 20 personas entrevistadas. Esta selección es de manera directa con el objetivo que estos sujetos participen de manera concisa y clara.

La estructura con que se desarrolló la muestra fue la siguiente:

Tabla 4. Lista de entrevistados

Participante	Profesión y/o Cargo	Institución a la que pertenecen	Oficina y/o Área
Dra. Nora Delgado Taboada	Registrador Público	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos – Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Área Registral
Dr. María Magallanes Munayco			
Dra. Rocío Vásquez Salinas			
Dr. Luis Montenegro Ramos			
Dra. Cindy Barrientos Huamán	Asistente Registral		Área Registral
Dra. Jessica López Rivera			
Dr. Miguel Valladares Gálvez			
Dra. Yesenia Palomino Carrasco			
Dr. Eduardo Gómez Palacios			
Dr. Luis García Bermúdez	Abogado Certificador		Área de Publicidad
Dra. Sara Tueros Yaca			
Dr. Joe Chaca Velasco			
Dra. Patricia Oros			
Dr. Alexander Luna Verástegui			
Dr. Miguel Arauyo Gutiérrez			

Participante	Profesión y/o Cargo	Institución a la que pertenecen	Oficina y/o Área
Dra. Luz María Huamán Sauñi	Abogado Certificador	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos – Superintendencia Nacional de Registros Públicos	Área de Publicidad
Dr. Mirko Cajo Vera			
Dra. Yeny Nina Gonzáles			
Dra. Laura Caro			
Dr. Leoncio Alarcón			

Plan de Análisis o Trayectoria Metodológica

Es la forma metodológica que se realiza toda investigación dependiendo el diseño de investigación que se ha utilizado, en este caso, es teoría fundamentada.

Mediante la aplicación este procedimiento se permitió la extracción de datos importantes logrando interpretar y analizar la investigación para que sea entendida de acuerdo al tema de investigación. Hernández et al. (2014, p.418-419) indica que todo análisis planteado bajo el enfoque cualitativo logra que toda información se estudie y que tenga relación con los demás datos obtenidos.

El presente trabajo de investigación se sometió al debido proceso de la aplicación del método científico, es decir, tiene su inicio en la identificación del problema, la redacción de los objetivos de la cual describe; es decir, para que se lleve a cabo el proceso de investigación es necesario la aplicación del método científico como la elaboración de los instrumentos de evaluación con el objetivo de recabar información y obtener resultados concretos.

En ese sentido, se clasificó la información en base a la aplicación de técnicas y/o herramientas basándose en la calidad necesaria para el cumplimiento de los objetivos planteados en la presente investigación teniendo en cuenta los datos recolectados en la entrevista y en el análisis documental. Finalmente, se procesó la información seleccionando los datos importantes a fin de alcanzar los objetivos generales y los objetivos específicos organizándolos de manera sistemática logrando un resultado incluyendo las conclusiones y recomendaciones finales.

2.3.- RIGOR CIENTÍFICO

El Rigor Científico es aquella calidad otorgada a la investigación brindada por la metodología, es decir, el rigor científico es igual a la validez de la investigación

cuantitativa. En síntesis, el rigor científico es el proceso de la validación y confiabilidad. La validez de los instrumentos del trabajo de investigación estuvo sometido a juicio de expertos y se encuentra conformado por 2 especialistas y 1 metodólogo. Estos respondieron de manera objetiva y coherente, pertinente de acuerdo a los objetivos y las preguntas formuladas

Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

Hernández et al. (2014, p.397) indica que la recolección de datos constituye un conjunto de métodos no estandarizadas ni completos, porque, se obtiene dicha información a través de situaciones. Estos datos se recabaron con la finalidad de realizar un análisis y así poder comprenderlos a fin de obtener respuestas a las preguntas planteadas en la investigación.

Técnicas de recolección de datos:

En la presente investigación se emplearon las siguientes técnicas:

Entrevista

Hernández et al. (2014, p.239) señala que toda entrevista juega un rol de filtro de preguntas realizados por el entrevistador y el entrevistado tiene que responder a la interrogante según la experiencia que ha tenido.

Análisis Documental

El análisis del documento es considerado una técnica importante de toda investigación porque permite recabar informaciones conceptuales de distintas fuentes a fin de ampliar y enriquecer el trabajo.

Instrumentos de recolección de datos:

En la presente investigación se desarrollaron los siguientes instrumentos:

Guía de entrevista

Bajo este instrumento, la recolección de datos se realizó bajo la exposición de 9 preguntas de carácter abiertas teniendo como parámetro la posible solución al problema general y los problemas específicos establecidos en la investigación.

Guía de análisis de fuente documental

La aplicación de este instrumento logró realizar un análisis sobre las posibles soluciones que puede brindar el Tribunal Registral en conjunto con la doctrina registral nacional y extranjera para la protección del derecho a la publicidad registral frente a las inexactitudes

registrales que suele suceder en materia registral en la Oficina Zonal San Borja durante el período 2017. Cabe señalar que todo instrumento sujeto a la recolección de información tiene que estar sujeto a la validez y a la confiabilidad tal como se menciona en líneas anteriores.

Cortés (2015, p. 78) señala que la validez implica el reflejo de la categoría que se pretende realizar. Mientras que, la confiabilidad según Carrasco (2012, p. 68) es la obtención de resultados dentro de un margen razonable sin que incurra en distorsiones que afecten al instrumento empleado.

Tabla 5. Validación de instrumento (Guía de Entrevista)

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO		
(Guía de Entrevista)		
Nombres y Apellidos	Cargo	Porcentaje
Dr. Pedro Santisteban	Docente	90%
Dr. Cesar Israel Ballena	Docente	90%
Dr. Job Prieto Chávez	Docente	90%
PROMEDIO	90%	

Tabla 6. Validación de Instrumento (Guía de Análisis Documental)

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO		
(Guía de Análisis Documental)		
Nombres y Apellidos	Cargo	Porcentaje
Dr. Pedro Santisteban Llontop	Docente	95%
Dr. Esau Vargas Huamán	Docente	90%
Dr. Erick Vildoso Cabrera	Docente	95%
Dr. Luca Aceto	Docente	95%
Dr. Leniks León	Docente	95%
PROMEDIO	94%	

Tabla 7. Confiabilidad de Instrumentos

CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTOS		
Nombres y Apellidos	Cargo	Experiencia en el Tema
Dr. Luis García Bermúdez	Abogado Certificador	El citado abogado tiene experiencia en temas de publicidad registral y su injerencia con la inexactitud registral. Recientemente, ha publicado un libro sobre derecho a la publicidad del registro el cual nos otorga un visión paralela con el sistema argentino y alemán.
El Dr. Luis García Bermúdez acreditó la confiabilidad de los resultados de nuestra investigación, dado que, el entrevistado ha participado en numerosos congresos de publicidad registral permitiendo obtener conocimientos claros del presente tema de investigación.		

2.4.- ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS

La etapa de recolectar información en datos es fundamental para toda investigación, porque a través de ello, se pueden analizar y comprender de manera compacta logrando que puedan responder a las preguntas que sean plasmados en la investigación y así generar mayor crítica y nociones conceptuales (Hernández et al., 2014, p. 397).

Una vez que se ha aplicado el instrumento de investigación se realizó la obtención de información para su debido procesamiento del cual consiste la sistematización de los datos recabados para que sean analizados, interpretados e integrados de los resultados obtenidos en función a los objetivos planteados.

En la presente investigación se ha empleado los siguientes métodos:

Análisis Sistemático: Bajo la aplicación de este análisis, el presente trabajo de investigación estudió la realidad en toda su amplitud sin distorsión alguna, así mismo, es necesario la utilización de un esquema y/o sistema según las normas establecidas actualmente.

Análisis Hermenéutico: Este método ayudó a interpretar los textos legales, con el objetivo de aclarar el significado de las normas jurídicas que se exponen en esta tesis.

Análisis Analítico: El análisis permitió realizar una observación y/o examen sobre este suceso tan particular que se ha vuelto latente en la sociedad jurídica logrando así conocer sus principales causas y consecuencias.

Análisis Comparativo: Con este tipo de análisis, los resultados obtenidos a través de los instrumentos de recolección de datos se compararon con otros resultados a fin de establecer una discusión y las conclusiones.

Análisis Inductivo: Lo relevante de toda investigación cualitativa es su base en el proceso inductivo, dado que, la idea parte de lo particular a lo general. El investigador estudió el caso por caso hasta obtener una perspectiva de carácter general.

Análisis Sintético: La síntesis planteada en esta investigación tendió a establecer una reconstrucción de todos los datos conseguidos originando una exposición de elementos distinguidos que se reflejan en las conclusiones y recomendaciones.

2.5.- ASPECTOS ÉTICOS

La realización de esta investigación se basó en las disposiciones y normativas legales, éticas, morales y sociales vigentes, con la finalidad de no perjudicar con los resultados a los participantes y terceros de formas distintas. La aplicación de los instrumentos presentados en esta investigación se realizó bajo la aceptación extrínseca de los sujetos participantes procurando el aspecto privado como la protección de todo derecho que se pueda inmiscuir en la investigación. Por último, la información obtenida para este proyecto se plasmó bajo citas correspondientes según normas de estandarización APA sin vulnerar derechos de autor.

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

3.1.- Descripción de resultados

3.1.1.- Descripción de resultados de la entrevista

En esta sección se describirán los resultados que se han obtenido después de haber realizado la aplicación de los instrumentos de recolección de datos que fueron validados por especialistas, tanto temáticos como metodólogos, cuya confiabilidad valida estos resultados que se explicarán de manera suscrita en la presente investigación.

La descripción de los resultados se basa en las respuestas obtenidas de manera específica de los instrumentos realizados, dado que, se procederá a desarrollar de manera sucinta cada entrevista derivadas de los objetivos tanto generales como específicos.

Cabe resaltar que estos resultados obtenidos es la parte más importante de esta investigación porque en este punto el investigador va a realizar las acciones de argumentación y de interpretación de los resultados logrando formar parte del presente marco teórico.

Carrasco (2012, p. 20) señala que la descripción de los resultados se constituye con el objetivo de interpretar los resultados que se obtienen de la aplicación de los instrumentos siempre y cuando tengan un sentido lógico racional con los objetivos planteados. Así mismo, refiere que esto debe cumplir con el afán de confirmar o denegar la teoría existente.

En ese sentido, a continuación se procederá con la descripción y análisis de las entrevistas realizadas considerándolas como una fuente primaria de información a fin de comprobar los supuestos jurídicos, considerando que cada objetivo consta de tres preguntas, siendo un total de nueve preguntas tal como se detalla:

Objetivo General: Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

Respecto al Objetivo General se plantearon las siguientes interrogantes:

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Sobre la presente interrogante; Delgado (2018), López (2018), Oros (2018) y Luna (2018) señalan que la entidad registral regula el tema de las inexactitudes registrales con las rectificaciones que se realizan con la presentación de documentos fehacientes que acrediten el error presente logrando posteriormente su aclaración mediante un título

aclaratorio y ello, lograría otorgar seguridad jurídica a las personas que lo presentan ante SUNARP, dado que, esta entidad a través de sus acciones y/o políticas es brindar lo mejor para las personas dejando de lado situaciones engorrosas como son las inexactitudes registrales, así mismo, Magallanes (2018), Cajo (2018) y Alarcón (2018) añaden que estas rectificaciones se encuentran establecidas en el reglamento general de registros públicos y en el reglamento de servicio de publicidad pero no han sido muy eficaces en la reducción de los índices de error registral e inexactitudes registrales tal como asegura Vásquez (2018) y Sauñi de Maguiña (2018). Barrientos (2018) precisan que este procedimiento de la rectificación se encuentra precisamente establecido en el Artículo 69^a segundo párrafo del reglamento de publicidad, mientras que, Araujo (2018) y Nina (2018) manifiestan que también se encuentra regulado en el Artículo 73^a del mismo cuerpo normativo. Valladares (2018) expone que los instrumentos utilizados por la entidad registral necesitan actualizarse a fin de regular de buena manera la situación presente, es por ello, Caro (2018) asegura que se vienen regulando la creación de nuevos programas que ayuden a evitar dichas inexactitudes o dificultades frente a terceros. Por su parte, García (2018) y Chaca (2018) afirma que la revisión de títulos archivados es importante utilizarlos con el objetivo de verificar que no exista algún error en los asientos registrales al momento de expedirlo logrando que el registro se considere exacto al momento de publicarlo.

Sin embargo, Montenegro (2018), Palomino (2018) y Tueros (2018) declara que lamentablemente no existe reglamento alguno que regule con exactitud el tema de la inexactitud registral, lo único que hacen estos reglamentos es establecer ciertos Artículos en el cual indican simplemente lineamientos generales del tema y con ello se podría determinar la calificación del mismo, ni presenta mecanismos de salvaguarda frente a esta situación. Añade Gómez (2018) que las rectificaciones no son la forma más idónea de corregir éstos errores porque generan tiempo al usuario que son innecesarios ya que se afecta la seguridad jurídica que tanto se desea brindar a las personas.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

Sobre el particular; García (2018) y Tueros (2018) manifiesta que los trabajadores de la entidad registral se encuentran supeditados a obligaciones para brindar seguridad jurídica al titular del derecho creando certidumbre en los actos inscritos, previamente establecidos en el Artículo 74^a del reglamento de publicidad registral tal como disponen Araujo (2018)

y Nina (2018). Delgado (2018) señalan que las obligaciones de esta entidad se deben basar en la exhibición de todos los asientos registrales, así como, cumplir con brindar la información registral necesaria solicitada de acuerdo a las normas que se han establecido para cada registro, así como, la transcripción literal de los asientos registral tal como dispone Magallanes (2018). Así mismo, Ramos (2018) declara que deben realizarse filtros de seguridad para que el contenido del asiento registral no sufra inexactitudes registrales. Mientras que, Vásquez (2018) asegura que la publicación semestral o mensual de los principales errores deben ser comunicados a todos los trabajadores con el objeto que se tomen medidas al respecto que permitan garantizar la publicidad registral frente a la inexactitud registral. Barrientos (2018), López (2018), Chaca (2018) y Oros (2018) advierten que las obligaciones que cumplir la entidad en tener especial énfasis al momento de generar un asiento, pues, al momento de calificar y realizar la inscripción nace todo derecho registral ante terceros, y, por ende, la seguridad jurídica, todo ello se reflejará al momento de la expedición de los servicios en el área de publicidad; de lo contrario, se debe otorgar una indemnización para el titular del derecho cuando el error haya sido de la entidad tal como asegura Luna (2018).

Valladares (2018) y Sauñi de Maguiña (2018) acotan que deben actualizar los dispositivos legales con el objetivo de otorgar mayor competencia de calificación de asientos registrales con respecto al tema, así mismo, Cajo (2018) advierte que esta actualización debe estar acompañada de personal capacitado para cumplir con la calidad del servicio. Palomino (2018) apunta que se debe priorizar la creación y actualización de sistemas de control de legalidad de asientos registrales por otras áreas, mientras que, Gómez (2018) establece que el formato papel debe eliminarse. Ante ello, Alarcón (2018) establece que deben dictar las políticas y normas técnico-registrales de los registros públicos; así mismo; se deben planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la publicidad de actos y contratos bajo el objetivo de garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral.

Por su parte, Caro (2018) apunta que no existe obligación, toda vez que, el error registral siempre va a existir; sin embargo, lo que se debe realizar es reducir éstos índices que demuestran la presencia de este tema coyuntural en materia registral pero jamás desaparecerlo.

3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

Sobre la presente interrogante; Vásquez (2018), Ramos (2018), Valladares (2018), Gómez (2018) asegura que la creación de una ley especial sería muy recomendable porque así se establecería nuevas acciones de acuerdo a la época en que se desarrolla este tema, ya que, lamentablemente, el reglamento no es el adecuado para reglamentar este tema dándose así prioridad a la seguridad jurídica y beneficiando a los usuarios como al personal de la entidad registral. Añade Oros (2018) que esta ley especial debe ser creada sin afectar el tracto económico del derecho inscrito.

Delgado (2018), López (2018), Palomino (2018), García (2018), Tueros (2018) señala que no es necesario la creación de la ley, sino que debería realizarse es una actualización de los reglamentos emitidos por la entidad registral con el objetivo de adecuarlos a las situaciones que producen las inexactitudes registrales y de mucho compromiso de los operadores registrales, así como, la unificación de apoyo entre áreas registrales como de publicidad para reducir éstos índices de inexactitudes tal como aseguró Barrientos (2018). Por otro lado; Chaca (2018), Luna (2018), Cajo (2018), Caro (2018) señalan que la entidad registral se debe enfocar no en leyes especiales sino en la revisión y adecuación de las leyes registrales que se encuentran vigentes al contexto actual logrando su modificación y posiblemente aumentar la normativa registral tratando de brindar soluciones más viables al tema presente como la presencia de mayor personal, por ejemplo, según Araujo (2018) y Nina (2018) indican que la actualización de plazos en el reglamento de servicio de publicidad registral se expide la documentación errada sólo por el hecho de cumplir dichos plazos o la comunicación efectiva con la Unidad Tecnológica de Información como aseguran Alarcón (2018) y Sauñi de Maguiña (2018) o según Magallanes (2018) al acotar que la entidad registral debe acceder a que los usuarios presenten otro tipo de documentación que permita aclarar o precisar la inexactitud presente

Objetivo Específico I: Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

Respecto al Objetivo Específico I se plantearon las siguientes interrogantes:

4.- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N^a 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

Sobre la presente interrogante; Delgado (2018), Vásquez (2018), García (2018), Nina (2018) establece que esta directiva si incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral porque la publicidad certificada se encuentra supeditado a lo establecido por los distintos reglamentos que han sido emitidos por la entidad registral. Añade Alarcón (2018) que esta directiva señala ciertos plazos que permiten la aclaración del contenido del certificado, así mismo, señala algunos tipos de certificados que se emiten con firma electrónica.

Por su parte; Magallanes (2018), Barrientos (2018), López (2018), Palomino (2018), Tueros (2018), Chaca (2018), Cajo (2018) y Caro (2018) manifiesta que la presente directiva no incide en la protección de la publicidad formal frente al error registral, sino más bien, fue creada con el fin de agilizar los trámites de publicidad a través de una firma electrónica logrando reducir su tiempo de expedición y según Araujo (2018) ello facilita al abogado certificador la revisión de instrumentos de evaluación de la partida registral. Montenegro (2018), Gómez (2018), Valladares (2018), Oros (2018) advierte que dicha directiva no contiene Artículos que hablen sobre las formas o maneras en caso que haya errores registrales y ello hace pensar que la entidad registral no se encuentra involucrado con el tema y lo curioso es que en otros aspectos de la publicidad avanzamos, pero este tema siempre nos estancamos.

Sauñi de Maguiña (2018) y Luna (2018) consideran que debe establecerse una modificatoria a la presente directiva que esté también dirigida a la publicidad formal frente al error registral, en el sentido que es posible la falsificación documentaria y ello originaría todo un sistema de falsificación generando incertidumbre jurídica.

5.- ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

Vásquez (2018), Montenegro (2018), Valladares (2018), Tueros (2018) y Caro (2018) afirman que no podemos hablar de seguridad jurídica si la publicidad adolece de error registral porque vulnera gravemente el derecho a la información del registro y crea incertidumbre jurídica, por lo tanto, es necesario que los usuarios conozcan la realidad del derecho inscrito a través de una copia informativa o una copia del título archivado para observar si el error ha sido de la entidad registral (sistemas desactualizados), de lo contrario tendrá que pagar la tasa registral respectiva tal como asegura Delgado (2018).

Según Magallanes (2018) y Cajo (2018) el usuario puede presentar la denegatoria del servicio a fin que pueda adecuar la información al título archivado logrando publicitar correctamente la partida registral sin presencia de error registral. Pero este procedimiento, según Barrientos (2018), López (2018), Palomino (2018) y Gómez (2018) no aseguran que el registro no se encuentre sujeto a errores registrales porque se entiende que todo sistema no es perfecto y debido que el reglamento no cuenta con herramientas claras y concretas que permitan una solución viable a fin de asegurar la publicidad formal. Por su parte, García (2018), Oros (2018) y Luna (2018) recalcan la importancia del título archivado con la finalidad de expedir la publicidad sin errores registrales, y, por lo tanto, brindar seguridad jurídica del contenido del certificado buscando la satisfacción del usuario. Por último; Chaca (2018), Sauñi de Maguiña (2018) aseguran que la presencia de un reglamento como es el de publicidad o el general no es suficientemente necesario para brindar una solución a este problema social, por ello, Alarcón (2018) expuso que la información que ingrese al registro tiene que ser completamente compacta en el sentido que se sujete a la realidad del derecho.

Sin embargo, Araujo (2018) expresa que la entidad registral si otorga seguridad jurídica ante una situación como el error registral y ello se plasma justamente existe el Artículo 73^a del reglamento de publicidad registral que le permite dentro de un plazo razonable o sea 15 días a fin de solicitar su rectificación si fuera el caso, mientras que, Nina (2018) menciona también el Artículo 74^a del mismo cuerpo normativo.

6.- ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

Vásquez (2018), Montenegro (2018), Araujo (2018) y Cajo (2018) expresan que la creación de un registro logrará que primero tendríamos que clasificarlo permitiendo tomar acciones concretas de acuerdo a cada error que dio mérito a la inscripción del título lográndolo reducir en un grado mínimo sin afectar la seguridad jurídica, sin embargo, debería crearse como prueba piloto para observar si tiene resultados positivos o negativos tal como advierte Palomino (2018). Valladares (2018), Gómez (2018) agregan que este registro no generaría tiempo innecesario e inoportuno al usuario. Según García (2018), Tueros (2018) y Sauñi de Maguiña (2018) exponen que se pueden obtener diferentes medidas para cada tipo de error que se presenten, así mismo, Oros (2018) indicó que este sistema lo realiza Francia hasta el punto que su sistema de publicidad sea reconocido a nivel mundial.

Delgado (2018), Chaca (2018) y Magallanes (2018) declaran que la creación de un registro adicional no tendría sentido alguno, más bien, lo que se debería desarrollar es la actualización de los reglamentos donde las áreas conozcan y establezcan propuestas para ejecutar a fin de tratar esta situación. Así mismo; Barrientos (2018), López (2018) y Alarcón (2018) apuntan que no es necesario porque el sistema registral cuenta con registros definidos para cada característica o derecho a inscribir, en consecuencia, un registro solamente para esta situación generaría que exista mayor personal, infraestructura. Lo importante; según Nina (2018), Luna (2018) es la importancia de las rectificaciones porque así se podría obtener menos errores; pero, también es vital que la entidad registral priorice acciones inmediatas ante este problema social, de lo contrario, generaría tiempo innecesario para el titular o del derecho tal como afirmó López (2018) y Caro (2018).

Objetivo II: Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

Respecto al Objetivo Específico II se plantearon las siguientes interrogantes:

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

Sobre la presente interrogante, Delgado (2018), Tueros (2018) y Sauñi de Maguiña (2018) afirman que la relación existente entre ambos términos es porque les compete el contenido de las partidas registrales y los efectos que produce en cada situación registral. Así mismo; Magallanes (2018), Montenegro (2018), Barrientos (2018) y Cajo (2018) explican que el registrador califica y evalúa los títulos ingresados para su inscripción bajo responsabilidad sujeto a reglas y límites y es a través de la publicidad material que otorga la publicidad jurídica de los actos o derechos que el Registrador inscribe. Por su parte; López (2018), Valladares (2018), García (2018) y Vásquez (2018) manifiestan que los efectos jurídicos que produce la etapa de calificación e inscripción es ante terceros porque ellos pueden presentar oponibilidad del contenido del asiento registral.

Por su parte; Palomino (2018), Gómez (2018), Chaca (2018) y Oros (2018) advierten que la relación es dependiente otra porque si no habría publicidad, entonces, diremos que el acto no está inscrito y esto suele pasar porque las personas creen que cuando ingresa el título a la entidad registral éste se inscribirá rápido y sin error, pero ello, puede ser objeto de observación porque puede ser que falte un requisito o se inscriba con errores, por lo

tanto, la publicidad se deniega. Sin embargo; según Araujo (2018), Alarcón (2018) y Caro (2018) expresan que cuando tratan de resoluciones judiciales reducen las facultades del registrador a sólo inscribir un título por lo que la inscripción de un título dependerá de los plazos que tenga. Así mismo; Luna (2018) y Nina (2018) agregan que ante la presencia de un título registral deben velar por la integridad y seguridad jurídica del posible titular del derecho.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

Montenegro (2018), Barrientos (2018) aseguran que si constituye herramienta de defensa porque permite al usuario demostrar ante la entidad registral que hay un error sea cualquier tipo, y así, conjuntamente con el título archivado que dio mérito a la inscripción se puede identificar la razón por la cual se extendió el asiento incorrectamente. Así mismo; López (2018), Valladares (2018), Palomino (2018) expresan que sirve como control de legalidad con el objetivo de verificar si efectivamente el registrador ha realizado correctamente su labor dentro de lo establecido por el reglamento general de la entidad registral. Gómez (2018), Vásquez (2018) y Oros (2018) añaden que este control debe realizarse sin ánimos de perjudicar el derecho a la información del titular del acto como a terceros. Un aspecto importante que mencionaron Araujo (2018) y Nina (2018) es la incompatibilidad de título donde el registrador se basa al momento al inscribir un título que tiene preferencia registral. Es por ello; que la calificación registral según Cajo (2018), Caro (2018) y Alarcón (2018) es vital a fin que el derecho sea fiel reflejo de la realidad; así mismo, Chaca (2018), Sauñi de Maguiña (2018) y García (2018) indican si existe una adecuada calificación permite que los efectos jurídicos del mismo surtan efectos positivos.

Sin embargo; Delgado (2018), Luna (2018) afirman que no existe relación alguna porque la función calificadora está relacionada con la revisión del título, mientras que, la publicidad material conlleva a los efectos que produce la inscripción del título. Así mismo; Tueros (2018) y Magallanes (2018) señalan que no existe relación alguna porque la función calificadora del registrador es responsabilidad de éste ya que su función no sólo versa a los asientos inscritos sino se extiende hasta los títulos archivados según lo dispuesto por el código civil.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de

transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Sobre la presente interrogante, Delgado (2018) advierte que las acciones a tomar son importantes porque así se afianzará la seguridad jurídica que tanto desea el usuario al momento de calificar, inscribir y publicitar su derecho en registros públicos, por ejemplo, Magallanes (2018) propone la actualización de los reglamentos con el objetivo que sean más claros en cuanto a los requisitos que deben cumplirse para la inscripción de cada acto registral. Vásquez (2018), Chaca (2018) y Sauñi de Maguiña (2018) señalan que estas acciones deben estar orientadas a brindar seguridad jurídica tanto estática como dinámica, pero, también deben ser de aplicación no sólo a nivel central sino en las zonas alejadas para que así conozcan el entorno de la entidad registral tal como asegura Montenegro (2018). Caro (2018), Luna (2018) y Nina (2018) advierten que implementar acciones no es necesario, sino más bien tomar medidas y sensibilizar a más ciudadanos a través de charlas y/o campañas sobre el otorgamiento de seguridad jurídicas y todo su entorno a los usuarios. Araujo (2018), Cajo (2018), Gómez (2018) y Barrientos (2018) aseguran que una cultura registral en los ciudadanos debe ser realizada con mayor énfasis porque es lamentable que personas no conozcan a la entidad, ni mucho menos de las normas que brindamos y ahí estamos fallando.

García (2018), Palomino (2018) expresan que es importante retomar las acciones olvidadas, los proyectos con letra muerta porque es ahí donde se ve reflejado el mal actuar de las entidades involucradas que no buscan una mejora continua en sus acciones con el fin de otorgar seguridad jurídica de la persona. Así mismo; Oros (2018), Valladares (2018) y Tueros (2018) advierten que estos proyectos deben estar orientados en una visión amplia y general sobre la forma de establecer mecanismos que salvaguarden la seguridad jurídica. Finalmente; López (2018) y Alarcón (2018) consideran la posibilidad que existan actos registrales gratuitos con el fin de no generar un mayor incremento en la economía de las personas al momento de realizar trámites de índole registral.

3.1.2.- Descripción de resultados del Análisis Documental

Bajo este acápite, se ha tomado en consideración los siguientes documentos que permitirán obtener un sentido lógico sobre los objetivos planteados en la presente investigación.

Como objetivo general es: *“Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja”*.

Para poder analizar este objetivo se han realizado diferentes perspectivas de documentos que mencionaremos a continuación:

Análisis de Revista

Revista Fuero Registral (Marzo 2017)

La presente revista fue elaborada por la Subdirección de Capacitación Registral de la entidad registral, precisamente, por la seguridad jurídica un aspecto muy importante y valorado por su relevancia social por parte del Estado.

Cabe resaltar que la publicidad registral es un concepto establecido hace años, pero que, lamentablemente no se ha profundizado lo que genera un retraso en sus investigaciones debido a este problema latente. Este informe ha señalado que con la publicidad registral no es simplemente una apariencia registral sino una correcta constatación y coincidencia del derecho y/o acto con la realidad.

Lo importante de la publicidad registral y eso claramente se refleja en la actualidad es en cuanto a su cognoscibilidad y su forma de organizarse de la exteriorización de información registral. Esto conlleva, que la publicidad registral en su sentido técnico genere conocimiento público, pero, esto va de la mano con la posibilidad que dicho conocimiento exista. Así mismo, la publicidad registral es erróneamente catalogada como una verdad de carácter oficial, lo cual genera error; puesto que, el registro es una herramienta que prioriza la realidad sobre el derecho inscrito y con ello busca exteriorizarlo frente a terceros de buena fe.

En conclusión, la publicidad registral ha generado reacciones negativas en la sociedad, ya que, la sociedad considera que se deben efectivizar de manera concreta las acciones por parte de SUNARP para garantizar seguridad jurídica a las personas sin afectar derechos ligados a la información registral y al tráfico comercial.

Fundamento de voto de los magistrados Mesía Ramírez y Eto Cruz en el caso Blanca Alicia Veliz Vera de Martínez (Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00831-2012-PA/TC).

Es de vital importancia, el fundamento de los magistrados del Tribunal Constitucional, Dr. Mesía Ramírez y el Dr. Eto Cruz expuesta en la Sentencia contenida en el Expediente

N° 00258-2015-PA/TC, la que provenía del recurso de agravio constitucional interpuesto por Alicia Gálvez Velásquez que declaró improcedente la demanda de amparo contra la Resolución N° 085-2010-SUNARP-TR-L de fecha 15 de enero de 2014 la que revocó la observación formulada por el Registrador y ordenó la rectificación del asiento B00005 de la Partida N° 48075589 del Registro de Predios de Lima.

Los magistrados señalaron que, a través de la publicidad registral, precisamente, de la copia certificada de la mencionada partida registral es que se acreditó el verdadero dominio del inmueble obteniendo una información veraz y confiable del mismo.

Así mismo, resalta la aplicación del sistema de Alerta Registral porque a través del mismo es que se conoció esta problemática de derechos lo que genera cierto grado de tensión de la titular del inmueble porque pensaría que están realizando actos de enajenación con el presente inmueble logrando causar indignación en la persona y grandes perjuicios a la misma vulnerando así sus derechos.

Fundamento del Tribunal Registral (Resolución N° 066-2008-SUNARP-TR-T)

Es viable, el fundamento del Tribunal Registral respecto al recurso de apelación presentado por el señor Eliseo Pérez Calvo en contra de la decisión de la Registrador Pública Erika Bayona Paredes sobre la expedición de un certificado de única propiedad.

El fundamento del Tribunal Registral radica en que la publicidad registral se debe considera como un elemento y pilar fundamental de todo sistema registral. Así mismo, indicó que toda información que se obtiene de Registros Públicos tiende a ser relevante jurídicamente porque se encuentra sustentado dentro del marco jurídico de seguridad jurídica.

Señaló también que, el servicio de publicidad registral carece de perfección por lo que se encuentra situado bajo errores registrales que comúnmente ocurre y que lamentablemente genere desconcierto en las personas. Sin duda, que los efectos jurídicos producidos por las inexactitudes registrales conllevan a la no obtención de una correcta información del registro ni mucho menos a la circulación efectiva del tráfico comercial.

Cabe precisar que, el Objetivo Específico 1 es: *Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja*. Para la obtención de resultados acerca del presente objetivo específico se han analizado los siguientes aspectos:

Análisis de Derecho Comparado

En España, se estableció la Ley N° 39 considerada por la legislatura española como normativa principal porque brindó de manera efectiva y eficaz medidas para que el registro no sufra de situaciones que alteren su veracidad. Luego, el Código Civil de 1888 reguló de manera indistinta el tema de la publicidad formal. Finalmente, la Ley Hipotecaria de 1946 reguló, aunque con ciertas falencias el tema de publicidad formal y error registral.

Para Francia, la publicidad formal tiende en recaer en la formalidad para obtener la información de registros. Sin embargo, no sólo bastaba el interés sino también la presentación de una copia exacta del documento donde se encuentra inscrito el derecho. Esto permitía que la publicidad formal se manifiesta como tal logrando visualizarse el error registral permitiendo que el mismo sistema registral francés no se vea afectado por estas situaciones que vulneran gravemente la seguridad jurídica de la persona.

En Alemania, se reformuló todo el sistema registral de este país. Para poder conocer la situación registral del acto inscrito (publicidad formal) es necesario que presente pruebas establecidas por la entidad registral con el objeto de demostrar veracidad y presunción jurídica logrando que no llegue a vulnerar al titular registral.

Para Australia, la publicidad formal de manera correcta se basa en el sistema registral torrens. A través de este sistema, la publicidad formal no se ha visto muy involucrada en error registral originando seguridad en las personas de este país. Este sistema está basado en un traslado igual del acto inscrito.

Para Argentina, la publicidad formal ha evolucionado mucho debido que éste término era totalmente desconocido. Esto ha permitido que la publicidad formal se extienda sobre otros derechos de gran relevancia. La Ley N° 17801 de índole inmobiliaria pretendió regularlo, pero no fue eficaz. Una innovación en esta legislatura, es la oponibilidad de la publicidad frente a terceros que, si bien no va a de la mano con el tema propuesto, pero es una buena manera de resguardar con la lógica jurídica registral.

En Chile, el error registral ha sido considera por la legislatura de este país como un cáncer en el sistema registral porque ha conllevado a generar incertidumbre en la ciudadanía chilena al momento de obtener información que supuestamente se encuentra validada por la entidad registral, sin embargo, el registro es electrónico por lo que el soporte papel se va descartando con mayor antelación logrando que la entidad registral mediante

herramientas informáticas detecte estos errores salvando integrante al registro facilitando su erradicación sin verse afectada la seguridad jurídica.

Para Colombia, la publicidad formal fue el primer sistema registral de este carácter que permite a las personas poder descargar la publicidad a través de la web logrando reducir los índices del error registral porque además de ello, si es que hubiera algún error lo podría ingresar por el sistema y así otorgar al ciudadano colombiano mayor seguridad jurídica.

Para Ecuador, la aplicación de la Ley del Registro Habilitante ha sido considerado de ayuda para tratar o mejor dicho de establecer posibles soluciones que puedan presentarse en el registro.

Para Uruguay hablar de publicidad registral es sinónimo de prohibición porque de alguna manera restringe ciertos actos registrales que vulneren la esfera de la dignidad de la persona tanto interna como externa.

En nuestro país, la situación de la publicidad registral es un tema muy polémico a nivel registral porque lamentablemente existe un esquema normativo sobre ello pero que no es eficaz al momento de su aplicación y eso preocupa al sistema registral, siendo que, para efectos de emitir un pronunciamiento es procedente la aplicación de normas supletorias para una posible solución.

En ese sentido, tenemos que reconocer que los países europeos han servido de inspiración para algunos países latinoamericanos dado sus grandes avances en investigaciones sobre el tema y ello ha permitido que el sistema registral se incremente de tal forma que puedan existir opiniones diversas de cómo debe realizarse el tratamiento jurídico legal al tema presente.

Análisis de Revista

Superintendencia Nacional de Registros Públicos: Enfoque Registral (2015)

En la presente revista, mencionan la realización del Congreso Internacional de Publicidad Registral quien contó con la participación de autores destacados en materia de derecho registral donde resaltaron la importancia de la publicidad del registro porque eso permite a los usuarios beneficiándolos en el sentido de otorgar seguridad jurídica sin dejar rastro de situaciones adversas (error registral).

La implementación de la publicidad del registro es una ventaja para las personas porque genera eficiencia y transparencia logrando que las personas confíen en esta institución de

manera práctica y sencilla. Así mismo, con el Reglamento de Publicidad se implementa el hecho de realizar solicitudes de manera verbal dejando de lado el soporte técnico.

Cabe señalar que, el Objetivo Específico 2 es: *Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja*. Para la obtención de resultados acerca del presente objetivo específico se han analizado los siguientes aspectos:

Fundamento del Tribunal Registral (Resolución N° 947-2012-SUNARP-TR-T)

Es viable, el fundamento del Tribunal Registral respecto al recurso de apelación presentado por el señor Pablo Ardiles Martínez en contra de la decisión del Abogado Certificador Juan Ramón de la Cruz Ramírez sobre la expedición de un certificado de un título archivado.

El fundamento del Tribunal Registral radica en que las funciones de todo abogado certificador es velar por la integridad de la publicidad material, por lo tanto, es necesario que la función que realice el Registrador Público es muy importante porque depende de él si la publicidad material produce o no los efectos jurídicos que se desea en el registro.

Por último, la relación existente entre la publicidad material y la función calificadora del Registrador es de carácter indirecto, dado que, los efectos del registro sólo se lograrán si efectivamente el registrador realiza sus funciones de acuerdo a lo estipulado por la norma registral vigente.

IV. DISCUSSION

La discusión de resultados permitirá indicar los aprendizajes que tienen cierta similitud con los hallazgos y si éstos sostuvieron los antecedentes previos e incluso podrían proporcionar alternativas y/o medidas con el objeto de tomarlos en cuenta.

Hernández et al. (2014, p.522) asegura que la descripción de resultados se deriva de las conclusiones emitidas en la cual hacen mención a recomendaciones y analizan las implicancias más relevantes, por otro lado, se determina si las preguntas formuladas en el presente trabajo de investigación responden a los objetivos propuestos, así mismo, si los resultados se discuten con los antecedentes, entre otros aspectos.

En este capítulo, se considera los resultados que se produjo de los trabajos previos, los conceptos establecidos en el marco teórico, las respuestas de las entrevistas realizadas, el análisis de informes-revistas, el análisis del derecho comparado, el análisis de la jurisprudencia que se desarrollarán de la siguiente manera:

OBJETIVO GENERAL
Determinar de qué manera se afecta el derecho a la publicidad registral ante la presencia de la inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.
SUPUESTO GENERAL
El derecho a la publicidad registral se encuentra en una situación de descontrol registral debido que ante la presencia de la inexactitud registral se vulnera la seguridad jurídica y el derecho a la información de la persona.

Respecto a la influencia del derecho a la publicidad registral en las inexactitudes registrales; Delgado (2018), López (2018), Oros (2018), Luna (2018), Magallanes (2018), Cajo (2018), Alarcón (2018), Barrientos (2018), Nina (2018) y Araujo (2018) señalan conjuntamente que la entidad registral regula el tema de las inexactitudes registrales con las rectificaciones establecidos en el reglamento de publicidad como el reglamento general.

Sin embargo; para Vásquez (2018) y Sauñi de Maguiña (2018) no han sido eficaces generando así vulneración a la seguridad jurídica del titular del derecho porque otorgan una información incorrecta que no se encuentra sujeto a ley; y ello ocurre porque el sistema y la norma registral no están actualizados tal como dispone Vásquez (2018) y Caro (2018) ni mucho menos revisan los títulos archivados que son pieza clave en la

expedición de la publicidad según García (2018) y Chaca (2018). Sin embargo, Montenegro (2018), Palomino (2018) y Tueros (2018) declaran que lamentablemente no existe reglamento alguno que regule con exactitud el tema de la inexactitud registral. Añade Gómez (2018) que las rectificaciones no son la forma más idónea de corregir éstos errores porque generan tiempo al usuario que son innecesarios ya que se afecta la seguridad jurídica que tanto se desea brindar a las personas.

Cabe mencionar que, la Revista Fuero Registral elaborado por la Subdirección de Capacitación Registral menciona a la publicidad registral y a las inexactitudes registrales brindando un panorama general de la situación actual entre ambos términos. Esta revista refiere que la seguridad jurídica un aspecto muy importante y valorado por su relevancia social por parte del Estado. Sin embargo, cuando se presentan situaciones donde se vulnera derechos fundamentales como la inexactitud registral diríamos que SUNARP está desarrollando sistemas no muy eficaces generando un criterio uniformizado en la sociedad bajo la perspectiva de una mala praxis o una administración con lineamientos institucionales y/o políticos inadecuados logrando perjudicar la seguridad jurídica para cada persona que inscribe su acto o derecho en Registros Públicos. Es decir, la publicidad registral tiene que ser el camino de una divulgación de información registral para hacer conocimiento de situaciones jurídicas registrales a fin de tutelar un derecho previamente vulnerado.

En el plano constitucional no podemos dejar de mencionar la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 000831-2012-PA/TC donde exponen los fundamentos de los magistrados del Tribunal Constitucional, Dr. Mesía Ramírez y el Dr. Eto Cruz quienes expresaron que, a través de la publicidad registral es que se acreditó el verdadero dominio del inmueble obteniendo una información veraz y confiable del mismo. Seguido de ello señalaron que, la rectificación por un error registral es necesario porque a través de ello se genera seguridad jurídica en la misma cumpliendo así uno de los pilares fundamentales del Estado.

En el plano registral. El Tribunal Registral bajo la Resolución N° 066-2008-SUNARP-TR-T manifiesta que la publicidad registral se debe considerar como un elemento y pilar fundamental de todo sistema registral. Así mismo, indicó que toda información que se obtiene de Registros Públicos tiende a ser relevante jurídicamente porque se encuentra sustentado dentro del marco jurídico de seguridad jurídica. Señaló también que, el servicio de publicidad registral carece de perfección por lo que se encuentra situado bajo

inexactitudes registrales que comúnmente ocurre y que lamentablemente genere desconcierto en las personas.

Así mismo, se contrasta con lo expuesto por el autor Pau (2015, p.312) manifiesta que el propósito de inscribir un acto en el registro es que se pueda publicitar sin la presencia de inexactitudes registrales porque quebranta la seguridad jurídica y genera una vulneración al derecho a la información del registro porque no se adecua a la realidad registral.

En ese sentido; se desprende que lo brindado por los entrevistados resulta ser idéntico a la tesis titulada “*Propuesta de modificación del Artículo 76° del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral para la inclusión de la designación anticipada del curador*”, realizado por el autor Labrín (2017), el cual concluye que el ordenamiento jurídico peruano consagra el derecho a la publicidad registral, pero con ciertas limitaciones porque si bien existe un marco normativo que lo respalda, pero que, lamentablemente no se da abasto para satisfacer las situaciones irregulares que suceden en el Registro y eso lo padece los ciudadanos que día a día confían en la seguridad jurídica emitida por esta entidad.

Tenemos que tener en cuenta que es una obligación del Estado y la entidad registral la creación o implementación de medidas y acciones que permitan proteger el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral de acuerdo al marco legal vigente. Así mismo, debemos afirmar que, si bien existen las rectificaciones que podrían tornarse como una medida de solución para este caso pero que, lamentablemente no tutelan el derecho a la publicidad registral y ello produce que el derecho a la información del registro se convierta en obsoleta porque no produce sus efectos jurídicos de manera plena. Con esta situación emergente, ha logrado que el derecho a la publicidad registral se vea perjudicado por este tema hasta el punto que las personas desconfían de la entidad registral porque se rompe la barrera de la seguridad jurídica.

Luego de comprobar la compatibilidad de nuestro supuesto general con nuestro objetivo general, procederemos a discutir el objetivo específico I de la siguiente manera:

OBJETIVO ESPECÍFICO I
Determinar de qué manera incide la publicidad formal en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

SUPUESTO ESPECÍFICO I

La publicidad formal es un documento expedido por los abogados certificadores con letra muerta porque no surte efectos jurídicos debido a la presencia de errores en el registro.

Respecto a la incidencia de la publicidad formal en los casos de error registral; Vásquez (2018), Montenegro (2018), Valladares (2018), Tueros (2018) y Caro (2018) afirman que no podemos hablar de seguridad jurídica si la publicidad adolece de error registral porque vulnera gravemente el derecho a la información del registro y crea incertidumbre jurídica. Delgado (2018) asegura que se deben utilizar los títulos archivados como mecanismo de control para saber si el error es del sistema o del mismo usuario. Tanto Magallanes (2018) como Cajo (2018) proponen la denegatoria como una salida frente a este problema, pero Barrientos (2018), López (2018), Palomino (2018) y Gómez (2018) aseguran que no sería viable porque el registro siempre se encuentra sujeto a errores registrales. Hablar del título archivado según García (2018) y Luna (2018) es sinónimo de control de legalidad en cuanto al contenido de la partida registral y ello permite satisfacer al usuario. Por último; Chaca (2018), Sauñi de Maguiña (2018) aseguran que la presencia de un reglamento no es suficientemente necesario para brindar una solución a este problema social, por ello, Alarcón (2018) expone que la información que ingrese al registro tiene que ser completamente compacta en el sentido que se sujete a la realidad del derecho.

Sin embargo, Araujo (2018) expresa que la entidad registral si otorga seguridad jurídica ante una situación como el error registral y ello se plasma justamente existe el Artículo 73^a del reglamento de publicidad registral que le permite dentro de un plazo razonable o sea 15 días a fin de solicitar su rectificación si fuera el caso, mientras que, Nina (2018) menciona también el Artículo 74^a del mismo cuerpo normativo.

A nivel legislativo, es propio mencionar a la de España porque fue a través de la Ley N° 39 que estableció medidas para que el registro no sufra alteraciones. El Código Civil de 1888 quiso regularlo, pero no lo logró; y, por último, la Ley Hipotecaria de 1946 quien con ciertas falencias fue la normativa que tuvo mayor apego en el sistema registral español. Para Francia, la formalidad de solicitar información al registro o de inscribir un acto registral es sumamente riguroso debido que es revisado por una comisión encargada a fin que no resulte afectado por el error registral vulnerando la seguridad jurídica de la

persona. En Alemania, es necesario que se presenten pruebas ante la entidad registral con el objeto que se demuestre que efectivamente no existe errores registrales. Para Australia, la publicidad formal no se ha visto muy involucrada en error registral originando seguridad en las personas de este país. En Argentina, la Ley N° 17801 de índole inmobiliaria pretendió regularlo, pero no fue eficaz. Una innovación en esta legislatura, es la oponibilidad de la publicidad frente a terceros que, si bien no va a de la mano con el tema propuesto, pero es una buena manera de resguardar con la lógica jurídica registral. En Chile, el registro es electrónico por lo que el soporte papel se va descartando con mayor antelación logrando que la entidad registral mediante herramientas informáticas detecte estos errores salvando integrante al registro facilitando su erradicación sin verse afectada la seguridad jurídica.

Para Colombia, la publicidad formal fue el primer sistema registral de este carácter que permite a las personas poder descargar la publicidad a través de la web logrando reducir los índices del error registral porque además de ello, si es que hubiera algún error lo podría ingresar por el sistema y así otorgar al ciudadano colombiano mayor seguridad jurídica. Para Ecuador, la aplicación de la Ley del Registro Habilitante ha sido considerado de ayuda para tratar o mejor dicho de establecer posibles soluciones que puedan presentarse en el registro. Para Uruguay hablar de publicidad registral es sinónimo de prohibición porque de alguna manera restringe ciertos actos registrales que vulneren la esfera de la dignidad de la persona tanto interna como externa. En nuestro país, la situación de la publicidad registral es un tema muy polémico a nivel registral porque lamentablemente existe un esquema normativo sobre ello pero que no es eficaz al momento de su aplicación y eso preocupa al sistema registral, siendo que, para efectos de emitir un pronunciamiento es procedente la aplicación de normas supletorias para una posible solución.

Por su parte, y para referirnos sobre el hecho que existe una situación delicada sobre la publicidad formal y el error registral es necesario mencionar la Revista Enfoque Registral donde resaltaron la importancia de la publicidad del registro porque eso permite a los usuarios beneficiándolos en el sentido de otorgar seguridad jurídica sin dejar rastro de situaciones adversas como el error registral. La implementación de la publicidad del registro es una ventaja para las personas porque genera eficiencia y transparencia logrando que las personas confíen en esta institución de manera práctica y sencilla. Así mismo, con el Reglamento de Publicidad se implementa el hecho de realizar solicitudes

de manera verbal dejando de lado el soporte técnico.

Ello se contrasta con lo brindado por el autor Seoane (2015, p.845) quien manifiesta que es a través de la publicidad formal que se pueda conocer verdadero contenido del hecho jurídico determinado.

En ese sentido; se desprende que lo brindado por los entrevistados resulta ser idéntico a la tesis titulada “*Libre acceso del registro en torno a la publicidad registral y los errores registrales*”, realizado por el autor Klingsger (2015), quien considera que la información comprendida en la publicidad tiene que ser utilizado de manera adecuada, bajo el principio de no generar situaciones que conlleven a la lesión de derechos fundamentales entre personas.

La publicidad formal reviste de efectos jurídicos ante terceros, pero lamentablemente por situaciones como el error registral no los realiza como tal, en consecuencia, es un documento con letra muerta porque no genera impacto ni mucho menos refleja la situación del derecho adquirido de acuerdo a ley. Por ello, la publicidad formal debe ser tomada en cuenta como sinónimo de realidad registral porque es a través de ese documento que las personas observen y verifiquen su contenido de acuerdo a ley.

Luego de comprobar la compatibilidad de nuestro supuesto específico I con nuestro objetivo específico I, procederemos a discutir el objetivo específico II de la siguiente manera:

OBJETIVO ESPECÍFICO II
Determinar de qué manera se relaciona la publicidad material con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.
SUPUESTO ESPECÍFICO II
La relación entre la publicidad material y la función calificadora del Registrador es dependiente, es decir, para que exista una publicidad tiene que existir primero la inscripción del asiento y ello se desprende la calificación que realiza el registrador.

En ocasiones, hemos logrado crear un concepto a partir de la unión de dos términos sea en cualquier aspecto. El sentido de esta unión tiene que centrarse básicamente en que el concepto creado tenga lógica y sea fácil contextualizarlo. Este es el caso, de la publicidad

material con la función de calificación que realiza el registrador; observamos éstos dos términos y mencionamos que la química registral existe, dado que, ambos términos se desarrollan bajo un mismo concepto y se basan bajo un mismo fin que es la publicidad registral.

Delgado (2018), Tueros (2018) y Sauñi de Maguiña (2018) afirman que la relación existente entre ambos términos es porque les compete el contenido de las partidas registrales y los efectos que produce en cada situación registral. Así mismo; Magallanes (2018), Montenegro (2018), Barrientos (2018) y Cajo (2018) explican que el registrador califica y evalúa los títulos ingresados para su inscripción bajo responsabilidad sujeto a reglas y límites y es a través de la publicidad material que otorga la publicidad jurídica de los actos o derechos que el Registrador inscribe. Por su parte; López (2018), Valladares (2018), García (2018) y Vásquez (2018) manifiestan que los efectos jurídicos que produce la etapa de calificación e inscripción es ante terceros porque ellos pueden presentar oponibilidad del contenido del asiento registral.

Por su parte; Palomino (2018), Gómez (2018), Chaca (2018) y Oros (2018) advierten que la relación es dependiente otra porque si no habría publicidad, entonces, diremos que el acto no está inscrito y esto suele pasar porque las personas creen que cuando ingresa el título a la entidad registral éste se inscribirá rápido y sin error, pero ello, puede ser objeto de observación porque puede ser que falte un requisito o se inscriba con errores, por lo tanto, la publicidad se deniega. Sin embargo; según Araujo (2018), Alarcón (2018) y Caro (2018) expresa que cuando tratan de resoluciones judiciales reducen las facultades del registrador a sólo inscribir un título por lo que la inscripción de un título dependerá de los plazos que tenga. Así mismo; Luna (2018) y Nina (2018) agregan que ante la presencia de un título registral deben velar por la integridad y seguridad jurídica del posible titular del derecho.

A nivel de legislación registral, el Tribunal Registral a través de la Resolución N^a 947-2012-SUNARP-TR-T ha manifestado que las funciones de todo abogado certificador es velar por la integridad de la publicidad material, por lo tanto, es necesario que la función que realice el Registrador Público es muy importante porque depende de él si la publicidad material produce o no los efectos jurídicos que se desea en el registro. Por último, han señalado que la relación existente entre la publicidad material y la función calificadora del Registrador es de carácter indirecto, dado que, los efectos del registro

sólo se lograrán si efectivamente el registrador realiza sus funciones de acuerdo a lo estipulado por la norma registral vigente.

Esto se contrasta con la definición brindada por el autor Morales (2016, p.685) quien afirma que la función calificadora recae sobre el principio de legalidad que trata de conseguir la seguridad jurídica con plenitud de los efectos que se produce al momento de extender un asiento registral.

En ese sentido, de acuerdo a los resultados obtenidos a partir del presente trabajo de investigación se puede manifestar que existe cierta exactitud con lo señalado en la tesis titulada "*Afectación del principio de publicidad registral por la prevalencia del derecho no inscrito*", realizada por Cervantes (2017), el cual concluye que la figura del registrador público es sinónimo de actuación responsable porque se entiende que debe respetar lo establecido por el marco normativo registral que hasta el día de hoy existen algunas falencias, por ello que, este agente registral interno tiene que ser el encargo de velar por la integridad del acto jurídico por constituirse.

Por tanto, la publicidad material y la función calificadora es sinónimo de estrecha relación porque si se procede a la inscripción de un asiento registral en una partida electrónica es porque el registrador ha contemplado los diferentes lineamientos para extenderlo, en consecuencia, el abogado certificador va a publicitar ese asiento registral o la partida registral en todo su contenido sin que medie inexactitudes registrales de por medio.

V. CONCLUSIONES

Las conclusiones son presentadas de acuerdo a los objetivos tanto general como específicos que se han propuesto en la presente investigación, y a su vez puedan brindar una respuesta clara y objetiva a las preguntas formuladas en la investigación, cuyas conclusiones se han realizado en base a las entrevistas, el análisis documental y los antecedentes tanto nacionales como internacionales en la presente tesis, las cuales se indicarán a continuación:

1. Se concluyó que el derecho a la publicidad registral ha incido en los casos de inexactitud registral, dado que, a través de una información fidedigna que ofrece la entidad registral permite que el usuario conozca la situación registralmente hablando de su derecho inscrito de acuerdo a ley, en consecuencia, esto produce que se pueda efectuar las acciones correspondientes ante la entidad registral a fin de garantizar el derecho a la información del derecho. Sin embargo, a través de las inexactitudes registrales permite que se quebrante la seguridad jurídica plena que se plantea la entidad al brindar los distintos servicios que se formulan en directivas y reglamentos.
2. Se concluyó que la publicidad formal es un mecanismo basado en documentación exigida por la ley en materia registral a fin que cualquier persona puede solicitar a la entidad registral el real estado del acto inscrito sin presencia de errores registrales que solamente producen situaciones engorrosas afectando derechos y principios fundamentales meramente constituidos en la ley. Así mismo, es lamentable que nuestro sistema registral sea considerado obsoleto por otros sistemas, dado que, es necesario que existan nuevas investigaciones al respecto con el objetivo de presentar ideas vanguardistas que puedan brindar soluciones concretas y reales referente al tema.
3. Se concluyó que la relación existente entre la publicidad material y la función que realiza el registrador es totalmente dependiente, en el sentido que, para otorgarse una publicidad del acto y éste produzca efectos sean positivos o negativos frente a terceros es necesario que tenga existencia el acto y ello sólo ocurre si es que el registrador ha cumplido con las disposiciones generales y específicas con el objetivo de realizar una calificación sujeto a brindar seguridad jurídica al titular del derecho.

VI. RECOMENDACIONES

Luego, de haber planteado las conclusiones de la presente investigación es necesario la formulación de las siguientes recomendaciones logrando que se puedan realizar de manera positiva y así demostrar que la investigación realizada se basó en un problema latente:

1. Recomendamos a SUNARP la actualización del reglamento del servicio de publicidad registral basándose en experiencias vividas por otros sistemas registrales referentes al tema logrando que se conceptualice nuevas formas de aplicación de soluciones a los distintos sucesos que ocurren cuando existe inexactitudes registrales logrando así proteger y salvaguardar la seguridad jurídica del titular del derecho.
2. Recomendamos a SUNARP la creación del registro de errores registrales como prueba piloto donde se establecerá un consolidado de los errores más comunes y con mayor presencia en la entidad registral logrando que se realice las debidas acciones correspondientes a la solución de los mismos permitiendo así reducir las incidencias generadas por el error registral en la publicidad formal. Así mismo, recomendamos la modificación legislativa de la Directiva N^a 05-2017-SUNARP/SN debido que no existe ciertos parámetros registrales sobre la publicidad certificada en caso que se presenten este tipo de situaciones como la de los errores registrales.
3. Recomendamos a SUNARP que realice un mayor control de las calificaciones que realiza el registrador, porque, si bien éstos funcionarios están sujetos a total independencia no significa que puedan realizar las inscripciones de actos o derechos que no corresponden al registro o a inscripciones que se han realizado de manera incorrecta. Por ello, es necesario que se incida y ejerza mayor peso legal en este procedimiento que se traduce en la participación de áreas de la misma entidad que se encuentren ligadas al proceso de inscripción y publicidad del asiento registral.

REFERENCIAS

- Abanto (2014, p. 66) *Diseño y Desarrollo del Proyecto de Investigación*. Trujillo: Universidad Cesar Vallejo.
- Alpa, G. (2010). *Responsabilidad extrarregistral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Alvitres V., T. (2014). *Metodología e investigación*. Chile: La Habana.
- Amado R., E. (2017). *La publicidad registral moderno*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Ariño O., G. (2012). *Derecho público y privado en sede registral*. Bogotá: Editorial Natoli.
- Babbie, E. (2015). *Fundamentos de la Investigación Social*. México: S.A Ediciones Paraninfo.
- Badenes G., (2013). *Contratos recíprocos documentados*. Valencia: Editorial Branch.
- Becerra S., M. (2012). *Legitimidad registral en la publicidad del registro*. Lima: Ediciones Legales.
- Benavides F., T. (2013). *Publicidad registral de derechos matrimoniales*. Lima: Editorial Palestra.
- Bullard Y., K. (2015). *Corso di giurisprudenza*. Traducción del italiano al español. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Carrasco I, Y. (2012, p. 68). *Metodología de investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. Lima: Ed. San Marcos.
- Casciaro U., P. (2014). *Vulneración del derecho de propiedad*. Chiclayo: Universidad Santa María Gálvez.
- Castillo A., M. (2015). *Elementos configuradores del derecho registral*. Lima: Universidad de Piura.
- Castillo W., H. (2015). *Seguridad jurídica registral*. El Salvador: Editorial Buenavista.
- Castro-Pozo, F. (2011). *Derecho político del Estado*. Madrid: Dublín Editores.
- Cervantes, L. (2017). *Afectación del principio de publicidad registral por la prevalencia del derecho no inscrito*. (Tesis para abogado. Universidad Privada Antenor Orrego). (Acceso el 23 de mayo de 2018)
- Chico, M. (2015). *Titulares registrales*. México: Editorial HGB.

- Chico y Ortiz, I. (2012,). *Autorregulación estatal de la publicidad registral*. México: Ediciones Generales La libertad.
- Chumacero, P. (2015). *Implicancias jurídicas a raíz de la omisión registral en la emisión de un certificado compendioso*". (Tesis para doctorado. Universidad Mayor de San Simón - Bolivia). (Acceso el 18 de mayo de 2018)
- Cobas, C. (2014). *Derecho registral inmobiliario*. Caracas: Editorial Peterson.
- Cortés, I. (2015). *Confiabilidad y Validez cualitativa*. Santiago: Nuevo Sol
- De Ángel, D. (2016). *La responsabilidad societaria*. Madrid: Saint-Etienne.
- Diez-Picazo, L. (2014). *Propiedad Horizontal*. Buenos Aires: Ediciones Mosquera.
- Echegaray, C. (2015). *Tratado de Derecho Registral*. Bolivia: Sucre.
- García C., R. (2014). *Calificación registral atípicamente*. La Plata: Librería Jurídica.
- García-Quevedo, P. (2017). *La publicidad registrales y omisiones del Registro de Propiedad-Bienes Muebles*" (Tesis para bachiller, Universidad de Valencia – España.) (Acceso el 7 de mayo de 2018).
- Garrigues X., J. (2014). *Derecho comercial*. Chile: Editorial La Habana.
- Gonzales B., G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.
- Guerra, M. (2012). *Régimen registral peruano*. Lima: Ediciones San Marcos
- Hernández, R., Fernández, C., Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6° ed.). México D.F.: Editorial McGraw Hill.
- Justo-Cossola, M. (2015, p.415). *Ejecutoría registral*. Lima: Ediciones Jurídicas.
- Klingsger, I. (2015). *Libre acceso del registro en torno a la publicidad registral y los errores registrales*. (Tesis para bachiller. Universidad de Sao Paulo). (Acceso el 15 de mayo de 2018)
- La Cruz B., L. (2013). *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona: Editorial Bosch.
- Labrín, C. (2017). *Propuesta de modificación del Artículo 76° del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral para la inclusión de la designación anticipada del curador*. (Tesis para maestría. Universidad Señor de Sipán). (Acceso el 25 de mayo de 2018)

- López I., J. (2012). *El registro de propiedad inmueble desde una perspectiva registral*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- Luna E., E. (2017). Los Títulos en la Transferencia de Propiedad por Sucesión a Propósito del Registro de Bienes. *Fuero Registral*, p. 178.
- Macedo, O. (2014). *Políticas públicas del Estado*. Valencia: Molsan Impresiones Editorial.
- Marguez G., K. (2016). *Omissiones Registrales y su implicancia en el ámbito registral de transferencias de propiedad inmueble*. (Tesis para licenciatura. Universidad San Carlos - Guatemala). (Acceso el 9 de mayo de 2018)
- Méndez, T. (2016). *Publicidad Registral y los efectos generados en el derecho positivo*. (Tesis para doctorado. Universidad San Francisco de Quito). (Acceso el 14 de mayo de 2018)
- Meza, E. (2010). *Análisis sustancial sobre fundamentación económica de la propiedad*. Quito: Editorial Bolonia.
- Ministerio de Justicia y Paz. (Octubre 2011 - Abril 2012). Tribunal Registral Administrativo. *Revista Registral*, 41-55.
- Miquel, J. (2015). *El título registral y su función en el Registro*. Barcelona: Editorial Comares.
- Moisset de Espanés, L. (2015). *Publicidad Registral*. Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Molinario V., P. (2014). *El Registro y su eficacia jurídica*. Bogotá: Editorial: Valbuena
- Morales, U. (2016). *Personas Jurídicas*. Lima: Cultural Cuzco.
- Moreno C., N. (2012). *Ejecución no legal sobre predios ajenos*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Núñez-Lagos, I. (2013). *Labor notarial en aspectos hipotecarios*. Asunción: Editorial Sancho Seral.
- Ortiz Y., U. (2014). *Comentarios a las instituciones de derecho registral*. Asunción: Editorial Helas.
- Ossa B., (2014). *Derecho de una emisión de deberes*. Valencia: Editorial Okura.

- Parodi L., M. (2010). *Regulación en sede registral sobre el interés legítimo del ciudadano*. La Plata: Editorial Latino.
- Pau, A. (2015). *Impacto general de irregularidades registrales*. Sevilla: Ediciones Quiñones.
- Prado Santa Cruz, E. (2016). *La publicidad registral y derechos fundamentales según los Registradores Públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Año 2016*” (Tesis para maestría. Universidad Inca Garcilaso de la Vega). (Acceso el 20 de mayo de 2018)
- Pilot, K. (2012). *Consideraciones entorno a la falsa razón del registro de propiedad inmueble*” (Tesis para grado de Magíster. Universidad Abierta Interamericana – Buenos Aires). (Acceso el 20 de mayo de 2018)
- Pugliatti, S. (2013). *Derecho Registral*. Lima: ARA Editores.
- Ramírez C., E. (2011). *Tratado de derechos reales inmobiliarios*. Lima: Editorial Rhodas.
- Roca-Sastre, R. (2013). *Derecho hipotecario*. Rosario: Ediciones Bosch.
- Salgado V., E. (2014). *Urbanismo registral*. Chile: Editorial Palestina.
- Strauss, A., & Corbin, J. (2015). *Bases de la Investigación Cualitativa*. Traducido del inglés al español. Colombia: Universidad de Cali.
- Seoane, M. (2015). *Reglamento hipotecario argentino*. Buenos Aires: Ediciones Claridad.
- Subdirección de Capacitación Registral: Comité de Edición de la Subdirección de Capacitación Registral. (Diciembre 2015). *Superintendencia Nacional de Registros Públicos*. En Sánchez, K. La publicidad de personas jurídicas. *Revista Fuero Registral*, 358-560.
- Tabra, L. (2017). *Los asientos registrales inscritos por calificaciones incorrectas*. (Tesis para abogado. Universidad Privada Antenor Orrego). (Acceso el 29 de mayo de 2018)
- Tarrillo, D. (2015). *La intimidad en el registro*. (Tesis para magíster. Pontificia Universidad Católica del Perú). (Acceso el 29 de mayo de 2018).
- Tasayco, G. (2015). *Doble venta real de propiedad*. (Tesis para magíster. Universidad Santo Toribio de Mogrovejo). (Acceso el 30 de abril de 2018)

Tribunal Constitucional. (23 de octubre de 2013). Expediente N° 00831-2012-PA/TC-
Lima

Tribunal Registral. (19 de enero de 2015). Resolución N° 2662-2015-SUNARP-TR-A

Tribunal Registral. (20 de julio de 2012). Resolución N° 947-2012-SUNARP-TR-T

Tribunal Registral. (14 de octubre de 2008). Resolución N° 154-2008-SUNARP-TR-A

Tribunal Registral. (02 de marzo de 2008). Resolución N° 066-2008-SUNARP-TR-T.

Ulmer E., A. (2011). *El Notario y el Registrador Público*. Catalunya: Editorial Civitas.

Vargas A., J. (2015). *Responsabilidad en inexactitudes registrales*. Córdoba: Editorial
Lloveras.

Wolf A., T. (2016). *Eficiencia de derechos reales*. Buenos Aires: Bosch Casas

Zorrilla A., S. (2015). *Introducción a la Metodología de la Investigación Científica*.
México: Editorial Océano.

ANEXOS

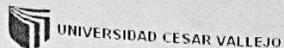
Anexo 1: Matriz de Consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA	
Título del Trabajo de Investigación	Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017
Problema General	¿Cómo influye el derecho a la publicidad registral en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja?
Problema Especifico I	¿De qué manera incide la publicidad formal en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja?
Problema Especifico II	¿Cómo se relaciona la publicidad material con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja?
Objetivo General	Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.
Objetivo Especifico I	Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.
Objetivo Especifico II	Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.
Supuesto General	El derecho a la publicidad registral se encuentra involucrado en una situación de descontrol registral debido que al momento de otorgarse una publicidad incorrecta se vulnera gravemente la seguridad jurídica y el derecho a la información de la persona.
Supuesto Especifico I	La publicidad formal es un documento expedido por los abogados certificadores con letra muerta porque no surte efectos jurídicos debido a la presencia de errores en el registro.

Supuesto Especifico II	La relación entre la publicidad material y la función calificadora del Registrador es dependiente, es decir, para que exista una publicidad tiene que existir primero la inscripción del asiento y ello se desprende la calificación que realiza el registrador.	
Enfoque de Investigación	Cualitativo	
Diseño de investigación	Teoría Fundamentada	
Muestra	<p>Cabe precisar que la muestra, en la presente investigación estará conformada de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 4 Registradores Públicos de la Oficina Zonal San Borja. ✓ 5 Asistentes Registrales de la Oficina Zonal San Borja ✓ 11 Abogados Certificadores de la Oficina Zonal San Borja. 	
Categorización	<p>Categoría 1: Derecho a la Publicidad Registral</p> <p>Categoría 2: Inexactitud Registral</p>	
Categorías	Definición Conceptual	Subcategorización
Derecho a la Publicidad Registral	Ramírez (2011, p.68) indica que la publicidad registral es un medio para extender una información sobre un determinado acontecimiento a fin de hacerlo público y de conocimiento de todas las personas.	<ul style="list-style-type: none"> - Publicidad Formal - Publicidad Material

<p>Inexactitudes Registrales</p>	<p>Diez-Picazo (2014, p.687) indica que la inexactitud registral es la discordancia entre la información del registro y la que no se encuentra en ella.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Error Registral - Función Calificadora del Registrador
<p>Técnica De Recolección De Datos</p>	<p>Entrevista - Guía de Entrevista</p> <p>Análisis documental – Guía de análisis documental.</p>	

Anexo 2: Validación de Instrumentos (Guía de Entrevista)



ANEXO I

SOLICITO:

Validación de instrumento de
Recojo de información.

Dr. Pedro Santisteban Llontop

Yo Harold André Vásquez Zapata identificado con DNI N° 72796313, alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 21 de junio de 2018



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Santisteban Llontop, Pedro
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Vosquez Zapata, Haroldo André

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, jurídicos.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90 %

Lima, 21 de Junio del 2018


 PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP
 ABOGADO
 CAL 17951
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No. Telf:

09803911 99902583

ANEXO I

SOLICITO:

Validación de instrumento de
Recojo de información.

Dr. Cesar Israel Ballena

Yo Harold André Vásquez Zapata identificado con DNI N° 72796313, alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 21 de junio de 2018


.....

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Israel Balleue Gonz
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Vásquez Zapata, Harold André

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, jurídicos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

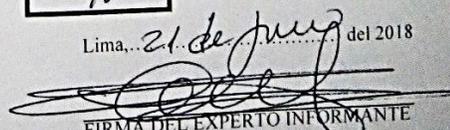
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

90 %

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Lima, 21 de junio del 2018


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No. 1071624. Telf:.....

ANEXO I

SOLICITO:

Validación de instrumento de
Recojo de información.

Dr. Job Prieto Chavez

Yo Harold André Vásquez Zapata identificado con DNI N° 72796313, alumno(a) de la EP de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 21 de junio de 2018



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Prieto Chávez Job
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - UVU
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE EXAMENES
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Vasquez Zapata, Harold Antu

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.									✓				
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										✓			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											✓		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, jurídicos.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
-

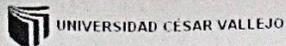
IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90 %

Lima, 21 Junio del 2018

Job R. Prieto Chávez
 ABOGADO
 FIRMA DE REQUISITO FORMANTE
 DNI No. 4617368 Telf.: 912290144

Validación de Instrumentos (Guía de Análisis Documental)



SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: Dr. PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP

Yo, Harold André Vásquez Zapata identificado con DNI N° 72796313, alumno de la Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 29 de noviembre de 2018



Harold André Vásquez Zapata

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Santesteban Llontop, Pedro
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Vásquez Zapata, Harold André

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.													✓
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.													✓
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.													✓
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lima, 29 de noviembre de 2018


 PEDRO SANTESTEBAN LLONTOP
 CAL 17851
 ABOGADO
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No. 09803311 Telf.: 988 92 677

SOLICITO:

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: DR. ESAU VARGAS HUAMAN

Yo, Harold André Vásquez Zapata identificado con DNI N° 72796313, alumno de la Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

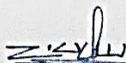
Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 04 de noviembre de 2018



Harold André Vásquez Zapata

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Vargas Huaman, Esau
 1.2. Cargo e institución donde labora: Decano UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Vásquez Zapata, Harold André

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACION	Responde a la formalidad de la investigación.											✓		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.											✓		
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.											✓		
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.											✓		
6. METODOLOGIA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											✓		
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

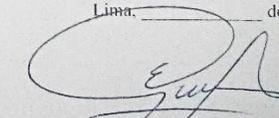
- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si
No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90%

Lima, _____ de 2018



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 31042728 Telf. 969415453

SOLICITO:
Validación de instrumento de
recojo de información.

Sr.: Dr. ERICK VILDOZO CABRERA

Yo, Harold André Vásquez Zapata identificado con DNI N° 72796313, alumno de la Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 04 de noviembre de 2018


Harold André Vásquez Zapata

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Vildoso Cabrera, Erick
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Vásquez Zapata, Harold André

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACION	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación



IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, _____ de 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 0997212 Telf.

SOLICITO:
Validación de instrumento de
recojo de información.

Sr.: Dr. LUCA ACETO

Yo, Harold André Vásquez Zapata identificado con DNI N° 72796313, alumno de la Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

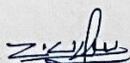
Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 29 de noviembre de 2018


Harold André Vásquez Zapata

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ACEYO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Vásquez Zapata, Harold André

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.													X
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.													X
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.													X
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

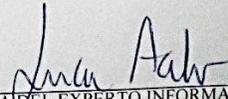
- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

85 %

Lima 29 DE NOVIEMBRE de 2018


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 68976955. Telf. 931799779

SOLICITO:
Validación de instrumento de
recojo de información.

Sr.: Dr. LENIKS LEON ACOSTA

Yo, Harold André Vásquez Zapata identificado con DNI N° 72796313, alumno de la Escuela Profesional de Derecho, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

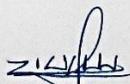
Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017.", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 29 de noviembre de 2018



Harold André Vásquez Zapata

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: LEON AUSTIA, LENIKS TRAVEZ
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE - UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Vásquez Zapata, Harold André

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.													✓
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.													✓
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.													✓
6. METODOLOGIA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

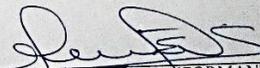
- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

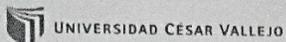
95 %

Lima, 29 de NOVIEMBRE de 2018


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 44177949 Telf.: 960767463

Anexo 3: Entrevistas realizadas a Registradores Públicos



GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: NORA DELGADO TABOADA

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADO REGISTRAL / ASISTENTE REGISTRAL / REGISTRADOR PUBLICO

Institución: SUNARP

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

LO VIENE HACIENDO A TRAVÉS DE LAS RECTIFICACIONES EN MERITO A DOCUMENTOS FENACENTES QUE ACLAREN EL ERROR PRODUCIDO LOGRANDO ASI CUMPLIR CON LA SEGURIDAD JURIDICA QUE TANTO ANHELA LA PERSONA DADO QUE, REGISTROS PUBLICOS A TRAVES DE ACCIONES ES BRINDAR SIEMPRE LO MEJOR DEJANDO DE LADO SITUACIONES COMO LAS INEXACTITUDES REGISTRALES.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

- EXHIBIR TODOS LOS ASIENTOS REGISTRALES
- CUMPLIR CON BRINDAR TODA LA INFORMACION REGISTRAL SOLICITADA, DE ACUERDO A LAS NORMAS DE CADA REGISTRO

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

NO; LO QUE SE DEBERIA REALIZAR ES
LA ACTUALIZACION DE NUESTROS REGLAMENTOS
A FIN DE ADECUARLOS A LAS SITUACIONES
QUE PRODUCEN LAS INEXACTITUDES REGISTRALES.

.....
.....
.....
.....
Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

SI, PORQUE LA PUBLICIDAD CERTIFICADA SE
ENCUENTRA SUPEDITADO A LO ESTABLECIDO
POR LOS DISTINTOS REGLAMENTOS EMITIDOS
POR REGISTROS PUBLICOS.

.....
.....
.....
5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

EXPIDIENDO EL CERTIFICADO Y ASUMIENDO LOS DEFECTOS
Y/O INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES
LOBRANDO NO GENERAR COSTOS AL USUARIO.

SIEMPRE Y CUANDO SE TRATE ERROR DEL SISTEMA,
DE LO CONTRARIO TENDRA QUE PAGAR LA RESPECTIVA
TASA REGISTRAL.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

NO. LA CREACION DE UN REGISTRO ADICIONAL
NO TENDRIA SENTIDO ALGUNO, MAS BIEN, LO QUE
SE DEBERIA DESARROLLAR ES QUE MUY APARTE
DE LOS REGLAMENTOS ACTUALIZADOS ES QUE AREAS
TOTALMENTE AJENAS A PUBLICIDAD Y/O AREA
REGISTRAL CONOZCAN COMO TRATAR ESTA SITUACION.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

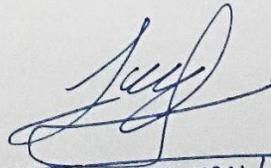
QUE AMBAS LES COMPETE EL CONTENIDO DE LAS
PARTIDAS REGISTRALES Y LOS EFECTOS QUE
PRODUCE EN CADA SITUACION REGISTRAL.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

NO. PORQUE LA FUNCION CALIFICADORA
ESTA RELACIONADA CON LA REVISION DEL TITULO,
MIENTRAS QUE, LA PUBLICIDAD MATERIAL CONLLEVA
A LOS EFECTOS QUE PRODUCE LA INSCRIPCION
DEL TITULO.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

SI PORQUE AFIANZAREMOS LA SEGURIDAD
JURIDICA QUE TANTO DESEA EL USUARIO AL
MOMENTO DE CALIFICAR, INSCRIBIR Y
PUBLICITAR SU DERECHO EN REGISTROS PUBLICOS.



ASISTENTE REGISTRAL/R. PUBLICO
SUNARP

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: MARIA MAGALLANES MUNAYCO

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADO CERTIFICADOR / REGISTRADOR PUBLICO

Institución: SUNARP

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

En el caso de la inexactitud de la partida, la SUNARP para a disposición del interesado la rectificación según el procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos, se trata de error material o de concepto.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

A fin de no perjudicar al interesado, la SUNARP a través de los Registradores o certificadores deberá transcribir LITERALMENTE el o los asuntos registrales aún no sea posible aclarar las inexactitudes que adolezca la partida.

..... del título archivado y lo que se publica
..... en la partida registral
.....
.....

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

..... No. El sustrato de publicidad ya se encuentra
..... regulado a través de su reglamento y no
..... sería necesario crear un registro específicamente
..... para regularlo.
.....
.....

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

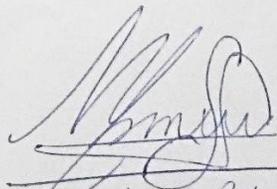
..... Conforme al art 33 y si. del Reglamento General de
..... los Registros Públicos, el Registrador califica y
..... archiva los títulos ingresados para su inscripción
..... bajo responsabilidad sujeta a reglas y límites y
..... es a través de la publicidad material que
..... otorga la publicidad jurídica de los actos o
..... derechos que el Registrador inscribe.
.....

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

No. La publicidad material sólo refleja el acto o derecho que inscribe el Registrador

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Los Reglamentos deberían ser más claros en cuanto a los requisitos que deben cumplirse para la inscripción de un acto. Así se podría reducir las márgenes de error en que pueden incurrir los registradores al calificar un título. Finalmente lo que sucede es que un registrador es lo que será objeto de publicidad.


Jorge Cortés / Registrador Público
Smap

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *Vásquez Salinas Proaia*

Cargo/profesión/grado académico: *Registrada Pública.*

Institución: *Sunarp.*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Lo regula a través de los reglamentos tanto de publicidad como el reglamento general de registros públicos, pero que lamentablemente, no son muy eficaces ya que a lo largo de pto. años, no se ha podido reducir los índices de poca registral e inexactitudes registrales.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

- Publicación mensual o trimestral de los principales casos y que sean comunicados a todos los trabajadores, con el objeto que se tengan medidas al respecto.*
- Brindar asesoría a través de mayores acompañados logrando llegar a todos los procesos del país para que así se evite esta situación.*

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

La creación de una ley especial sería muy recomendable porque así se establecería mayor número de acuerdos a la época en que se desarrolla este tema, ya que, fundamentalmente, el registrante no le al poder público para registrar este tema.

.....
.....
.....

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

El hecho que esta directiva referente publicidad electrónica en forma electrónica se sigue usando como publicidad por la cual debe entenderse que debe registrarse de acuerdo a lo establecido por la ley.

.....
.....
.....

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

No podemos hablar de seguridad jurídica si la publicidad adolece de error registral, por lo tanto,

es necesario que los usuarios conozcan la realidad del
deberes, más a través de una copia informativa o una
copia del título, además para conocer si el caso ha sido de
una misma o de la entidad.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

La creación de un registro lograría que se evite también
una difusión del mismo evitando tomar acciones correctas
de acuerdo a cada obra que daó, mejor a la inscripción del
título lográndolo salvar a un punto mínimo sin
afectar la seguridad jurídica.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

La relación es de causa efecto porque no habría publicidad
sea formal o material si no que no hubiera de no haber
una calificación realizada por el registrador público, logrando
la creación del evento legal, siendo oportuno parte
fueron.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

... Sí, que una herramienta de defensa contribuye más
... pienso que de trabajo porque permite comprobar si
... efectivamente el registrador ha realizado correctamente
... siempre y cuando lo cumple siguiendo lo
... estipulado por el Reglamento tanto general como
... para el caso.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

... La implementación de planes usuarios debe ser de inmediato
... porque una vez existieron esos casos que vulneran la
... seguridad jurídica tanto a través como de manera
... y ello por ser una acción preventiva para el
... usuario.


Registrador Público
dmarq

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *Montenegro Ramos Luis*
Cargo/profesión/grado académico: *Registrador Público*
Institución: *Sunarp.*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Actualmente no existe reglamento alguno que regule con exactitud el tema de la inexactitud registral, lo único que hace esta institución, es establecer ciertos artículos en el cual indican simplemente los elementos que se debe tener y con ello se se podría determinar la culpabilidad del mismo.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

La única obligación que debe tener Sunarp es garantizar la seguridad jurídica como es el deber, en consecuencia, lo necesario que ante cualquier impunidad o cualquier se deberían pasar por filtros para que así la misma no sufra por errores.

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

La creación de una ley especial es una medida urgente a realizarse porque lamentablemente muchos reglamentos aún no están actualizados y no se encuentran sujetos de acuerdo a la época en que estamos, por lo tanto, esta ley le otorgará una especie de respiro a los reglamentos mejorando la seguridad jurídica.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4.- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

La directiva en mención lamentablemente no contiene artículos que hablen sobre las formas o maneras en como se hace a un error registral y ello hace pensar que Sunarp no se muestra involucrado con el tema y que lo curioso que en otros aspectos de la publicidad avanzamos pero en este tema nos quedamos.

5.- ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

No se puede hablar de emitir documentos que acrediten la inscripción de un acto o derecho, sino que existe un error registral y ello

porque que la retención registral del derecho no sea el
caso legítimo como que porque son una
juicio negativo afectando el derecho a la información.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

La creación de un registro sería favorable tanto para el
personal de trabajo como para los usuarios porque así
habría mejor y así lograríamos que se tener acuerdos
necesarios para tratar cada caso (tipo de error).

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

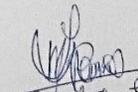
La relación es totalmente dependiente porque para
que exista una publicidad del derecho primero es necesario
que exista primero y ello se logra a través de la
calificación que hace el Registrador al momento de la
resolución del título.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

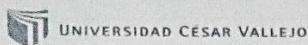
Considero que sí, debido para el usuario porque así puede detectar ante dnarp que hay un error sea cualquier tipo y así, conjuntamente con el título subscrito que se emite en la inscripción se puede identificar la razón por la cual se extendió el asiento económicamente.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

La necesidad de implementar los cursos es urgente porque lamentablemente muchos usuarios de datos registrales del país no conocen esta entidad ni mucho menos que esta entidad puede estar en comunicación, es importante que ellos conozcan esta función, tener conocimiento por ello es necesario que existe dnarp y todo lo que existe en su entorno.


Registrador Público
Sonora

Entrevistas realizadas a Asistentes Registrales



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: CINDY NATALIA BARRIENTOS HUAMAN

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADO REGISTRAL./ASISTENTE REGISTRAL

Institución: SUNARP

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

EL REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL, ESTABLECE UTERALMENTE EN SU ARTICULO 69º, SEGUNDO PÁRRAFO, QUE EN EL CASO DE INEXACTITUD DE LA PARTIDA REGISTRAL DEBE REALIZARSE LA RECTIFICACIÓN SEGUN EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, DE PROCEDER LA RECTIFICACIÓN POR ERROR MATERIAL, EL SERVIDOR RESPONSABLE EXPEDIRÁ EL CERTIFICADO ÚNICO DEL ASIENTO RECTIFICADO, SIN GENERAR EL PAGO DEL DERECHO REGISTRAL.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

LAS OBLIGACIONES QUE DEBE CUMPLIR LA ENTIDAD ES TENER ESPECIAL ÉNFASIS AL MOMENTO DE GENERAR UN ASIENTO PUES AL MOMENTO DE CALIFICAR Y REALIZAR LA INSCRIPCIÓN NACE TODO DERECHO REGISTRAL ANTE TERCEROS, Y POR ENDE LA SEGURIDAD JURÍDICA, TODO ELLO SE REFLECTARÁ AL MOMENTO DE LA EXPEDICIÓN DE LOS SERVICIOS EN EL ÁREA DE PUBLICIDAD.

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

EL CREAR UNA LEY ESPECIAL NO REDUCIRÍA LOS ÍNDICES DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD EN LOS CASOS DE INEXACTITUD REGISTRAL, PUES ESTAMOS SUJETOS A NORMAS QUE MUCHAS VECES SON LEY FUERTA, QUE SOLO PERTANECEN ESTÁTICOS. LA SUGERENCIA A REDUCIR LOS ÍNDICES DE INEXACTITUD REGISTRAL SERÍA TRABAJAR DE LA MANO JUNTO EL ÁREA DE CALIFICACIÓN, COMO EL ÁREA DE PUBLICIDAD.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4.- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

NO CONSIDERO QUE LA DIRECTIVA Nº 05-2017-SUNARP/SN PROTEJA O SALVAGUARDE LA EXACTITUD REGISTRAL, LA DIRECTIVA FUE CREADA PARA EXPEDIR LOS SERVICIOS DE PUBLICIDAD A TRAVÉS DE UNA FIRMA ELECTRÓNICA, ELLO NO CONLLEVARÁ A REDUCIR LOS ÍNDICES DE ERROR MATERIAL.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

CONSIDERO QUE NO CONTAMOS CON UNA SEGURIDAD ABSOLUTA, PUES EN EL TRAYECTO HAY PODIDO OBSERVAR QUE EXISTEN ERRORES FÍNITOS QUE

TENDRAN AUC SGR MATERIA DE RECTIFICACION
EN EL AREA REGISTRAL Y SU POSTERIOR
RECTIFICACION Y ELABORACION EN EL
AREA DE PUBLICIDAD.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

TENEMOS ACTUALMENTE REGISTROS DEFINIDOS
EN EL AMBITO REGISTRAL, NO CONSIDERO
QUE LA CREACION DE UN NUEVO REGISTRO
SOLUCIONE LOS INDICES DE ERROR.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

TIENEN ESTRECHA RELACION PUES DE LA CALIFICACION
QUE REALICE Y DE LOS ASIENTOS QUE SE GENEREN
SE EXPEDIRAN LOS SERVICIOS EN EL AREA
DE PUBLICIDAD.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR
PARTE DE LA DOCUMENTACIÓN QUE INGRESA Y
SERÁ PARTE DE LA REVISIÓN, ES DECIR, LA
DOCUMENTACIÓN QUE DA ORIGEN A UNA INSCRIPCIÓN
SERÁ MATERIA DE EXPEDICIÓN POR EJEMPLO LAS COPIAS
DE TÍTULOS ARRENDADOS, POR ELLO RECALCO QUE
ES IMPORTANTE SER MINUCIOSO AL MOMENTO
DE CALIFICAR.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

SI, CONSIDERO QUE AL IMPLEMENTAR ESTRATEGIAS
QUE PERMITAN AFIANZAR LA CULTURA PREVENTIVA
REGISTRAL SE OTORGARÁ SEGURIDAD JURÍDICA
O AL MENOS SE REDUCIRÁN LOS ÍNDICES
DE ERROR AL MOMENTO DE GENERAR UN
ASIENTO Y AL MOMENTO DE EMPEÑAR
UN SERVICIO EN EL ÁREA DE PUBLICIDAD.


ASISTENTE REGISTRAL
SUMARP

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: Lopez Rivera Jessica M.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado Registral / Asistente Registral

Institución: SUNARP

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

En los casos de inexactitud registral, ya sea por error por parte de registro al momento de entender un asunto; lo que se hace es solicitar al encargado una Rectificación de oficio que es de forma inmediata. En los casos que el usuario solicite una rectificación, dicha rectificación se realiza dentro de las 24 horas. En el caso de no detectar el error a tiempo y se ha publicado datos incorrectos, la persona que se ve afectada puede acogerse al Art. 2014 del Código Civil.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

SUNARP para evitar en lo mínimo las inexactitudes al momento de la calificación para por un proceso más ágil, para evitar inscripciones erradas. Pero debe entenderse que hay actos que no necesariamente las personas están obligadas a inscribir los actos que realizan por cuanto en muchos casos el registro no es un acto constitutivo.

3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

No, El crear leyes no significa mayor seguridad, debe entenderse de que nuestro registro es aun muy joven para brindar la seguridad jurídica total, por cuanto solo hay que darnos cuenta de que la mayor parte de los inmuebles no se encuentran saneados; para que las personas puedan sanear sus bienes requieren tiempo y dinero y pues sería un absurdo crear una norma obligando a las personas a inscribir sus propiedades cuando ni siquiera cuentan con los servicios básicos. El Estado tiene prioridades y el de la seguridad Registral no es una prioridad por Objetivo específico 1 ahora.

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

No, la firma electrónica en el caso de la publicidad fue creada con el fin de agilizar los trámites y de alguna forma conectar a las demás Zonas Registrales. Ello no contribuye a brindar seguridad jurídica en los casos en que la Realidad Registral no sea igual a la Realidad Jurídica.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

Vuelvo a decir que la Seguridad que brinda la SUNARP no es una Seguridad Absoluta. Es decir que este sujeto a errores registrales porque tal sistema no es perfecto y ello origina

...a tomar acciones correspondientes a fin de solucionar este tema.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

¿Creación de Registro? ¿Qué registro?
Los Errores Siempre van Existir ya sea por parte de Registras Públicos, por el Secretario Judicial que no redacta bien una Resolución, por el Notario que expide un parte errado, o por el Arriero que no inscribió su compraventa por no tener dinero; provocando inexactitud Registral.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

Lo que el área de calificación inscribe es lo que se publicita así que entiendo que mientras mas riguroso sea la calificación con mas certeza tendrá frente a terceros.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

Si es una de sus herramientas de trabajo por cuanto se tiene que revisar las partidas Registrales, título Archivado e índices de Registro para evaluar el Acto.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Creo que la mayoría de personas saben que registros es una herramienta de seguridad jurídica, y sin embargo no resulta comodo económicamente. Ahora si la inscripción fuese gratuita quizás ayudaría o si el gestiona los documentos y requisitos que se solicitan no generara costo pues la mayoría inscribiria sus actos. Y siendo realistas eso es algo que no va para.


Especialista
Registro Registrales
Samp.

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *Pedromis Carrasco Yaresia.*

Cargo/profesión/grado académico: *Analista Registral*

Institución: *Sincomp.*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

No... viene regulando, alguno que respalde este tema de la publicidad registral frente al tema de la publicidad registral y es que los reglamentos actuales no establecen formas de actuar consistentemente y si los hay, no son buenos para regularlos porque no se adecuan al sistema lo importante es que existe al menos un mínimo que garantiza la conservación de este tema

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

- Promoción de la actualización de los registros*
- Promoción de la actualización y revisión de sistemas de actual de legalidad de los datos registrales*
- Competencia amplia para que otros casos se incluyan en el tema*

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

La ley especial o reunión de volúmenes persigue los cambios que otros...
...edictos de alguna manera se reflejan de tal manera que no afectan...
...a los delitos registrales que existen y mucho menos a la competencia judicial...
...del inmueble lo que se trata es de emitir una relación usable al tener y...
...casos que con esta ley damos otra forma de emitirlos o cambiarlos...
...para dar con este tema.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4.- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

Considerando esta directiva no regula expresamente el tema de la publicidad...
...formal frente al error registral y ello se ocupa porque tenemos presente...
...que el tema lo iba a regular ya que finalmente la acción registrada...
...ya sería registrada de una manera más adecuada porque se...
...desarrolla la forma de estar o el uso que se dará.

5.- ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

Según requisitos y regístramos en poses. Entonces si obtenemos que en...
...documentos que son mal copias normales que lo registramos y exigimos que lo...

compro. Segundo la lógica anterior, pero si, la publicidad está
establecida de forma privada, el dueño que lo registra, paga y anula lo
realiza, relativo del turno y anulando la escritura para hacerla

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

De acuerdo al registro, para una nota a posteriori que debe anular
como piloto como todo pregunta a resolver, en consecuencia si
se tiene un registro positivo como el abrogamiento de seguridad jurídica
plena, deviene que se adapta, de lo contrario, se veía que
se ha fallado y anulado para que esta situación de descentral
registral no siga, mejorando.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

La relación existente, porque una depende de otra, porque si no hubiera
publicidad, entonces decimos que el caso no está, más y otro
puede pasar porque las personas creen que cuando un título
propia a pesar de la inscripción, registro y sin embargo, pero ella
se anula, porque puede ser que falle o se registre o sale a un error,
por lo tanto, la publicidad se dirige.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

Considero que sí porque así se demuestra que efectivamente hay un sujeción por la norma y es que el Registrador no ha aceptado con cualquier instrumento por privado y por ello que el mismo toma como cierto que es un personal público pero la realidad es otra porque el registrador no tiene solo un título más varía por ejemplo el de notario o juez.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Esta acción para que se sigan en sus roles ideal porque hasta el día no se han ni siquiera se han planteado y por lo visto para una acción para que esta calidad dejan de emitir porque ahora todo se realiza vía electrónica por lo tanto a otro plano.


Asistente Registral
Sanap

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *Eduardo Comay Palacios*

Cargo/profesión/grado académico: *Arbitrante Registral*

Institución: *Sunarp*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Udhor: de regulación de este tema y momento complicado porque no existe suficiente apoyo que pueda ser suficiente. Los registros se han ido por un lado de registro y por otro lado se van creando por el punto que no se registra porque no se puede a la vez se crea que todo se debe hacer y por lo tanto la publicidad judicial.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

- Actualizar los registros*
- Actualizar los registros*
- Tener el libro papel*
- Complicación de los registros*
- Complicación en los casos de los registros.*

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

La punta de la lanza es que puede ponderarse esta forma es que de algunos problemas reales los que se resuelve por ejemplo a los propietarios que como dice en la anterior pregunta por su mismo de publicidad y ello que puede ser por parte jurídica de los países juntos o por medio de leyes de ellos / esta ley puede ser a todo esto a personas como personal de trabajo.

.....
.....
Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

Es posible que se respalde en otros aspectos de la publicidad como es la forma señalada de manera correcta, siendo que el problema central no tenga relevancia y esto porque ya se han realizado cursos de actualización por el derecho de notificación esta forma como principal ya que en la condiciones que se aplica a todo el interior.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

La propuesta es que no se nos podemos dar de seguridad jurídica si damos un punto de vista que no contempla el registro y no contiene con

documentos nuevos y correctos que logran que este tema sea reconocido de forma más amplia porque se afecta la publicidad que permite conocer el verdadero estado del derecho positivo.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

La función del registro es positivamente viable por que siendo un registro del comuna se puede utilizar positivamente y se identifica que pueden generar subsecuentemente la propiedad de los inmuebles por el patrimonio o por el título del derecho y por los procedimientos que se deben de dar que son para a persona que jamás lo harán.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

La relación entre ambas es totalmente dependiente, es decir para que exista una función de ambas se debe de haber un registro público que sea el que se publica frente a la ley generando una función jurídica con registro a posteriori.

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *Miguel Vasquez Galvez*

Cargo/profesión/grado académico: *Asistente Registral*

Institución: *Sunarp*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

• A través de otros mecanismos, como es el caso de consulta previa, mecanismos que están permitidos y regulados por la normativa peruana en el ámbito registral, pero que no cumplen su objetivo a fin de regular mejor este tema, etc.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

- En el caso de las rectificaciones, al ser de oficio deben salir el mismo día que el usuario solicita.*
- Deben actualizarse la disposiciones legales.*
- Deben partir directrices que denonguen, tempranamente, soluciones al tema.*

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

✓ Considero que sí, ya que al existir una ley que regule la publicidad registral, los abogados encargados de dicha expedición cumplirían con los requisitos que establece la ley.

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

La creación de la directiva ha sido publicada dentro del marco de una situación que está aquejando a todas las personas porque lamentablemente no se ha desajustado oportunamente hablando de disposiciones legales que permitan brindar soluciones viables a este tema.

.....
.....

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

Lamentablemente no se puede hablar de seguridad jurídica si esta adolece de estas situaciones que generan incertidumbre jurídica en la persona diligenciada en una

situación, por ende, Registro Público debe tomar
medidas concretas con el objeto de solucionar que
tenga un carácter formal.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral
generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

La creación de un registro permitiría que se apliquen
medidas concretas con el objetivo de reducir los índices de
error evitando recurrir a los recursos que esto
genera tiempo, insumos e inoperancia para el usuario
cumpliendo oportunamente la función jurídica.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora
del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad
material con la función calificadora del Registrador?

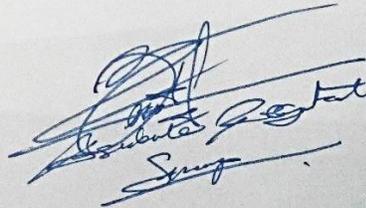
La relación jurídica existente entre estas dos funciones
jurídicas registrales es que la publicidad material conduce
a hacer los efectos que produce la función que hace
el Registrador, al momento de realizar una calificación de
un título registral.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

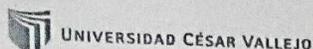
Efectivamente sí, o sea, más allá que vendría a hacer una especie de control de legalidad porque así constataron, si efectivamente el Registrador ha cumplido correctamente en la labor de lo establecido por el Reglamento General de Procedimientos:

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Esta necesidad de implementar medidas o acciones porque las prescripciones registrales, además a una cultura de seguridad registral que se ha creado, además de origen registral es de actualidad del mismo punto de Registro, inscripción y que fundamentalmente se ha tenido, además: algunas -


Escritura Registral
Smp

Entrevistas realizadas a Abogados Certificadores



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: García Bermúdez, Luis Alberto Gabriel

Cargo/profesión/grado académico: Abogado Certificador, Abogado, Licenciado

Institución: SUNARP

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Contamos con un Reglamento del Servicio de Publicidad Registral que entra en vigencia el Noviembre del 2015. El cual nos indica las pautas que debemos de seguir, cuando se presenta alguna inexactitud registral. Este reglamento faculta al Abogado certificador para que pueda revisar las títulos archivados y así poder evitar inexactitudes en la expedición del Certificado.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

Ya estamos supeditados a obligaciones, nuestro reglamento del Servicio de Publicidad Registral nos indica como debe de brindarse la publicidad formal, y sobre todo las fuentes documentarias en las que debemos basarnos para brindar los certificados. (Asiento registral, partida registral, título archivado, etc).

Art. 8 del Reglamento. Tenemos que tener en cuenta que como servidores responsables no debemos mantener en reserva la información contenida en el archivo Registral.

3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

En primer lugar, considero que si cumplimos con... satisfacer el derecho a la publicidad en todos sus extremos.

En segundo lugar, la creación de una ley especial no es un tema reciente, puesto que es muy recurrente citar este tema en capacitaciones tanto internas como externas. Yo considero que no es necesario su creación, pero si es necesario actualizar nuestro reglamento para así satisfacer toda expectativa de los usuarios de acuerdo a ley

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

Sí, puesto que no deja de ser publicidad certificada y sigue supeeditada a lo estipulado en el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

Los Abogados certificadores, si bien nos basamos en el contenido de la partida registral y esta es susceptible a contener errores, debemos de re

visar el título Archivado con la finalidad de expedir la publicidad sin errores registrales y por tanto brindar seguridad jurídica y validación del contenido del certificado, buscando la satisfacción del usuario.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

La necesidad de crear un registro lograría que se puedan establecer medidas para los diferentes tipos de errores que se suscitan. Lo importante de esta creación es darle solución a los errores e inexactitudes porque últimamente se ha observado que estas situaciones vulneran gravemente el tracto sucesivo del acto registral inscrito.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

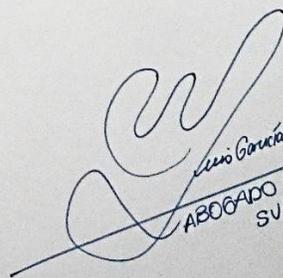
La publicidad Material viene hacer los efectos que derivan de la inscripción o anotaciones registrales.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

Si, porque otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos y por lo tanto genera oponibilidad frente a los actos que se quieran inscribir por lo cual el registrador debe tenerlos en cuenta al calificar la referida partida.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Son acciones que han quedado en proyectos, las formas de capacitar al usuario y generar que cada vez sea mas celer y comoda la manera de solicitar y expedir la publicidad por lo cual si considero que deben de implementarse, pero dejando constancia de que siempre hemos cumplido con transmitir seguridad jurídica de acuerdo con lo contenido en nuestro archivo registral, que se basa en la buena fe Registral.


Luis García Benitez
ABOGADO CERTIFICADOR
SUNARP

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *SARA CARMEN TUERDOS YACE*

Cargo/profesión/grado académico: *ABOGADO CERTIFICADOR*

Institución: *SUNARP*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

No existe norma o directiva que regule la inexactitud registral. Sin embargo ante una situación netamente del sistema, el Reglamento del Servicio de Publicidad en su artículo 81 delimita las responsabilidades.

.....

.....

.....

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

Una de las obligaciones de la SUNARP es crear seguridad jurídica y sentido de los actos y/o derechos inscritos por ende garantizar la publicidad de las situaciones jurídicas que ocurren la inscripción

.....

.....

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

No, una ley especial no reduce los índices de inexactitudes registrales en los publicidades, considero que depende mucho del compromiso de los operadores del registro para su eliminación, así como la conexión y actualización de los sistemas informáticos.

.....
.....
.....

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4.- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

No, la citada directiva tiene otro objetivo el reducir tiempo en la expedición de publicidad, brindar facilidades para el usuario para no trasladarse al registro ha solicitar su requerimiento, entre otros. Considero que de ha otorgase a esta Directiva otro sentido a fin de regular la publicidad formal frente al error registral.

.....

5.- ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

Lo importante definir el error registral está es por sistemas desactualizados o errores propios del certificador.

El error registral ha causado graves perjuicios al registro
lo que origina que la seguridad jurídica otorgada por
Registro Público no sea muy efectiva

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

¿Registro? Considero que al tener el número de
errores registrales permitirá adoptar medidas inmediatas
su fin de erradicarlos y cumplir con la misión
de nuestra institución

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

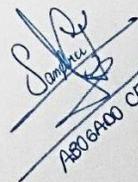
Considerando como uno de los principios que
regula nuestra sistema registral, la publicidad
material guarda una relación jurídica con la
función calificadora del Registrador.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

NO, la función calificadora del Registrador es responsabilidad de este ya que por función no solo mira a los asientos inscritos sino se extiende hasta los títulos archivados, según lo dispuesto por el código civil (art. 2014)

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Efectivamente, cualquier error que perjudique al usuario debe conocerse, analizarse a fin de establecer medidas de acción que asegure la seguridad jurídica que busca nuestra institución.


ABOGADO CERTIFICADOR

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *PATRICIA OROS*

Cargo/profesión/grado académico: *ABOGADA CONTENCIOSA*

Institución: *SUNARP - ZONAL*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

CON LAS DISTINTAS NORMATIVAS EL REGISTRO PUBLICITA Y HACE COGNOSCIBLE A TERCEROS DE LO CONTENIDO EN LA PARTIDA REGISTRAL. ASI MISMO CON LAS HERRAMIENTAS QUE ESTABLECE REGISTROS PUBLICOS (TITULOS ARCHIVADOS)

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

SUNARP COMO ENTE RECTOR DEL REGISTRO DEBE PRIORIZAR QUE PARA QUE NO HAYA ESTE TIPO DE PROBLEMAS ES NECESARIO EL AFIANZAR AUN MAS LA CALIFICACION QUE REALIZA EL REGISTRADOR. SI EXISTIERA ALGUN ERROR EN EL REGISTRO ES PRIORIDAD DE SUNARP DARLE SOLUCION. Y ESOS ERRORES SOLO SE CONOCERAN SI SE PUBLICITAN PARA QUE LA PERSONA.

CONOZCA Y ASI PUEDA NO VERSE PERJUDICADO.

3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

CONSIDERO QUE SI, ESPECIFICAMENTE NORMATIVAS QUE REGULEN EL CASO ESPECIFICO. LOBRANDO QUE ESTOS CASOS NO SOLO SE REDUZCAN SINO QUE SUNARP SEPA COMO REALIZARLO SIN AFECTAR EL TRACTO ECONOMICO DEL DERECHO INSCRITO.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

CONSIDERO QUE LA FIRMA ELECTRONICA ES UN GRAN AVANCE EN LA INSTITUCION PARA MEJORAR LA CALIDAD DE SERVICIO Y SI, INCIDE EN LA PROTECCION DE LA PUBLICIDAD FORMAL. ASI MISMO, DEBERIA HABERSE REGULADO DENTRO DE LA DIRECTIVA LA REGULACION DEL ERROR YA QUE SI OTORGAMOS LA PUBLICIDAD INCORRECTA ESTARIAMOS VOLVIENDO AL MISMO TEMA.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

SERIA IMPOSIBLE OTORGAR SEGURIDAD JURIDICA SI EXISTE PROBLEMAS DENTRO DE UN SISTEMA. LOS REGLAMENOS QUE SE VIENEN DANDO NO REGULAN DEBIDAMENTE ESTA PROBLEMÁTICA.

DOR LO QUE, ES PRIORIDAD PARA SUAR ES QUE TOMÉ ACCIONES CORRECTIVAS PARA OTORGAR SOLUCIONES CONCRETAS Y EFICACES Y ASI SOLUCIONAR ESTE PROBLEMA LATENTE.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

LA CREACION DEL REGISTRO LOGRARÍA ESTABLECER POSIBLES SOLUCIONES A LOS DISTINTOS CASOS QUE SE PRESENTAN TAL EL CASO DE FRANCIA Y ELLO HA PERMITIDO QUE LOS INDICES DE ERROR SE REDUZCAN HASTA EL PUNTO QUE SU SISTEMA DE PUBLICIDAD SEA RECONOCIDO A NIVEL MUNDIAL.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

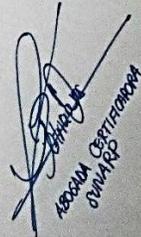
ES UNA RELACION DEPENDIENTE, ESTRECHAMENTE VINCULADA, PUES LA PUBLICIDAD MATERIAL PRESUPONE LA CALIFICACION REGISTRAL DE LOS DERECHOS O ACTOS INSCRITOS Y ASI LOGRAR LA SEGURIDAD JURIDICA QUE DESEAN LAS PERSONAS.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

..... CONSIDERO QUE SI, PUES LA PUBLICIDAD MATERIAL AYUDA A
..... LOS EFECTOS QUE DERIVAN DE LA INSCRIPCIÓN O
..... ANOTACIÓN REGISTRAL LOGRANDO QUE LA FUNCIÓN HECHA POR
..... EL REGISTRADOR SEA ACORDE A LO ESTABLECIDO POR LAS
..... NORMAS VIGENTES.
.....
.....
.....

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

..... CONSIDERO QUE SI ES NECESARIO IMPLEMENTAR MUCHAS
..... MAS ACCIONES PARA EVITAR LOS CASOS DE INEFFECTIVO
..... REGISTRO POR EJEMPLO: - CREACION DE AREAS QUE TENGAN
..... COMPETENCIA PARA REVISAR LOS CASOS DE ERROR. - QUE
..... LAS INSCRIPCIONES SE REALICEN VIA INTERNET Y QUE EL
..... FORMATO PAPEL DESAPAREZCA.
.....
.....
.....


ABRAHAM CERTIFICACION
GONZALEZ

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: JOE CHACA VELASCO

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADO CERTIFICADOR

Institución: SUNARP

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

REVISANDO LOS TITULOS ARCHIVADOS PARA VERIFICAR QUE
NO HUBIERA ERRORES EN LOS ASIENTOS, ACLARANDO
AL MOMENTO DE EXPEDIRLO, ETC. LOGRANDO QUE EL
REGISTRO SEA EXACTO AL MOMENTO DE PUBLICITARLO.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

REALIZANDO UNA DEBIDA CALIFICACION A FIN DE DETECTAR
DICHAS INEXACTITUDES ANTES DE SU INSCRIPCIÓN Y POSTERIOR
PUBLICACION.

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

MÁS QUE CREAR LEYES ESPECIALES, SE DEBE REVISAR Y
ADECUAR LAS LEYES EXISTENTES AL CONTEXTO ACTUAL,
MODIFICANDO Y AUMENTANDO LOS REGLAMENTOS.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

NO, NECESARIAMENTE YA QUE LA PUBLICIDAD FORMAL SE
BASA EN LO INSCRITO EN LOS ASIENTOS QUE CONFORMAN
LA PARTIDA, SE EMITE VIA PRESENCIAL O EN LINEA,
DEPENDIENDO DE COMO ESTE EN LA PARTIDA LO QUE HACE
LA CREACION DE ESTE SISTEMA ES REDUCIR COSTOS Y
TIEMPO

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

TODO VEZ QUE ES POSIBLE SOLICITAR LA CORRECCION
DE ESTE ERROR REGISTRAL - LA CUAL PUEDE SER DE
OFICIO O DE PARTE - PARA SER EMITIDA

..... NUEVAMENTE LA PUBLICIDAD FORMA ENCUALQUERA
..... DE SUS SOPORTES, ESTA VEZ DE FORMA CORRECTA
.....
.....
.....

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

..... MAS QUE UN REGISTRO, SE HA DE SOA CREAR MAS SECCIONES
..... O AREAS ENCARGADAS DE DETECTAR ESTOS ERRORES
..... PARA QUE EN COORDINACION CON LAS AREAS CORRESPONDIENTES
..... DARLE SU PRONTA CORRECCION.
.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

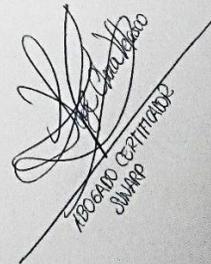
..... DE UNA ADECUADA CALIFICACION REGISTRAL ES QUE SURTIRAN
..... LOS EFECTOS DE UN DERECHO O BIEN INSCRITO. EL DEBER DEL
..... REGISTRADOR ES GENERAR ASIENTOS DE INSCRIPCION CUMPLIENDO CON TODAS
..... LAS GARANTIAS NECESARIAS A FIN QUE LA INFORMACION QUE SE PUBLICITE
..... NO GENERE ERRORES.
.....
.....
.....

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

LA PUBLICIDAD MATERIAL HACE REFERENCIA
A LOS EFECTOS DE LA PROMESA DICHO DE LA INSCRIPCIÓN
DE ACTOS Y DERECHOS. ESTOS EFECTOS DEBEN SER POSITIVOS
PARA LA PERSONA YA QUE LOGRará QUE LA FUNCIÓN DEL REGISTRADOR
SE HAYA REALIZADO DE LA MEJOR MANERA.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

SI SERIA NECESARIO A FIN DE EVITAR LOS
PROBLEMAS ACTUALES, SUMARP DEBE TOMAR EN CUENTA QUE
ESTAS ACCIONES LOGRARAN TRATAR LOS DISTINTOS PROBLEMAS, POR EJEMPLO:
LA COMPETENCIA NO SOLO DE AREAS REGISTRALES PARA DETECTAR ERRORES
LA CREACION DE DIRECTIVAS QUE AMPLIEN Y OTORGUEN MEDIDAS/ACCIONES
A REALIZAR FRENTE A ESTE TEMA.


ROBERTO CERQUEIRAS
SUMARP



GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *Miguel Ángel Araujo Go Ferrer*

Cargo/profesión/grado académico: *Abogado Certificado*

Institución: *SUNARP - SIDA*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Regulado en el artículo 73 del Reglamento de Servicio de publicidad registral que dice: Cuando se advierta un error en el contenido del Certificado Computario, se puede solicitar la corrección respectiva... El plazo máximo de (15) días para indicar la corrección

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

En el artículo 74° prevé como deber de Sunarp, una vez presentado en forma de partes, acompañando el Certificado Computario sistema de corrección, tiene Sunarp un plazo máximo para efectuar la corrección solicitada en 3 días...

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

Debería modificarse el Reglamento de Servicio de Publicidad Registral en cuanto a los plazos, ya que en algunos casos como por ejemplo bancos, cooperativas, comunidades campesinas, y muchas veces con el fin de cumplir con los plazos establecidos en el reglamento se trabaja en forma errada por la rapidez y la rotundidad que hay en SUNARP.

.....
Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

Existe una mejora con esta Directiva porque permite al Contribuyente firmar los Contributos de forma y de esta forma tendrá menos tiempo para un mejor análisis de la cartilla.

El usuario sustra un ahorro en tiempo real de alguna forma en la esta brindados los servicios más rápidos y más seguros.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

Justamente con el artículo 73° del reglamento de publicidad que le permite en sus plazos de 15 días solicitar su

notificación ni firm el caso.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

No, porque la reducción de este debido a Directiva 05-2017
SEJNARP respecto a 2 publicaciones Certificada en forma electrónica
Sin embargo, por que se puede realizar o que muchos registros se
realizan de tal manera que los datos registrados se encuentran clasificados
y por que el mismo sistema de publicidad otorga singularidad propia.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

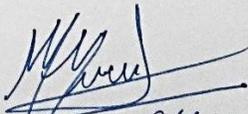
En Sucesos Cuando existen resoluciones judiciales, si bien
en cuanto el juez ordena al registrador inscribir en el libro
sin embargo la vigencia de esa fecho dependiera de la
plazo que tenga por ejemplo en el caso de la parte
Directiva por cierto periodo, o cuando en parte
otorga poder a una persona, pero en parte hacen una
inscripción con o una partición firme

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

Si porque el registrador se basa a momento de
revisar un título que está no es susceptible con
otra título o con un título precedente que tenga
mayor derecho. por tanto.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Mayor información al usuario de la superficie que es
revisada en propiedad para cuando al momento de
proceder a revisar un título de propiedad a favor de
3° personas, el registrador puede ver en la Parte 3,
ya tiene dueño de dicha propiedad.
Además, a través de los medios electrónicos, radio
celular, por todo 2. tecnología que se puede a efectos de
brindarle la mayor seguridad jurídica al usuario,
Compras registradas


Sergio Calquico
Juzgado

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *Laure Caro.*

Cargo/profesión/grado académico: *ABOGADA CERTIFICADORA*

Institución: *SUNAP.*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Con la creación de nuevos Programas que ayudan a evitar dichas inexactitudes o dificultades frente a trámites.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

No existe obligaciones, todo es que el error registral siempre va existir, lo que se puede hacer es reducir, pero no va desaparecer.

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

..... No, es que debería realizarse y actualizarse el sistema que utiliza Registros Públicos para evitar situaciones que conlleven al otorgamiento de un asiento registral y posteriormente su publicación.
.....
.....

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4.- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

..... No, porque los errores registrales siempre van a existir y la publicidad no se puede alterar.
.....
.....
.....

5.- ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

..... lamentablemente no se puede hablar de seguridad jurídica si existe situaciones negativas en el sistema registral y ello
.....

causaría gravemente la publicidad en
cualquier forma dejando de lado la
seguridad jurídica.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

No, sin embargo, esta entidad ha debido
de revisar la situación inmediata de
este problema social por proponer una
solución viable que da resultado pero ello
genera tiempo innecesario para la persona
causando problemas.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

La relación consiste en que si el registrador
incurre mal o con error en sus actos, la
publicidad solo es un resumen, es decir un
extracto y no se puede alterar, de manera
tal que si se ve afectado y con error.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

No; la publicidad material con los efectos jurídicos producidos por la inscripción del derecho que se encuentra dentro del marco de la función calificadora del Registrador Público.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Implementar acciones No, tomar medidas y ser más cuidadosos, sensibilizar a los usuarios que visitamos dentro de registros Públicos con la finalidad de formar nuestra cultura y realizarlo de manera adecuada y con muchos cuidados.


ABOGADA CERTIFICADORA
SUDRP

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: Luz María Huamán Saucá de Maguño

Cargo/profesión/grado académico: Certificador - Abogado

Institución: Sunarp

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Se encuentra la Directivos y el Reglamento de Publicidad Registral, que a lo largo de los años se ha convertido en gran ayuda para las situaciones que se presentan, pero que lamentablemente no es suficiente para tratar el tema en cuestión.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

- Registros Públicos debe señalar un correcto base de datos para ayudar y aplicar a fin de corregir.
- Dar Reglamentos a fin de dar solución a sus diferentes problemas.

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

No, la norma no necesariamente debe solucionar ya que las inexactitudes se pueden producir en diferentes situaciones y una ley no puede abarcar todo más si algunas soluciones.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4.- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

No, porque es posible la falsificación documental ya que puede ocasionar en la calle se realiza un sistema de falsificación, en consecuencia genera una inseguridad jurídica. Así mismo, esta directiva debe señalar el tratamiento legal y la posible forma de actuar del error registral cuando se expida una publicidad certificada por medios electrónicos.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

→ Se tiene un Reglamento al cual señala el procedimiento donde se ve los pasos a seguir para el subsanar el tramite registral.

Es lamentable que los reglamentos y directivas registrales sean pocas escizas en una solución mas viable a fin de solucionar este problema social.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

Se porque ante alguna duda en la emisión se podría verificar y dar solución ante tal problema; en consecuencia, se podría tomar acciones necesarias con el objetivo que dicho problema no exista mas en el registro.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

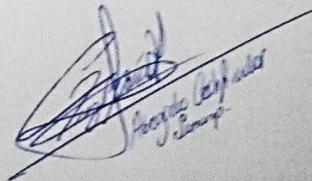
Se mantiene la relación ya que de la calificación y posterior inscripción permite que se de la publicidad de esta; así mismo en caso de adjuntar un determinado documento de la empresa, naturales ó summuebles permite que se verifique como se realiza dicha inscripción permitiendo eliminar algún problema.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

Si, porque si anteriormente ha existido una inscripción similar al título materia de calificación, este podría servir para ayudar al Registrador en cuestión de criterios.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Si, sería necesario considerar algún tipo de registro o base de datos a fin de verificar los posibles problemas que se presentan a fin de dar una correcta respuesta a la duda sobre la calificación registral.


Proyecto de Ley
Ley N° 20.100

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *Mirko Eajo Vera*

Cargo/profesión/grado académico: *abogado certificador*

Institución: *SUNARP*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

*Para el caso de inexactitud de la partida
SUNARP, para la disposición del interés solo
la rectificación de oficio o de parte*

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

*debe de mejorar los filtros de calidad de
mejoras software y contactos personal*

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

No, una ley no soluciona la inexactitud
Una Directiva interna de SUNARP es
suficiente.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

No, la primera actuación garantiza el
contenido de las partidas es solo una
herramienta.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

Jura, ella existe la demeritoria del servicio
de Publicidad e la observancia de la solicitud
a fin de que se pueda adecuar la información.

.....
.....
.....
.....
.....
6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

Si, porque ello favorecería tanto al área registral como al área de publicidad sobre las formas de como actuar logrando que no se afecte la seguridad jurídica del usuario. Así mismo, considero que deben actualizarse la parte informativa y legal de SUWAP a fin de brindar un servicio de calidad al mismo.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

El reglamento general de los Registros Públicos indica que el Registrador califica los Títulos Inscripción para su inscripción, sujeta a reglas y límites y es a través de la publicidad material que atañen la publicidad jurídica de los actos o derechos inscritos.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

No, la publicidad material solo refleja el acto de derecho inscrito.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Es necesaria una cultura registral, la cual se ve reflejada en menos inexactitudes registrales.

Murto V.
Abogado Certificador
Sunarp

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: Yony Liebeth Nina Gonzales

Cargo/profesión/grado académico: Abogado Certificador

Institución: Sunarp

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Se viene regulando la inexactitud de acuerdo al art. 73° del Reglamento de Publicidad, esto se da en cuanto se advierte un error contenido del certificado, el solicitante tiene 15 días para aclarar la solicitud.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

La sunarp de acuerdo al art. 74° del Reglamento de publicidad realiza la aclaración o rectificación del certificado expedido.

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

No. lo que sería factible es modificar el Reglamento de Publicidad en cuestión a los plazos. O caso contrario contratar más personal. Toda vez que la expedición de un certificado se realiza de acuerdo a la calificación de la partida registral en la cual unas pueden ser complejas como no se expide el certificado de la forma más rápida para cumplir con los plazos y en algunas que se revisa detalladamente es donde surge un error.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

En parte si, porque al tiempo que es una para facilitar las certificaciones, se genera que existen demoras por las realidades negativas.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

otorga seguridad jurídica de acuerdo al art. 73° y 74° del Reglamento de Publicidad.

.....
.....
.....
.....
.....

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

..No porque esa la resolución ~~exist~~ de este existe la
..Directiva N° 005-2013 SUNARP/SN:.....
.....
.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

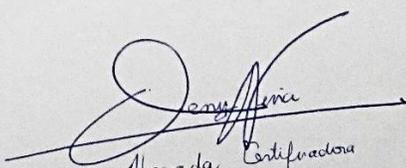
..La relación que existe con la función calificadora
..Trae como consecuencia la inscripción de estos y derechos
..inventos y dar la publicidad de dichos actos.....
.....
.....
.....
.....

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

Si, porque el Registrador se basa al momento de inscribir un título en la inscripción del último asiento inscrito y si este no era incompatible con la ya inscrito.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Si es necesario, realizar charlas gratuitas, registros, campañas publicitarias más sobre temas registrales, talleres y concursos más sobre asuntos en lugares más alejados mediante registraciones.


Abogada Certificada
Senarp.

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: ALEXANDER LUNA VEROLQUI

Cargo/profesión/grado académico: Asistente Defensorial / Abogado Certificador

Institución: SUNARP

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

Frente a la inexactitud registral el Usuario tiene que solicitar la Rectificación y una vez inscrita la Rectificación puede solicitar la suspensión de la Publicidad, solo en el caso de ERROR de la inscripción, por que tal error es del Usuario también que pagar nuevamente la Publicidad

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

Dependiendo del daño que cause, debería haber una indemnización para el Usuario. Sunarp debe promover acciones correctivas con el objetivo de minimizar los índices de los errores registrales y las inexactitudes registrales como por ejemplo la función del Registrador debe ser compartida.

en el sentido que debe ser evaluada por la Oficina de Coordinación a fin de lograr dicho objetivo.

3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

- NO reduciría los índices, solo ordenaría la normatividad respecto a la Regularización de Publicidades en casos de inexactitud registral

La inexactitud registral bajaría si hubiera mayor personal en el área de calificación y así lograría que los errores se redujeran dando una mayor lógica jurídica de resolución.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4.- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

NO, porque si hubiera error por parte del Certificador o error en la Partida, tendrías que pasar por el mismo procedimiento para rectificar las Publicidades. Consideraría que hubiera una multa a esta dueña en el sentido que obligara mayor revisión y esas acciones de revisión para evitar este problema.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

La seguridad jurídica va en relación a la información que contiene registro es inalterable, que haya error en Publicidad por parte del certificado es posible de aclarar de acuerdo a los contenidos de la Partida o título Archivado

Lo importante es que si han estos mecanismos ayudan al usuario a dar posible solución al problema, se podría decir que no es el suficiente porque no todos los errores poseen la misma naturaleza de solución.

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registrar generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

Si hablamos de crear un registro de los Partidos que tengan error, podría reducir las rectificaciones de oficio y sería positivo por que los Publicados no tendrían errores al menos en ese aspecto y sería mucho más fácil poder dar solución pagando que el error se vea en un menor grado.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

La relación es de causa-efecto, la función calificadora trae como consecuencia la inscripción de actos y la publicidad de dichos actos. En conclusión, para que haya cualquier tipo de publicidad es necesario que el Registrador lo califique y lo inscriba como tal sin afectar la seguridad jurídica como tal.

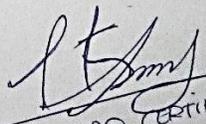
8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

No, la publicidad material son los efectos de la función calificadora del Registrador. Entonces, decimos que cualquier publicidad del registro permite conocer la realidad del acto, minutos y así comprueba si el Registrador ha cumplido normas vigentes.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Si, porque si hubiera mas cultura registral en los usuarios podrian saber los actos que se inscriben y publicitan y como reclamarlos, es por ello siempre debe incidir en las charlas y/o campañas para otorgar seguridad jurídica a todos los usuarios.

Alexander LUNA Venegas


ABOGADO CERTIFICADOR

GUIA DE ENTREVISTA

Título: "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017"

Entrevistado/a: *Asís Alvariz*
Cargo/profesión/grado académico: *Abogado Certificador*
Institución: *ZR N.º 1 X - sede Lima*

Objetivo general

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

- La regulación se encuentra en los reglamentos y en las directivas que emite la SUNARP.
- Llevar a cabo Proyecto de Calidad para algunos de sus servicios de Publicidad.

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

Ditar las políticas y normas técnico-registrales de los RRPP.
Planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la publicidad de actos y contratos.

.....
.....
3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

No, ya existe directivas normar
la seguridad se debe dar a través de la
UTI y proyectar de actualización de índices
→ Si se debe aplicar la ya establecidos
respetar los protocolos.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

- Si en lo que respecta al 6.2.3.
sobre los plazos, para solicitar la aclaración del Certificado
- Los tipos de certificados que se emiten
con firma electrónica.

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

Si otorga seguridad jurídica lo que
sucede que esto se debe aproximar al 100%
logrando que se reduzca los índices del error.

registral y ello se traduce por la
esperanza de no presentar en conjunto que
proporciona un ejemplo a fin de resolver este
problema:

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

No, es más no tengo conocimiento de
un registro de errores.
Yo se señaló que se debe cumplir
con las normas que existen con respecto a
los errores de publicidad.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

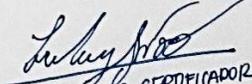
Como más que la función del registro
es de publicidad, para esto se le
se se califican títulos, y a al
momento de inscribir no existen
errores mejor.

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

No, primero es la calificación y sobre lo calificado se evita la publicidad. Esto califica que realiza el Registrador Público debe juzgarse constantemente de lo contrario vulnera gravemente el principio de legalidad.

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

Si, lo que se necesita es que las personas cumplan con su rol. P.e. En la calificación el rol del registrador es ignorar correctamente al índice el acto inscrito.


ABOGADO CERTIFICADOR
SUNARP



FUERO REGISTRAL



SUBDIRECCIÓN DE CAPACITACIÓN REGISTRAL
DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL

Edición 13

Marzo 2017

LOS TÍTULOS EN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD POR SUCESIÓN A PROPOSITO DEL REGISTRO DE BIENES

Esbén Luma Escalante

Resumen

El presente trabajo pretende reforzar la ineludible presencia de los títulos para que un acto o derecho inscribible tenga acogida registral. Lo que se busca es reafirmar que la causa o hecho generador de una situación jurídica incorporada al registro, se encuentra constituida únicamente por el título y no por un asiento de inscripción. Esta reafirmación del título como fundamento del acto o derecho inscribible, ha cobrado mayor relevancia con la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil.



Sumario: Introducción.- I. Marco doctrinario sobre los títulos. II. Marco normativo sobre los títulos. III. Nuevo marco normativo del artículo 2014 del Código Civil. IV. Propuestas.

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

De la nueva versión del artículo 2014 del Código Civil, queda claro que la buena fe del tercero ya no se limita al contenido de los asientos registrales o partida registral, sino que esta se extiende también al título archivado. Entonces para que un tercero quede protegido bajo el principio de la buena fe registral, ya no es suficiente que las causas de inexactitud se limiten al asiento registral, sino que también dicha inexactitud tampoco debe estar presentes en el título archivado.

En virtud de ello, queda de lado la mención muchas repetidas que el asiento registral antes de la modificatoria del artículo 2014 por la Ley 30313, constituía un modo más de adquirir la propiedad pese a estar viciada de nulidad. Con la anterior versión del artículo 2014, el tercero registral, pese a tener conocimiento de eventuales nulidades, quedaba protegido en su adquisición si es que en la partida registral no constaba alguna mención sobre el vicio afectado en el derecho de su otorgante. Pese a tener mala fe, por el solo hecho de no constar la inexactitud en la partida registral, mantenía su adquisición.

b) Importancia del título como garante de la seguridad jurídica

A partir de la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil por la Ley 30313, el título que haya tenido acogida registral ya

no sólo es un documento más del archivo registral, sino que por su contenido tiene ahora efectos sustantivos en el tráfico inmobiliario, al haber sido considerado como un requisito más para que el tercero registral pruebe su buena fe.

Efectivamente, el título inscribible bajo el marco vigente tiene trascendencia luego de inscripción, toda vez que al advertirse algún vicio en el documento que lo contiene, el tercero que adquiera algún derecho con dicho vicio no podrá alegar buena fe, toda vez que éste último debió diligentemente no sólo verificar que no haya inexactitudes en la partida registral sino también en el título archivado.

Por lo indicado, el título registral en la fecha se ha constituido como un garante de la seguridad jurídica, toda vez que aquel tercero que pretenda adquirir algún derecho de persona que en los asientos de inscripción aparece con facultades para otorgarlos, mantendrá su derecho su inscrito y protegido por la buena fe, si es que en el referido título archivado no conste ningún vicio o inexactitud.

c) El título como fundamento de la inscripción

Dado la nueva trascendencia que se ha dado al título archivado en el artículo 2014 del Código Civil, considero como lo he explicado líneas atrás, que la incorporación de un acto o derecho inscribible al Registro no puede escapar a la existencia de un título, ya que este último constituye el fundamento inmediato del asiento de inscripción. No puede extenderse un asiento de inscripción conteniendo una nueva situación jurídica, sin que exista previamente la causa o hecho generador que la motiva, el título.

El título registral por sus efectos sustantivos, tanto en la incorporación de un acto o derecho, como de sus efectos en el



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SALA 2
FOJAS: <input type="text"/>

EXP. N.º 00831-2012-PA/TC
LIMA
BLANCA ALICIA VELIZ VERA DE
MARTÍNEZ

VOTO DE LOS MAGISTRADOS MESÍA RAMÍREZ Y ETO CRUZ

Visto el recurso de agravio constitucional interpuesto por doña Blanca Alicia Veliz Vera de Martínez contra la sentencia de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas 870, su fecha 7 de setiembre de 2011, que declaró improcedente la demanda de autos, los magistrados firmantes emiten el siguiente voto:

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de mayo de 2010, la recurrente interpone demanda de amparo contra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), solicitando que se declare la nulidad de la Resolución N° 085-2010-SUNARP-TR-L, de fecha 15 de enero de 2010, emitida por la Primera Sala del Tribunal Registral, que revocó la observación formulada por el Registrador y dispuso la rectificación del Asiento B00005 de la Partida N° 49039371 del Registro de Predios de Lima; y que, en consecuencia, se ordene la cancelación registral del citado asiento.

Refiere que doña Atusparia Krupskaja Cueva Guzmán solicitó la rectificación del asiento mencionado, y que el Registrador observó dicha solicitud, pero el Tribunal Registral la estimó. Alega que la resolución cuestionada afecta su derecho al debido procedimiento administrativo, por cuanto no se ha tenido en cuenta el principio de rogación, en la medida de que la solicitante de la rectificación no es la otorgante del acto o derecho que dio origen a la partida registral que se rectificó y porque nunca se le notificó de la solicitud de rectificación para que pudiera ejercer su derecho de defensa, a pesar de que es la titular del asiento rectificado.

Doña Atusparia Krupskaja Cueva Guzmán propone la excepción de prescripción y contesta la demanda señalando que la rectificación del citado asiento se realizó porque los Registros Públicos detectaron la existencia de una inexactitud registral. Agrega que en su condición de Procuradora Pública de la Municipalidad Distrital de Miraflores solicitó la rectificación del asiento referido, porque su contenido no era acorde con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad mencionada.

El Procurador Público de la SUNARP propone las excepciones de incompetencia y de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, y la contesta sosteniendo que el procedimiento de rectificación se realizó de conformidad con el artículo 84° del TUO de



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 00831-2012-PA/TC
LIMA
BLANCA ALICIA VELIZ VERA DE
MARTÍNEZ

los Registros Públicos y con la finalidad de cerrar la partida más antigua por duplicidad.

El Octavo Juzgado Constitucional de Lima, con fechas 24 de agosto de 2010 y 2 de setiembre de 2010, declaró infundadas las excepciones propuestas; y con fecha 18 de noviembre de 2010 declaró fundada la demanda, por considerar que la demandante no fue incorporada al procedimiento de rectificación, a pesar de que lo resuelto en él iba a afectarla directamente, por cuanto se estaba resolviendo el cambio de uso de su inmueble.

La Sala revisora, revocando la apelada, declaró improcedente la demanda, por considerar que el proceso contencioso administrativo es la vía igualmente satisfactoria para la dilucidación de la controversia planteada.

FUNDAMENTOS

1. La demanda tiene por objeto que se declare la nulidad de la Resolución N° 085-2010-SUNARP-TR-L, de fecha 15 de enero de 2010, emitida por la Primera Sala del Tribunal Registral que dispuso:

“**REVOCAR** la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN** en los términos señalados en el numeral 11 de la presente rectificación”.

Y que, como consecuencia de ello, se ordene a la SUNARP la cancelación registral del Asiento B00005 de la Partida N° 49039371 del Registro de Predios de Lima.

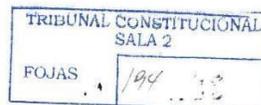
2. La demandante alega la vulneración de su derecho de defensa como consecuencia de que la tramitación y resolución del procedimiento de rectificación se realizó sin que se le notificara acto alguno, a pesar de que es la titular del inmueble inscrito en la Partida N° 49039371 del Registro de Predios de Lima.

Análisis de la controversia

3. Para resolver la controversia planteada, conviene recordar que el Tribunal Constitucional en las SSTC 00649-2002-AA/TC y 04225-2006-PA/TC ha precisado que:
 - a. El derecho de defensa consiste en la facultad de toda persona de contar con el tiempo y los medios necesarios para ejercerlo en todo tipo de procesos, incluidos los



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 00831-2012-PA/TC
LIMA
BLANCA ALICIA VELIZ VERA DE
MARTÍNEZ

administrativos; lo cual implica, entre otras cosas, que sea informada con anticipación de las actuaciones iniciadas en su contra.

- b. La Administración Pública tiene el deber de producir sus decisiones mediante el cumplimiento de las reglas que conforman el debido procedimiento, de modo que es flagrantemente violatoria de este derecho la producción de actos administrativos de plano o sin dar noticia de ellos a los administrados.
4. Con la copia de la Partida N° 49039371 del Registro de Predios de Lima, obrante a fojas 4 y 347, se acredita que la demandante y su cónyuge (sociedad conyugal) adquirieron el dominio del inmueble inscrito en la citada Partida. Este hecho también se encuentra reconocido en el antecedente registral de la Resolución N° 085-2010-SUNARP-TR-L.

Por lo tanto, cualquier solicitud tendiente a rectificar la información contenida en la Partida N° 49039371 del Registro de Predios de Lima tenía que ser puesta en conocimiento de la titular de la misma, por cuanto la rectificación puede producir efectos jurídicos sobre sus intereses, obligaciones o derechos. Ello con la finalidad de que la titular pueda ejercer su derecho de defensa, que proscribiera cualquier indefensión.

5. En el presente caso, se encuentra acreditado y reconocido que la demandante no fue informada de la solicitud de rectificación presentada por doña Atusparia Krupskaja Cueva Guzmán, ni de la impugnación que ella interpuso contra la observación del Registrador del Registro de Predios de Lima.

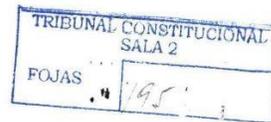
En buena cuenta, a la demandante nunca se le informó el inicio del procedimiento de rectificación, ni de su desarrollo y conclusión, a pesar de que su sociedad conyugal es la titular del inmueble inscrito en la Partida N° 49039371 del Registro de Predios de Lima, razón por la cual consideramos que se encuentra acreditada la violación de su derecho de defensa.

Cabe agregar que la comprobada violación manifiesta del derecho de defensa de la demandante, demuestra que el proceso de autos es la vía adecuada y satisfactoria para resolver su pretensión, resultando arbitraria la aplicación del artículo 5.2 del CPCConst.

6. En la medida en que, en este caso, se ha acreditado que la SUNARP ha vulnerado el derecho de defensa de la demandante, estimamos que corresponde, de conformidad con el artículo 56° del Código Procesal Constitucional, que asuma los costos procesales, los



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



EXP. N.º 00831-2012-PA/TC
LIMA
BLANCA ALICIA VELIZ VERA DE
MARTÍNEZ

cuales deberán ser liquidados en la etapa de ejecución de la presente sentencia.

Por estos fundamentos, nuestro voto es por:

1. Declarar **FUNDADA** la demanda, porque se ha acreditado la vulneración del derecho de defensa; en consecuencia, **NULA** la Resolución N° 085-2010-SUNARP-TR-L, de fecha 15 de enero de 2010, así como la rectificación que ella dispone.
2. Ordenar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que inicie nuevamente el procedimiento de rectificación, a fin de que la titular del inmueble inscrito en la Partida N° 49039371 del Registro de Predios de Lima sea notificada con el mismo y pueda ejercer su derecho de defensa, con el abono de los costos del proceso.

Sres.

**MESÍA RAMÍREZ
ETO CRUZ**

Lo que certifico:

.....
OSCAR DIAZ MUÑOZ
SECRETARIO RELATOR
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS
PUBLICOS**

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCION N° 066-2008-SUNARP-TR-T

Trujillo, cuatro de abril de dos mil ocho.

APELANTE : ELISEO PEREZ CALVO
RECIBO : 2007-99-014698
AELACION : 027-2008
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° VII – HUARAZ
ACTO : EXPEDICION DE CERTIFICADO
ACTOS :



SUMILLA : *Publicidad registral*

A través de la publicidad formal se puede certificar cualquier circunstancia que obre en el registro.

I. ACTO CUYA INSCRIPCION SE SOLICITA y DOCUMENTACION PRESENTADA:

Con el formulario de expedición de publicidad, el señor Eliseo Pérez Calvo solicitó a la Oficina Registral de Huaraz la expedición de un certificado de única propiedad.

II. DECISION IMPUGNADA:

La solicitud fue denegada por la Registradora Pública Erika Bayona Paredes bajo el argumento de que, habiéndose hecho la búsqueda en los archivos registrales, el señor Pérez aparecía con siete predios inscritos (seis rústicos y uno urbano). El señor Pérez señaló que la solicitud de única propiedad la había circunscrito a predios urbanos, tal como lo había marcado en el formulario, excluyendo los predios rústicos. Mediante esquila del

1.
10/04/08

RESOLUCION N° 066-2008-SUNARP-TR-T

28.01.2008, el Registrador Público Carlos Aguilar Yanac reiteró la observación y precisó que el certificado de única propiedad se expedía sólo a personas que tenían inscrita una sola propiedad en el Registro de Predios, mientras que el señor Pérez cuenta con siete predios inscritos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

El señor Pérez interpuso apelación contra la observación mediante escrito autorizado por el letrado Darío Caya Queru. Son argumentos que sustentan su recurso los siguientes:

- El artículo 187° del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que en la solicitud se señalará con toda claridad la naturaleza del certificado requerido. En el presente caso, la petición ha sido clara y precisa especificando la naturaleza del certificado requerido.
- El inciso b) del artículo 188° del RGRP señala que los certificados compendiosos pueden referirse a determinados datos o aspectos de las inscripciones, tales como ser la única propiedad del solicitante o la condición de rústico o urbano del inmueble.
- La solicitud presentada se limita a la propiedad urbana.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El interesado solicita la expedición de un certificado que acredite que tiene como única propiedad urbana el predio inscrito en la partida 07112285 del Registro de Predios de Huaraz.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el **Vocal Hugo Echevarría Arellano**.

Corresponde establecer en la presente resolución si es resulta posible emitir un certificado con los criterios establecidos por el apelante.

VI. ANÁLISIS:

1. La publicidad es el rasgo característico de todo sistema registral. En mayor o menor medida, todos los sistemas registrales buscan exteriorizar derechos y situaciones jurídicas oponibles o trascendentes para terceros, con el objeto de facilitar la contratación. En nuestro sistema, la publicidad adquiere dos ámbitos que resultan complementarios entre sí: la publicidad material y la publicidad formal.
2. La publicidad material constituye el sustento conceptual de todo el sistema registral que se traduce en la presunción de que toda persona, sin admitir prueba en contrario, conoce el contenido de las inscripciones



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCION N° 066-2008-SUNARP-TR-T

(artículo 2012° del Código Civil). En virtud de este principio, los terceros se verán afectados o perjudicados por las situaciones jurídicas publicadas aún cuando no hubieran accedido a su conocimiento efectivo.

3. La publicidad formal, en cambio, es el complemento inexorable de la publicidad material. Si bien los postulados de la publicidad material suponen un conocimiento total del Registro, lo cierto es que en los hechos nadie lo conoce pues lo que se tiene es sólo una posibilidad de conocimiento que en doctrina se denomina *cognoscibilidad general*. Mediante la publicidad formal hacemos efectivo, para cada caso específico, esa posibilidad de conocimiento obteniendo información concreta del registro. Con la publicidad formal no nos quedamos solamente en la mera presunción de conocimiento, sino que con ella accedemos efectivamente al contenido de las partidas registrales.
4. El fundamento básico de la publicidad formal radica en el derecho que toda persona tiene de solicitar sin expresión de causa documentos e información del contenido del Registro, lo que en otras palabras importa que el Registro no podrá mantener en reserva la información de su archivo registral, salvo las excepciones expresamente establecidas en otras disposiciones o cuando se afecte el derecho a la intimidad. Así lo prescribe el artículo 128° del RGRP.
5. Operativamente, la publicidad formal, conforme al artículo 127° del RGRP, se otorga en forma directa a través de las manifestaciones de las partidas registrales o exhibición de títulos que integran el archivo registral, y en forma indirecta a través de las diversas certificaciones expedidas por el funcionario registral. Las certificaciones, a su vez, pueden ser literales y compendiosas. De acuerdo con el artículo 131° del RGRP, las primeras se expiden mediante la impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos, mientras que las segundas contienen un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales. Estas últimas comprenden los certificados positivos, negativos, de vigencia, entre otros.
6. En suma, a través de la publicidad formal se puede certificar cualquier circunstancia que obre en el registro. Si bien los formularios de publicidad contienen la relación de los certificados que con mayor frecuencia se solicitan, no significa que sean los únicos, pues siempre cabe la posibilidad que dentro de los certificados compendiosos se pida la acreditación de un detalle particular de la inscripción. De otro lado, el Registro no puede negarse a emitirlo, pero deberá tomar cuidados a fin



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

RESOLUCION N° 066-2008-SUNARP-TR-T

de que la información certificada no genere confusión. Esta obligación de emitir información clara deriva de lo dispuesto en los artículos 134°, 135° y 136° del RGRP.

7. En el caso materia de apelación, el señor Pérez solicitó la expedición de un certificado de propiedad única en el Registro de Predios. Al efectuarse la búsqueda general esta arrojó que era propietario de siete predios (seis rústicos y uno urbano). Ante la negativa del Registro de emitir el certificado, el señor Pérez señaló que en el formulario había marcado como criterio de búsqueda: *única propiedad urbana en el Registro de Predios* (en la solicitud aparece marcado con una X el rubro predio urbano).
8. Delimitado perfectamente el interés del solicitante (única propiedad predial en zona urbana), es posible que el Registro emita el certificado en los términos requeridos. Si la búsqueda arroja que en el ámbito urbano tiene un solo predio, el certificado compendioso debe ser expedido consignando expresamente esta circunstancia y detalle que se ajusta a la realidad registral. Puede ser que el solicitante sea propietario de otros predios rústicos; sin embargo, el contenido del certificado prescinde de ellos pues la matriz de búsqueda no ha tomado en cuenta ese criterio.

Sin perjuicio de ello, el Registrador deberá tener cuidado de ajustar su pronunciamiento a la realidad registral *imperante al momento de la expedición del certificado*, pues conforme con el primer párrafo del artículo 140° del RGRP, los certificados que extienden las Oficinas Registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones preventivas vigentes en el Registro al tiempo de su expedición.

Por las consideraciones expuestas, se adoptó por unanimidad la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la decisión de primera instancia y **DISPONER** la expedición del certificado en los términos solicitados, teniendo en cuenta lo señalado en la párrafo final del octavo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

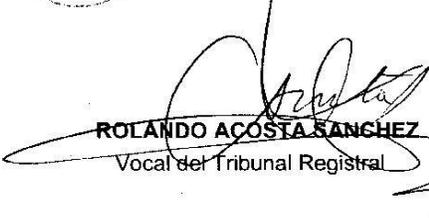


Camacho

RESOLUCION N° 066-2008-SUNARP-TR-T



HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


ROLANDO ACOSTA SANCHEZ
Vocal del Tribunal Registral


MARIA SALAZAR MENDOZA
Vocal del Tribunal Registral



sunarp

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

Enfoque Registral

Revista trimestral N° 117 diciembre 2016

18

**Congreso Internacional
de Publicidad Registral**

6

Entrevista a Leticia Molero de España:
"MECÁNICA REGISTRAL DE LA SUNARP NO SE
ENCUENTRA EN NINGÚN REGISTRO DE SUDAMÉRICA".

28

DOING BUSINESS PERÚ OCUPA EL PRIMER LUGAR EN
REGISTRO DE PROPIEDADES EN AMÉRICA LATINA.



Más de 120 profesionales se involucran en el proyecto.

Esta actividad se realizó en el marco de la elaboración del Reglamento de Publicidad Registral que sistematiza y regula los procedimientos a seguir para la generación de los diversos productos que la entidad ofrece relacionados al servicio de publicidad registral.

Esta herramienta facilita el trabajo de los operadores registrales y beneficia al usuario de los servicios que otorga la Superintendencia Nacional de los



Señora María Fabiola en la entrega del premio Nacional.

Registros Públicos, lo que contribuye a reforzar la confianza de los ciudadanos en las institucio-



Más de 100 autoridades se reunieron en el congreso.

Esta actividad se realizó en el marco de la elaboración del Reglamento de Publicidad Registral que ordena y regula los procedimientos a seguir para la generación de los diversos productos que la entidad ofrece relacionados al servicio de publicidad registral.

Esta herramienta facilita el trabajo de los operadores registra-

les y beneficia al usuario de los servicios que otorga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo que contribuye a reforzar la confianza de los ciudadanos en los institu-



Señora Wasi/una representante al área Nacional.



Dr. Carlos Carrión comentando el libro "Publicidad Registral", del cual escribió el prólogo.

edición peruana, cuya realización ha estado a cargo de la Sunarp.

La obra "Publicidad Registral" recopila varios trabajos del autor, permitiendo al lector tener una visión de la publicidad registral en los diversos registros jurídicos. El tema es abordado desde la óptica del sistema registral argentino, sin dejar de lado a otros sistemas como el español y el peruano.

Esta nueva edición ha sido actualizada por el autor, y dedica una parte al nuevo Código Civil y Comercial de Argentina.

Ministro de Justicia clausuró evento

Por último, la clausura del evento estuvo a cargo del Ministro de Justicia y Derechos Humanos, Aldo Vázquez Ríos, quien destacó la creación del Reglamento de Publicidad Registral.

"El reglamento no solo estandariza formatos de expedición del servicio, también ordena y sistematiza los requisitos, se implementan plazos de atención inmediatos para las copias informativas y certificados literales y se regula la expedición de los diversos servicios", indicó.

Adicionalmente, se implementa la rogatoria



Ministro de Justicia Aldo Vázquez Ríos, clausuró el evento.



Expositores del congreso internacional Nuevo Reglamento de Publicidad Registral junto al rector de Justicia, Aldo Viquez Ríos.

verbal, eliminando el formulario papel, simplificando con ello el servicio e impulsando la política de hacer sencillo y práctico los trámites para el ciudadano, ahorrando recursos públicos con la reducción de la adquisición de papel.

Por último señaló que este reglamento es una ventaja para la ciudadanía en general, ya que permite brindar seguridad jurídica con servicio de calidad más eficiente y transparente. ■

El Reglamento de Publicidad Registral no solo estandarizó formatos de expedición del servicio, también ordena y sistematiza los requisitos, se implementa plaza de atención inmediata para las copias informáticas y certificados literales y se agiliza la expedición de los diversos servicios.



Tras la presentación de su libro, el Dr. Mazalet procedió a la firma de libros.



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 947 - 2012 - SUNARP-TR-L

Lima, 28 JUN. 2012

APELANTE	:	PABLO ARDILES MARTINEZ.
ATENCIÓN	:	N° 601575 del 4/4/2012.
RECURSO	:	HTD. N° 034421 del 3/5/2012.
ÁREA	:	Publicidad.
SOLICITUD	:	Constancia de posesión.
SUMILLA	:	

FACULTADES DEL ABOGADO CERTIFICADOR

Se encuentra dentro de la facultad del Registrador o Certificador el expedir la publicidad solicitada cuidando que no pueda inducir a error o confusión sobre su contenido, efectuando las aclaraciones necesarias, incluyendo documentación adicional que así lo permita.

TRIBUNAL REGISTRAL
 1ra. Sala
 SUNARP

I. CERTIFICACIÓN SOLICITADA

Mediante la hoja de atención N° 601575-2012 se solicito copia literal de parte del título archivado N° 449855 del 06/09/2006, específicamente de la Constancia de Posesión de fecha 28/08/2006 expedida por la Sub-Gerencia Regional Agraria Metropolitana.

Adjunta a la solicitud copias simples de:

- La solicitud de inscripción;
- La constancia de posesión;
- La anotación de inscripción y;
- Informe N° 007-2009-SUNARP-Z.R.N° IX/DEFENS.

A

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Abogado Certificador Juan Ramón De La Cruz Ramirez expidió la certificación solicitada en los siguientes términos:

Del Registro de	:	Propiedad Inmueble
Título Archivado N°	:	449855 del 06 de setiembre del 2006
Observaciones	:	A solicitud del usuario, se expiden las siguientes copias: 1.Solicitud de inscripción. 2.Constancia de posesión. 3.Anotación de inscripción.
Número de fojas de la copia	:	3
Número de fojas microfilmadas	:	0
Fecha y hora de la expedición	:	11 de abril del año 2012. a horas 17h 52m
Derechos pagados	:	S/.5.00 recibo/fecha: 009333 C16 2012/4/4
Mayor derecho a pagar	:	S/. 10.00 recibo:
Código del Técnico Registral	:	S1234

C

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso en los siguientes términos:

El 4/4/2012 se solicitó copia literal de la constancia de posesión del 28/08/2006 expedida por la Sub Gerencia Regional Agraria Metropolitana; documento el cual (entre otros más), obra inserto en el Título Archivado N° 449855-2006; mediante atención N° 601575, conforme mi respectiva solicitud de publicidad registral, se puede apreciar que cancelé la suma de cinco nuevos soles (S/. 5.00), por tal concepto.

Al recoger la copia certificada a mesa de partes, se había procedido a la liquidación, debiendo realizar un pago adicional de diez nuevos soles (S/. 10.00), para que se pueda entregar la copia en cuestión; a lo cual se hizo saber a la servidora, que el pedido era solo por un folio del respectivo Título Archivado, cuyo costo es la suma de cinco nuevos soles por hoja tamaño A-4.

Al no encontrar respuesta, el defensor del usuario indicó que los certificadores anexan a los documentos específicamente solicitados: la solicitud de inscripción y la anotación de inscripción respecto del acto que se ha inscrito, razón por la cual se incremento el costo de mi solicitud.

Ahora, sin ningún amparo legal se viene cometiendo esta actuación, sólo basta con remitirnos al respectivo Texto Único de Procedimientos Administrativos -TUPA, en cuyo anexo 01 "Servicios de Publicidad Registral Certificada", procedimiento N° 18 "Copia literal de título archivado en el Registro de Predios", claramente se establece cumplir sólo lo siguiente:

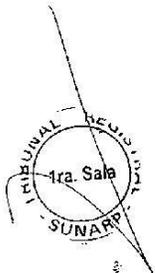
1. La presentación del formato de solicitud debidamente llenado y;
2. El pago de los derechos correspondientes.

Asimismo, la tasa a pagar por el servicio en cuestión, esta fijada en el equivalente al 0.13% de la UIT por cada página; es decir, actualmente el pago debería ser la suma de cuatro y 74/100 nuevos soles (S/.4.74). Por último, queda establecido quién aprueba el trámite, que viene a ser el Registrador Público o Certificador debidamente autorizado.

Conforme se ha mencionado, se viene cobrando la cantidad de cinco nuevos soles (S/.5.00) por cada pagina de título archivado; es decir, se le cobra al usuario S/.0.30 demás al costo fijado por el TUPA por cada página, en contravención a ley, peor aún, sin norma alguna que los ampare, insertan hojas adicionales, las mismas que abusivamente se les cobra al usuario, que en caso de no pagarlas se ve impedido de obtener el documento que específicamente necesita.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento B0001 de la partida electrónica N° 11954347 del Registro de Predios de Lima, obra inscrito la posesión en mérito a la constancia de posesión de Agencia Agraria del 28/08/2006, entre otros documentos. (Título archivado N° 449855-2006).



RESOLUCIÓN N° 947 - 2012 - SUNARP-TR-L

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Walter Juan Poma Morales.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si corresponde al Abogado Certificador o al Registrador en su caso, anexar copias certificadas que no hayan sido solicitadas por el usuario.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante la publicidad formal reconocida en el artículo II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se garantiza que toda persona acceda al conocimiento del contenido de las partidas registrales y en general, obtenga información del archivo registral, sin necesidad de señalar motivo, con el único requisito del pago de los derechos registrales correspondientes.

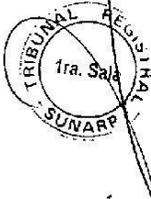
En el artículo 108 del Reglamento General de los Registros Públicos, se enumeran los documentos que integran el archivo registral, a saber:

- a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas móviles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;
- b) Los títulos que han dado mérito a las inscripciones conforme a lo establecido en el artículo 7, acompañados de los documentos en los que consten las decisiones del Registrador o del Tribunal Registral emitidos en el procedimiento registral, los informes técnicos y demás documentos expedidos en éste;
- c) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas de observación y tacha;
- d) Los índices y los asientos de presentación organizados en medios informáticos así como los que, de acuerdo con la técnica anterior, constaran en soporte papel."

2. El artículo 127 de dicho cuerpo normativo establece que en lo relativo a los documentos e información que brinda el Registro, toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes, lo siguiente:

- a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o en trámite de inscripción;
- b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;
- c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos;
- d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación."

La norma agrega que no forma parte de la publicidad registral formal aquella información que de manera gratuita se brinde a través de internet o telefonía móvil, cuyas características serán determinadas mediante Resolución de Superintendente Nacional.



3. Concerniente a las clases de los certificados, existen certificados literales y compendiosos, conforme se señala en el artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos:

"a) Literales: Los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos;

b) Compendiosos: Los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

Los certificados señalados, podrán ser emitidos por Registradores Públicos o Certificadores debidamente autorizados."

4. En el presente caso, se interpone recurso de apelación contra la liquidación expedida por el Abogado Certificador de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

El apelante señala que solamente solicitó la copia certificada de la constancia de posesión del 28/8/2006 expedida por la Sub Gerencia Regional Agraria Metropolitana, que obra dentro del título archivado N° 449855 del 06/09/2006, sin embargo al momento de liquidar le cobraron derechos por documentos que no había solicitado.

Corresponde a esta instancia determinar si corresponde al Abogado Certificador o al Registrador en su caso, anexar copias certificadas que no hayan sido solicitadas por el usuario.

5. Se aprecia de lo consignado en el formulario de solicitud de publicidad registral, que el administrado ha solicitado copia literal de título archivado, señalando en el punto otros datos: *"Solamente la Constancia de Posesión de fecha 28/08/2006 expedida por la Sub Gerencia Regional Agraria Metropolitana"*.

A raíz de la solicitud mencionada, se expidió las copias certificadas de la solicitud de inscripción, la constancia de posesión y la anotación de inscripción, todos estos obran dentro del título archivado N° 449855 del 06/09/2006.

Consecuentemente, se evidencia que la solicitud de inscripción y la anotación de inscripción del título N° 449855 no se encontraban dentro de lo solicitado por el usuario.

6. No obstante ello, es necesario indicar que se encuentra dentro de la facultad del Registrador o Certificador el expedir la publicidad solicitada de la forma más clara y precisa que se requiera para evitar así inducir a error o a su falta de claridad o confusión, conforme lo señala el artículo 134 del Reglamento General de los Registros Públicos:

"En todos los casos en que la certificación sobre determinados asientos, pueda inducir a error respecto al contenido de las partidas, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, está en la obligación de aclararla, haciendo la correspondiente explicación, en forma compendiosa o copiando literalmente lo que aparezca en otros asientos o partidas registrales".



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the stamp and extending vertically down the left side of the page.

RESOLUCIÓN N° 947 - 2012 - SUNARP-TR-L

Este artículo encuentra su sustento en la misión que cumple el registro, el cual es otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a los documentos y a la titularidad de los diferentes derechos que en el se registran.

Y si bien este artículo está referido a la publicidad de las partidas registrales, resulta de aplicación también para la publicidad de los títulos archivados, en la medida que en ambos casos debe otorgarse la publicidad con la misma claridad y precisión.

7. En el presente caso, el usuario ha solicitado copia literal de parte del título archivado N° 449855-2006, precisando que su solicitud refiere solo a la constancia de posesión que obra en el mismo. Sin embargo, el Certificador también le ha expedido la copia literal de la solicitud de presentación y de la anotación de inscripción del indicado título

En ese sentido, considerando que la respectiva anotación de inscripción, permite tener la información respecto del título del cual forma parte la copia literal expedida, y que indica además qué acto fue materia de inscripción (inscripción de posesión), y en que asiento y partida se inscribió, además de la fecha de su extensión y derechos cobrados, conforme puede apreciarse de la copia de la anotación de inscripción expedida, resulta ser suficiente el adicionarlo a la publicidad emitida, sin comprender copia de la solicitud de presentación (recibo de pago de derecho de presentación).

8. En el otro extremo de la apelación, el usuario señala que se viene cobrando la cantidad de cinco nuevos soles (S/. 5.00) por cada página de título archivado, cuando en el propio TUPA está fijado en el equivalente al 0.13% de la UIT por cada página; es decir, actualmente se debería pagar la suma de cuatro y 74/100 nuevos soles (S/.4.74), por lo que se estaría cobrando más de lo indicado.

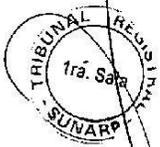
Sobre este punto, la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 002-2012-SUNARP/SA del 02 de enero del 2012 resolvió en su artículo primero: "Aprobar la actualización del monto de los derechos registrales del Sistema Nacional de los Registros Públicos, para este año fiscal 2012, de acuerdo a los anexos 1, 2 y 3, que forman parte integrante de la presente resolución".

Es así, que mediante la resolución referida, se indican el monto de las tasas que se van a cobrar a los usuarios por los actos solicitados ante el registro.

9. En el Anexo 1 de la Resolución N° 002-2012-SUNARP/SA se encuentra regulado las tasas del servicio de publicidad -predios, es así que en el inciso 1.4 se indica lo referido a la copia literal de título archivado:

Concepto	% UIT	3,650	Detalle
4. Copia literal de Título archivado			
4.1 Por hoja	0.13	5	Por Certificado

Como consta en la presente, si bien es cierto que se indica que se cobrará el 0.13% de una UIT, también se indica que este tendrá un valor referencial de cinco nuevos soles (redondeo), esto en concordancia con el artículo



noveno de las disposiciones finales del Código Tributario¹.

Por lo expuesto habiéndose determinado que la publicidad expedida debió comprender únicamente copia de la constancia de posesión y copia de la anotación de inscripción, corresponde revocar la liquidación efectuada por el Abogado Certificador de la Zona IX de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, entendiéndose que solo debe cobrarse: S/10.00 nuevos soles, por dos hojas.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la liquidación efectuada por el Abogado Certificador y disponer su expedición conforme a los fundamentos expuestos en el presente análisis.

Regístrese y comuníquese.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ROSARIO DEL SARMIEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral

E:\Resoluciones2012\601575-2012.doc
MRK/DT

¹ Artículo Noveno Disposiciones Finales:
Redondeo.- la deuda tributaria se expresará en números enteros. Asimismo para fijar porcentajes, factores de actualización, actualización de coeficientes, tasas de intereses moratorios u otros conceptos, se podrá usar decimales.

Mediante Resolución de Superintendencia o norma de rango similar se establecerá, para todo efecto tributario, el número de decimales a utilizar para fijar porcentajes, factores de actualización, actualización de coeficientes, tasas de intereses moratorios u otros conceptos, así como el procedimiento de redondeo.

Anexo 4: Guía De Entrevista



GUIA DE ENTREVISTA

Título: “Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017”

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

Institución:

Objetivo General

Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

1.- ¿Cómo SUNARP viene regulando el derecho a la publicidad registral frente a la inexactitud registral?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2.- ¿Cuáles son las obligaciones que debería tener SUNARP para garantizar el derecho a la publicidad registral respecto a la inexactitud registral?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....

3.- ¿Considera Usted que la creación de una ley especial reduciría los índices del derecho a la publicidad en los casos de inexactitud registral?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Objetivo Específico I

Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

4- ¿Considera usted que la aprobación de la Directiva N° 05-2017-SUNARP/SN referente a la publicidad certificada con firma electrónica incide en la protección de la publicidad formal del registro frente al error registral?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5. ¿Cómo cree Usted que SUNARP otorgue seguridad jurídica si la publicidad formal del derecho inscrito adolece de error registral?

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

6. ¿Considera usted que la creación de un registro permitiría al error registral generar situaciones que involucren positivamente a la publicidad formal?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Objetivo Específico II

Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

7.- De acuerdo a su experiencia ¿Cuál es la relación jurídica que tiene la publicidad material con la función calificadora del Registrador?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

8.- ¿Considera Usted que la publicidad material constituye una herramienta de defensa frente a la función calificadora del Registrador?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

9.- De acuerdo a su experiencia ¿Considera Usted la necesidad de implementar acciones que permitan afianzar la cultura preventiva registral con el objetivo de transmitir seguridad jurídica a los usuarios en los casos de publicidad material frente a la función calificadora del Registrador?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Anexo 5: Guía de Análisis Documental



GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Objetivo General: Determinar de qué manera el derecho a la publicidad registral influye en los casos de inexactitud registral en la Oficina Zonal San Borja.

ANÁLISIS DE REVISTA

Revista Fuero Registral

DESCRIPCIÓN DE LA FUENTE	IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ANÁLISIS
Superintendencia Nacional de Registros Públicos. <i>Fuero Registral</i> .	La seguridad jurídica es un aspecto a desarrollar por su relevancia en el ámbito registral. Sin embargo, la entidad registral no ha previsto que la inexactitud registral se convertiría en un problema que iba a ocasionar tantas consecuencias jurídicas que va desde una incorrecta publicidad hasta la vulneración del derecho a la información registral. Las acciones por reestablecer un orden en el registro son bastante deprimentes porque lamentablemente no existe una perspectiva a futuro tanto desde lo administrativo hasta lo legal que permitan garantizar una efectiva seguridad jurídica para las personas. (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2016, p.18)

COMENTARIO:

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

Fundamento de voto de los magistrados Mesía Ramírez y Eto Cruz en el caso Blanca Alicia Veliz Vera de Martínez (Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00831-2012-PA/TC).

DESCRIPCIÓN DE LA FUENTE	IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ANÁLISIS
Tribunal Constitucional. <i>Expediente N° 00831-2012-PA/TC - LIMA “Caso Blanca Alicia Veliz Vera de Martínez”</i> , Lima: 23 de octubre de 2013	<p>La función de la publicidad registral se basa principalmente para otorgar una información veraz y a su vez confiable generando seguridad jurídica para la persona titular del derecho. (Tribunal Constitucional, Expediente N° 00831-2012-PA/TC-LIMA, 2013, p.7-8)</p> <p>Es preciso señalar que la entidad registral a través de mecanismos alternos logre de alguna manera lidiar esta problemática logrando que esas inexactitudes no perjudiquen gravemente sus derechos. (Tribunal Constitucional, Expediente N° 00831-2012-PA/TC-LIMA, 2013, p.7-8)</p>
PARTE DEMANDANTE	Blanca Alicia Veliz Vera de Martínez
PARTE DEMANDADA	Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
Recurso de agravio constitucional interpuesto por doña Blanca Alicia Veliz Vera de Martínez contra la sentencia de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas 870, su fecha 7 de setiembre de 2011, que declaró improcedente la demanda de autos.	

COMENTARIO:

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

Fundamento del Tribunal Registral (Resolución N° 066-2008-SUNARP-TR-T)

DESCRIPCIÓN DE LA FUENTE	IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ANÁLISIS
Tribunal Registral. <i>Resolución N° 066-2008-SUNARP-TR-T</i> . Trujillo: 04 de abril de 2018.	<p>La publicidad registral se debe considera como un elemento y pilar fundamental de todo sistema registral. Así mismo, indicó que toda información que se obtiene de Registros Públicos tiende a ser relevante jurídicamente porque se encuentra sustentado dentro del marco jurídico de seguridad jurídica. (Tribunal Registral, Resolución N° 066-2008-SUNARP-TR-T)</p> <p>El servicio de publicidad registral carece de perfección por lo que se encuentra situado bajo errores registrales que comúnmente ocurre y que lamentablemente genere desconcierto en las personas. (Tribunal Registral, Resolución N° 066-2008-SUNARP-TR-T)</p>
PARTE DEMANDANTE	Eliseo Pérez Calvo
PARTE DEMANDADA	Zona Registral N° VII – Huaraz (Recibo N° 2007-99-014698)
Recurso de Apelación contra la Esquela de Observación de fecha 28-01-2008 emitido por el Registrador Público Dr. Carlos Aguilar Yanac de la Zona Registral N° VII - Huaraz que declaró observado nuevamente el certificado de única propiedad.	

COMENTARIO:

GUIA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Objetivo Específico I: Determinar de qué manera la publicidad formal incide en los casos de error registral en la Oficina Zonal San Borja.

ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO

PAIS	TEMA	IDENTIFICACION DEL OBJETO DE ANALISIS
España	Publicidad Formal	La Ley N° 39 brindó de manera efectiva y eficaz medidas para que el registro no sufra de situaciones que alteren su veracidad.
		La Ley Hipotecaria de 1946 señaló que la publicidad formal es una herramienta que permite dar a conocer el estado del acto inscrito en el registro, mientras que, el error registral es una situación extraregistrada suscitada por diferentes acciones que no lograban que la información registral se conozca.
		El Código Civil de 1888 reguló de manera que toda información que se resguardaba en el registro se conociera público y ello permitiría que toda persona conozca el real estado de los actos inscritos conforme a ley.
Francia	Publicidad Formal	La publicidad formal tiende a referirse en la formalidad para obtener la información de registros; sin embargo, al igual que Alemania éste sistema nos habla de un legítimo interés dado la naturaleza privada por la que conllevó a la inscripción del acto inscrito. Sin embargo, no sólo bastaba el interés sino también la presentación de una copia exacta del documento donde se encuentra inscrito el derecho.
Alemania	Publicidad Formal	El error registral hizo que se reformulara todo el sistema registral alemán porque no se permite que la publicidad logre que el tracto sucesivo en lo económico no llevara a cabo. En este país, para poder conocer la situación del acto inscrito (publicidad formal) es necesario que presente pruebas establecidas por la entidad registral con el objeto de demostrar veracidad y presunción jurídica logrando que no llegue a vulnerar al titular registral.
Australia	Publicidad Formal	La publicidad formal no se ha visto muy involucrada en error registral originando seguridad en las personas de este país. Este sistema está basado en un traslado igual del acto inscrito. la publicidad formal de un acto la persona encargada de ello lo cotejará con la información que resguarda en el registro y así logrará que la publicidad no se vea afectada como tal siempre y cuando se presente documentación oficial emitida por el Juez o

		Notario a fin que el registrador público para determine si se realiza la entrega de la publicidad del acto después de una investigación sustentada en pruebas pertinentes que frente a terceros recaen en efectos sustantivos claros y precisos.
Argentina	Publicidad Formal	La Ley N° 17801 de índole inmobiliaria ha regulado el error registral, sin embargo, no es lo suficiente porque es corta en su regulación porque la realidad jurídica registral argentina es insostenible y, ello ha logrado que se recurra a los archivos registrales para observar en que ha consistido dicha confusión.
		La oponibilidad de la publicidad frente a terceros es una buena manera de resguardar con la lógica jurídica registral. Este sistema registral establece acciones que no alteren gravemente la seguridad jurídica de la persona.
Chile	Publicidad Formal	El error registral es un cáncer en el sistema registral, sin embargo, al igual que otras legislaciones se habla del interés legítimo, pero con cierta diferencia es que cualquier acto que se requiera su publicación es necesario su sustentación ante el órgano colegiado de la entidad registral para que tenga acceso a esta información.
		Por otro lado, el registro es electrónico por lo que el soporte papel se va descartando con mayor antelación logrando que la entidad registral mediante herramientas informáticas detecte estos errores salvando integrante al registro facilitando su erradicación sin verse afectada la seguridad jurídica.
Colombia	Publicidad Formal	La publicidad formal argentina permite a las personas poder descargar la publicidad a través de la web logrando reducir los índices del error registral porque además de ello, si es que hubiera algún error lo podría ingresar por el sistema y así otorgar al ciudadano colombiano mayor seguridad jurídica.
Ecuador	Publicidad Formal	Ley del Registro Habilitante ha sido considerado de ayuda para tratar o mejor dicho de establecer posibles soluciones que puedan presentarse en el registro porque a través de sus herramientas permiten que se lleven a cabo acciones posibles a fin de solucionar este problema sin generar situaciones adversas al otorgamiento de seguridad jurídica.
Uruguay	Publicidad Formal	La publicidad formal del registro es sinónimo de prohibición porque de alguna manera restringe ciertos actos registrales que vulneren la esfera de la dignidad de la persona tanto interna como externa. Esta acción conllevaría a que el error registral se limitaría en cuanto a sus efectos que puedan incidir negativamente en la publicidad del acto inscrito.

COMENTARIO:

ANÁLISIS DE REVISTA

Superintendencia Nacional de Registros Públicos: Enfoque Registral

DESCRIPCIÓN DE LA FUENTE	IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ANÁLISIS
Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (2015). <i>Revista Institucional N° 11</i> . Diciembre 2015	La implementación de la publicidad del registro es una ventaja para las personas porque genera eficiencia y transparencia logrando que las personas confíen en esta institución de manera práctica y sencilla. Así mismo, con el Reglamento de Publicidad se implementa el hecho de realizar solicitudes de manera verbal dejando de lado el soporte técnico. (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2016, p.18)

COMENTARIO:

GUIA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Objetivo Específico II: Determinar de qué manera la publicidad material se relaciona con la función calificadora del Registrador en la Oficina Zonal San Borja.

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

Fundamento del Tribunal Registral (Resolución N° 947-2012-SUNARP-TR-T)

DESCRIPCIÓN DE LA FUENTE	IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ANÁLISIS
Tribunal Registral. <i>Resolución N° 947-2012-SUNARP-TR-T</i> . Lima: 28 de junio de 2012.	La relación existente entre la publicidad material y la función calificadora del Registrador es de carácter indirecto, dado que, los efectos del registro sólo se lograrán si efectivamente el registrador realiza sus funciones de acuerdo a lo estipulado por la norma registral vigente. (Tribunal Registral, Resolución N° 947-2012-SUNARP-TR-T)
PARTE DEMANDANTE	Pablo Ardiles Martínez
PARTE DEMANDADA	Zona Registral N° IX – Lima (Recibo N° 601575 de fecha 04/04/2012)
Hoja de Trámite N° 034421 de fecha 03/05/2012 contra la Copia Literal del Título Archivado N° 449855 de fecha 06/09/2006 emitido por el Abogado Certificador Dr. Juan Ramón de la Cruz.	

COMENTARIO:

Anexo 6: Acta de Aprobación de Originalidad de Tesis

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
--	--	---

Yo, **Dr. Erick Vildoso Cabrera**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor (a) de la tesis titulada

"Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal san Borja", del estudiante Harold André Vásquez Zapata, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 11% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 18 de junio de 2019



.....
Dr. Erick Vildoso Cabrera
DNI: 09803311

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

Anexo 7: Turnitin

feedback studio TESIS VASQUEZ

inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017

RESUMEN DE COINCIDENCIAS

11%

Rank	Source	Similarity
1	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	1 %
2	www.illuzrao.cr Fuente de Internet	1 %
3	enfocuederecho.com Fuente de Internet	<1 %
4	repositorio.unq.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
5	Inspecciones administrativas Fuente de Internet	<1 %
6	www.xoridal.com Fuente de Internet	<1 %
7	www.mec.de Fuente de Internet	<1 %

AUTOR:
Harold André Vázquez Zapata

ASESORES:
Dr. Erick Vildoso Cabrera
Dr. Pedro Santisteban Llanusa
Dr. Esau Vargas Huamán

LÍNEA DE INVESTIGACION:
Derechos Fundamentales

Página: 1 de 169 Número de palabras: 49451 Test-only Report High Resolution Activado

11:28 a.m. 20/02/2020

44/10

Anexo 8: Autorización de Publicación de Tesis

	AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL UCV	Código : F08-PP-PR-02.02 Versión : 07 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
---	--	---

Yo Harold André Vásquez Zapata, identificado con DNI N° 72796313, egresado de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, autorizo (x), No autorizo () la divulgación y comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado "Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja"; en el Repositorio Institucional de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derechos de Autor, Art. 23 y Art. 33.

Fundamentación en caso de no autorización:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



FRMA

DNI: 72796313

FECHA: 11 de diciembre del 2018

Babaró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
--------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 241-2018-I-PIAE-UCV-LIMA/EP DE DERECHO

Lima, 3 de abril de 2018.

VISTA:

La solicitud para la designación de un profesor asesor del proyecto de investigación, presentada por el/la alumno/a **VÁSQUEZ ZAPATA HAROLD**

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el Artículo N° 20 de Reglamento N° 6388-2017/UCV de Cursos y Planos, las Directivas de Investigación, los Reglamentos de la Facultad de Derecho y el Plan de Estudios de la Carrera Profesional de Derecho, para la elaboración de un Proyecto de Investigación y el Desarrollo del Proyecto de Investigación se requiere de un profesor asesor, quien tendrá la responsabilidad de orientar la ejecución del trabajo y, en ningún caso, será considerado como coautor de mismo.



Que, el tema de investigación denominada: **"VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017"**, presentado por el/la alumno/a **VÁSQUEZ ZAPATA HAROLD**, requiere la designación de un profesor asesor.

Insiste en lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes;

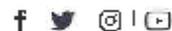
RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- DESIGNAR a docente **PAYANO BLANCO JAKELYNE INGRIDO** como profesor asesor del tema de investigación cuyo título es **"VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017"**, presentado por el/la alumno/a **VÁSQUEZ ZAPATA HAROLD**

Regístrese, comuníquese y archívese.


SUSY VARGAS HUAMAN
Coordinador Académico
Escuela Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo - Lima Norte

Somos la universidad de los que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



RESOLUCIÓN DIRECTORAL Nº241-2018-I-PU/AE-UCV-LIMA/EAP DE DERECHO

Lima, 25 de Junio de 2018.

VISTA:

La solicitud para la designación de Jurado Evaluador, día y hora de sustentación del proyecto de investigación, presentada por el/a alumno(a) VASQUEZ ZAPATA HAROLD

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el Artículo Nº 23 del Reglamento Nº0389-2017/UCV de Grados y Títulos, las Directivas de Investigación, el Reglamento de la Facultad de Derecho y el Plan de Estudios de la carrera de Derecho, corresponde al Director de la Escuela de Derecho designar al Jurado Evaluador para efectos de la evaluación y sustentación del trabajo de investigación.

Que, de conformidad con el Artículo Nº 20 inciso 4 del Reglamento de Grados y Títulos, el Dictamen o acta de sustentación del trabajo de investigación firmado por los miembros del Jurado será con el visto bueno del Decano o director de la escuela.

Estado a lo expuesto, en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes:

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: EN VÍA DE REGULARIZACIÓN, DESIGNAR como miembros del JURADO EVALUADOR del Proyecto de Investigación Tular: "VIOLACIÓN DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAT-SAN BORJA 2017", presentada por el/a alumno(a) VASQUEZ ZAPATA HAROLD, a los siguientes docentes:

- PRESIDENTE : SAN LEBAN LLONTOP, PEDRO PABLO
- SECRETARIO(A) : PRIETO CLAVEZ, ROSAS JOB
- VOCAL : PAYANO BLANCO, JAKELYNE INGRID

ARTÍCULO 2º: DISPONER, que los miembros del Jurado Evaluador designado emitan un Dictamen Final sobre el Proyecto de Investigación presentada y concluyan el proceso de evaluación con la sustentación correspondiente.

ARTÍCULO 3º: SEÑALAR, como lugar, fecha y hora de sustentación al siguiente:

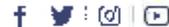
- Lugar : 1204-B
- Día : Jueves, 5 de junio de 2018
- Hora : 4:00:00 PM

Regístrese, comuníquese y archívese.



RSAU VARGAS HUAMAN
Coordinador Académico
Escuela Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo - Lima Norte

Somos la universidad de los que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



RESOLUCIÓN DIRECTORAL Nº 241-2018-I-PI/AP-UCV-LIMA/EAP DE DERECHO

Lima, 18 de julio de 2018.

VISTO:

El Acta de Sustentación Nº 241-2018-I-PI-011/AP/D.E.C.V./I.M. de fecha, Jueves, 5 de julio de 2018, presentada por el Abogado Consultor designado en la Resolución Directoral Nº 241-2018-I-PI/AP-UCV-LIMA/EAP DE DERECHO de fecha 18 de julio de 2018, de la Escuela Profesional de Derecho, presentado por el la alumna VAÑQUEZ ZAPATA HAROLD D

CONSIDERANDO:

Que, según lo dispone el Artículo N° 20 del Reglamento N° 0389-2017/UCV de Grados y Títulos de la UCV, la universidad otorga el Grado Académico de Bachiller a los alumnos que han aprobado los estudios de pregrado, así como la aprobación de un trabajo de investigación.

Que, mediante la Resolución Directoral Nº 241-2018-I-PI/AP-UCV-LIMA/EAP DE DERECHO de fecha 18 de julio de 2018, se designó como jurado el Jurado de Tesis de la Escuela de Investigación de Derecho:

"VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017", a los siguientes:

- PRESIDENTE** : SANTISTEBAN LLONDO, PEDRO PABLO
- SECRETARÍA(A)** : PRITO CHAVEZ, ROSARIO
- VOCA(L)** : PAYANO BLANCO, FARELYNNE INGRID

Que según se desprende del acta de sustentación correspondiente, el Jurado Evaluador calificó el trabajo de investigación después de la sustentación habiendo sido aprobado con el visto bueno del director académico y el Decano de la Facultad de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo N° 93 inciso 4 del Reglamento de Grados y Títulos de la UCV.

Estando en lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y conformado con las normas y reglamentos vigentes.

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO: APROBAR el Proyecto de Investigación con el título **"VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017"** presentado por el la alumna VAÑQUEZ ZAPATA HAROLD D

Regístrese, Comuníquese y Archívese.


 ENAY VARGAS HUAMAN
 Coordinador Académico
 Escuela Profesional de Derecho
 Universidad César Vallejo – Lima Norte



ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS

Código : 506-PP-PR-02.02
Versión : 09
Fecha : 23-03-2015
Página : 1 de 1

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña)
..... Honale Andri Viquez Zapata
cuyo título es: Vulneración del deber a la publicidad registral en caso de mexachidos
registrados en la Ofina Zonal San Borja

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el
estudiante, otorgándole el calificativo de: 14.... (número) CATORCE.....
(letras).


.....
PRESIDENTE
RODRIGUEZ MONTEPEPE PEDRA

Lugar y fecha 5 de julio 2018


.....
SECRETARIO
PALMERO CHAVEZ, JONAS

.....
VOCAL
RODRIGUEZ BLANCO, JALMYR EUGENIO

Dobado	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
--------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N°241-2018-II-DPEAB-UCV-LIMA/EP DE DERECHO

Lima, 24 de Setiembre de 2018

VISTO:

La solicitud para la designación de un profesor asesor del Desarrollo del Proyecto de Investigación, presentado por el/la alumno(a) **VASQUEZ ZAPATA HAROLD ANDRE**

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el Artículo N° 22 del Reglamento N° 0089-2017/UCV de Grados y Títulos, las Directivas de Investigación, los Reglamentos de la Facultad de Derecho y el Plan de Estudios de la Carrera Profesional de Derecho, para la elaboración de un Proyecto de Investigación y el Desarrollo del Proyecto de Investigación se requiere de un profesor asesor, quien tendrá la responsabilidad de orientar la ejecución del trabajo y, en ningún caso, será considerado como coautor del mismo.

Que, el tema de investigación denominado **"VULNERACION DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017"**, presentado por el/la alumno(a) **VASQUEZ ZAPATA HAROLD ANDRE**, requiere la designación de un profesor asesor.

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- DESIGNAR al docente **VARGAS BLAMAN, ESAU** como profesor asesor del tema de investigación cuyo título es **"VULNERACION DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017"**, presentado por el/la alumno(a) **VASQUEZ ZAPATA HAROLD ANDRE**.

Regístrese, comuníquese y archívese.



Mg. LILIAM LESLY CASTRO RODRIGUEZ
Coordinador Académico
Escuela Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo Lima Norte

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N°241 -2018-II-DPE/IE-UCV-LIMA/EP DE DERECHO

Lima, 09 de Diciembre de 2018.

VISTA:

La solicitud para la designación de Jurado Evaluador, día y hora de sustentación del Desarrollo del Proyecto de Investigación, presentada por el/la alumno(a) **VASQUEZ ZAPATA HAROLD ANDRÉ**.

CONSIDERANDO:

Que, según lo dispone el Artículo N° 22 del Reglamento N° 0389-2017/UCV de Grados y Títulos de la UCV La Universidad César Vallejo de la Nación el Título Profesional de Especialización o su equivalente a los Bachilleres que han cumplido con las exigencias previstas por cada Facultad de acuerdo a la resolución emitida y que acredita en el Título de las competencias para el ejercicio de la profesión.

Que, de conformidad con el Artículo N° 22 inciso 4 del Reglamento de Grados y Títulos, el Dictamen o acta de sustentación de la tesis será con el visto bueno del director académico en las filiales y el Decano de la Facultad en la sede central.

Estando a lo expuesto, en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes:

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: DESIGNAR como miembros del JURADO EVALUADOR de Desarrollo del Proyecto de Investigación T. Inicial: "VULNERACION DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017", presentada por el/la alumno(a) **VASQUEZ ZAPATA HAROLD ANDRÉ**, a los siguientes docentes:

- PRÉSIDENTE** : LUDENA GONZALES, GERARDO FRANCISCO
- SECRETARIO(A)** : SANTISTEBAN LLONTOP, PEDRO PABLO
- VOCAL** : VARGAS HUAMAN, ESAL

ARTÍCULO 2°: DISPONER, que los miembros del Jurado Evaluador designado emita un dictamen final sobre el Desarrollo del Proyecto de Investigación presentado y concluya el proceso de evaluación con la sustentación correspondiente.

ARTÍCULO 3°: SEÑALAR, como lugar, fecha y hora de sustentación el siguiente:

- Lugar : SALA DOCENTE
- Día : martes, 11 de diciembre de 2018
- Hora : 8:15-9 (9) P.M.

Regístrese, comuníquese y archívese.



Mg. LILIAM LESLY CASTRO RODRIGUEZ
Coordinador Académico
Escuela Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo Lima Norte

Somos la universidad de los que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N°241-2018-II-DPTA/UCV-LIMA NOROCCIDENTAL DE DERECHO

Lima, 21 Diciembre de 2018.

VISTO:

El Acta de Sustentación N°241-2018-II-DC/EP/UCV/LN de fecha martes, 11 de diciembre de 2018, presentado por el Jurado Evaluador designado en la Resolución Directoral N° 241-2018-II-DPTA/UCV-LIMA NOROCCIDENTAL DE DERECHO de fecha 03 DE DICIEMBRE DE 2018, de la Escuela Profesional de Derecho, presentado por el(a) alumno(a) **VASQUEZ ZAPATA HAROLD ANDRE**

CONSIDERANDO:

Que, según se dispone el Artículo N° 22 del Reglamento N° 0389-2017/UCV de Grados y Títulos de la UCV, La Universidad otorga en Nombre de la Nación el Título Profesional de Licenciado o su equivalente a los Bachilleres que haya cumplido con las exigencias previstas por cada Facultad de acuerdo a la modalidad del establecimiento y que acredite en el Examen las competencias para el ejercicio de la Profesión

Que, mediante la Resolución Directoral N°241-2018-II-DPTA/UCV-LIMA NOROCCIDENTAL DE DERECHO de fecha 03 DE DICIEMBRE DE 2018, se designó como Jurado Evaluador del Desarrollo del Proyecto de Investigación denominada: **"VULNERACION DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017"** los siguientes:

PRESIDENTE	: LLUDEÑA GONZALES, GERARDO FRANCISCO
SECRETARÍA(A)	: SANTISTEBAN LLONTOP, PEDRO PABLO
VOCAL	: VARGAS HUAMAN, ESAU

Que según se desprende del debate de sustentación correspondiente, el Jurado Evaluador calificó el trabajo de investigación después de la sustentación habiendo sido aprobado con el visto bueno del Director Académico y el Decano de la Facultad, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo N° 22 del Reglamento de Grados y Títulos de la UCV.

Examinado y/o ejecutado y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO: APROBAR el Desarrollo del Proyecto de Investigación denominada: **"VULNERACION DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017"** presentado por el(a) alumno(a) **VASQUEZ ZAPATA HAROLD ANDRE**.

Regístrese, Comuníquese y Archívese.



Mg. LILIAM LESLY CASTRO RODRIGUEZ
Coordinador Académico
Escuela Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo Lima Norte



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL DOCENTE DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN

ESAÚ VARGAS HUAMAN

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

HAROLD ANDRÉ VASQUEZ ZAPATA

INFORME TITULADO:

VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN CASO DE INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA OFICINA ZONAL SAN BORJA 2017.

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE: ABOGADO (A)

ABOGADO

FECHA DE SUSTENTACIÓN: 11 DE DICIEMBRE DE 2018

NOTA O MENCIÓN: 17




ESAÚ VARGAS HUAMAN
DOCENTE DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN