



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**INFORME DE INVESTIGACION**

**“El principio de legalidad y su relación con la seguridad jurídica en  
la oficina registral de Cusco, 2020”**

**AUTOR:**

Arcos Noriega Severo Braulio (ORCID:0000-0002-5853-0149)

**ASESOR:**

Mg. Luca Aceto (ORCID:0000-0001-8554-6907)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Derecho Registral

Cusco - Perú

2021

## Dedicatoria

A, Dios primero por permitirme y darme un día más de vida para poder lograr este sueño tan anhelado.

A, mi Familia que son y serán la razón y la motivación para cumplir este sueño, de ser un profesional de bien y así mismo buscando generar cambios en nuestra sociedad.

Por, ultimo agradecer al Mg. Aceto, Luca, por su apoyo y su comprensión, en esta etapa crucial de mi vida, por la confianza brindada, y motivarnos a culminar con nuestros objetivos trasados, el cual quedo muy agradecido.

## **Agradecimiento**

Agradezco, primero a nuestro Señor, a mis padres, Severo Arcos, Martha Noriega, a mi Esposa Helga torres, por el apoyo brindado durante la etapa de estudios y lo siguen siendo hasta hoy, sabiendo que con este logro se sentirán felices y orgulloso de la confianza depositada Asia mi persona.

## Índice

Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice.....	iv
Índice de tablas .....	v
Resumen .....	vi
Abstract .....	vii
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	15
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	15
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización .....	15
3.3. Escenario de estudio .....	17
3.4. Participantes .....	17
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	18
3.5. Procedimientos .....	18
3.7. Rigor científico .....	19
3.8. Método de análisis de la información.....	19
3.9. Aspectos éticos.....	19
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	20
V. CONCLUSIONES .....	39
VI. RECOMENDACIONES .....	41
REFERENCIAS .....	42
ANEXOS .....	46

## Índice de tablas

Tabla 1 <i>Matriz de categorización apriorística</i> .....	15
Tabla 2 <i>Participantes</i> .....	17

## **Resumen**

La presente investigación tuvo como objetivo describir de qué manera el principio de legalidad se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020. La metodología empleada, define un tipo de investigación básico, de enfoque cualitativo; donde las técnicas utilizadas fueron la entrevista y análisis documental, teniendo como instrumentos la guía de entrevista y la ficha de análisis documental. Los instrumentos estuvieron validados por tres expertos de la Universidad Cesar Vallejo. La investigación tuvo como participantes estuvieron conformados por seis especialistas en materia registral, a quienes se formulo nueve preguntas, obteniendo así el principio de legalidad consagrado en el artículo 2011 del Código Civil, la función y naturaleza de este principio de legalidad, es la de generar seguridad jurídica en todos los actos jurídicos inscritos en Registros Públicos; asimismo, se concluye que los registradores verifican de manera rigurosa el cumplimiento de estos tres supuestos (verificar la legalidad de los actos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de un acto jurídico) al momento de calificar la rogatoria de inscripción de un acto jurídico en la Oficina Registral del Cusco.

**Palabras claves: Principio de legalidad, seguridad jurídica, Oficina Registral**

## **Abstract**

The objective of this research was to describe how the principle of legality is related to legal security in the Cusco Registry Office, 2020. The methodology used, define a basic type of research, with a qualitative approach; where the techniques used were the interview and documentary analysis, having as instruments the interview guide and the document analysis file. The instruments were validated by three experts from the Cesar Vallejo University. The research had as participants were made up of six specialists in registry matters, who were asked nine questions, thus obtaining the principle of legality enshrined in article 2011 of the Civil Code, the function and nature of this principle of legality, is to generate legal security in all legal acts registered in Public Registries; Likewise, it is concluded that the registrars rigorously verify compliance with these three assumptions (verify the legality of the acts by virtue of which registration is requested, the capacity of the grantors and the validity of a legal act) at the time of qualifying the rogatory for the registration of a legal act at the Cusco Registry Office.

**Keywords: Principle of legality, legal certainty, Registry Office**

## I. INTRODUCCIÓN

El principio de legalidad es un producto de la filosofía de la Ilustración; Se ha argumentado que sus orígenes se remontan a épocas anteriores, que se remontan al Código de Hammurabi (algunos dicen que 1950 a. C. todo esto protegería y garantizaría la seguridad jurídica de los ciudadanos. Este principio, tradicionalmente denominado "principio de legalidad" , establece que la intervención punitiva del Estado, tanto durante la configuración del delito como durante la determinación, aplicación y ejecución de sus consecuencias, debe regirse por el "imperio de la ley", entendido como expresión de la "voluntad general". "Una de las principales características del principio de legalidad es la aspiración a la creación de seguridad jurídica, tanto más cuanto que se entiende como un valor y una finalidad del orden. Jurídico referido al ejercicio de una función organizativa y de una función de desempeño .(...).

La seguridad jurídica se opone a la incertidumbre, el azar, la arbitrariedad y la impotencia ante una determinada situación jurídica, lo que significa que la seguridad jurídica constituye una garantía para el ciudadano. Para que la Seguridad Jurídica sea universalmente reconocida como la garantía que se le da al individuo de que su persona, su propiedad y sus derechos no serán objeto de ataques violentos, o que si se producen serán asegurados, protegidos y reparados por la sociedad y por tanto. La Seguridad Jurídica a su vez se nutre del Principio de legalidad o primacía de la ley según el cual todo ejercicio del poder público debe estar sujeto a la voluntad de la ley, a su jurisdicción y no a la voluntad de los particulares o entidades privadas.

El Estado, como máximo exponente de la autoridad pública y autoridad reguladora de las relaciones en la sociedad, no solo establece o tiene que determinar las disposiciones legales a cumplir, sino que también tiene la obligación de crear un espacio jurídico general y seguridad jurídica cuando ejercer el poder político, legal y legislativo. El fin último del Estado, por tanto, es asegurar los medios para que quienes habitan en su territorio o las entidades que habitan en su territorio gocen de la estabilidad y seguridad de que sus



poderes, propiedad y persona solo son violados por vía judicial dentro de un sistema de aplicación aplicable. , ley general y justa.

En la actualidad, el principio de legalidad está regulado por los diferentes ordenamientos jurídicos, por constituir un instrumento de garantía eficaz para luchar contra la arbitrariedad del poder y sus abusos. Los registros están amparados por la legalidad y seguridad jurídica, es un sistema de registro legal mediante el cual una institución que actúa en nombre del Estado está facultada para dar a conocer determinadas situaciones jurídicas registradas en el tiempo, que a su vez promueven, facilitan y garantizan la difusión. de determinados actos, derechos y contratos, garantizando su legalidad y seguridad jurídica. sino por procedimientos regulares, establecidos en un sistema de derecho vigente, general y equitativo.

En este sentido, Rimascça (2015) indica que mediante la regulación del servicio de publicidad registral, fue aprobado el 30 de octubre de 2015 por resolución de la superintendencia nacional de archivos públicos n ° 281-2015-SUNARP / SN. Establece las políticas técnico-administrativas que rigen los diferentes tipos de servicios de publicidad jurídica que integran el Sistema Nacional de Registros Públicos, como parte del proceso de simplificación, integración y modernización del Estado. Asimismo, señala que en el ámbito jurídico peruano existen diferentes tipos de actos: el estado civil de nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones y otros actos relacionados con el estado civil de las personas, la publicidad de los activos intangibles, que tienen que ver con con Propiedad Intelectual e industrial, situaciones jurídicas, actos jurídicos y / o sociedades que tengan que ver con derechos reales de propiedad inmueble y otros relacionados con la propiedad tales como anotaciones, etc., también implica dicha publicidad referida a actos, derechos y contratos realizados por personas naturales. y personas jurídicas, que se refiere al Registro de Personas Físicas y Jurídicas y otros registros. Toda esta información es pública para quienes deseen conocer y conocer las entradas de los elementos registrales de los diferentes registros.

Por la tanto se debe responder al problema general: ¿De qué manera el principio de legalidad se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020?

Además, como objetivos, objetivo general: Describir de qué manera el principio de legalidad se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020. Y específicos: Describir de qué manera la función calificadora registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020. Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020.

En cuanto al supuesto, el principio de legalidad se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020. La relación es de manera positiva, entendiendo que todo procedimiento registral y también de la Sunarp es la calificación, que constituye una de las funciones más importantes dentro de sí mismo, es necesario que el formulario sea claro tanto para el usuario como para el registrador público, que se entregue legalmente y, lo más importante, que genere previsibilidad entre los usuarios.

Que quieran acceder o que tengan la intención de acceder a dicha información. La validez del acto se relaciona positivamente con la inscripción registral toda vez que las personas no podrían llegar a obtener personalidad jurídica sin ello, ya que la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

## II. MARCO TEÓRICO

Como en el fondo de la investigación internacional Muñoz (2019), su principal objetivo en su trabajo de investigación fue analizar y explicar la conexión entre la aplicación de la evaluación del desempeño docente y los principios legales de legalidad y seguridad.

. La metodología de investigación fue de carácter inductiva, la técnica empleada fue documental y la población estudiada fue los profesores que laboran. Se obtuvo como conclusiones que, según los encuestados, en la evaluación de desempeño docente se suscitaron situaciones que no fueron reguladas por la legislación, sino basadas en decisiones administrativas que se sitúan por encima del poder legislativo por la existencia de lagunas legales. Ante esto, es necesario regular específicamente cada uno de los problemas, plazos, sanciones, sujetos, consecuencias de sus acciones, que se estipulan en la ley. Por tanto, conviene abordar una propuesta de procedimientos para la aplicación de la evaluación de desempeño de los docentes, cuyo contenido se alimente de la teoría jurídica, en particular del Código de Procedimiento Civil, mediante el cual se garantiza a cada docente evaluado los principios de legalidad y seguridad. Cada ciudadano lo tiene.

Lledó (2016) en su trabajo de investigación tuvo como principal objetivo la intención de informar sobre cuál ha sido la comprensión de este principio en el ámbito internacional. Se obtuvieron las siguientes conclusiones; El derecho penal internacional debe estar sujeto al principio de legalidad, en la conjunción entre el derecho internacional y el derecho penal, así como entre el common law y el derecho civil, el principio de legalidad internacional se ha entendido como *nullum crime sine iure*, más bien estableciendo una norma. , legalidad más que legalidad estricta, expresada en los conceptos de previsibilidad y accesibilidad.

Carou (2017) en su investigación, el objetivo principal fue examinar si la manifestación más extrema del *ius puniendi* estatal cumple con los requisitos de los mandatos *lex propria* y *lex certa*. Se obtuvo en forma de conclusiones; El artículo 10 de la LOGP define el límite más extremo del *ius puniendi* del Estado, así, parafraseando de alguna manera a ROXIN, podemos decir que el artículo

10 de la LOGP es uno de los sismógrafos de nuestra constitución<sup>73</sup>. Por el momento, el sismograma español da una lectura que muestra choques tectónicos relevantes, como hemos indicado, entre dicho precepto y el principio de legalidad.

Arroyo y col. (2017) en su investigación, el principal objetivo fue analizar el carácter estrictamente legalista que podría tener la aplicación del principio de legalidad. Se obtuvo en forma de conclusiones; A partir de la constitucionalización del derecho penal ecuatoriano, podemos observar cuáles son las funciones de garantía de este principio, a saber: función de garantía penal; función de garantía penal; función de garantía función de garantía legal; y, garantizar la función en la ejecución. Además de cumplir su otra doble función esencial de garantía, tanto política como jurídica, lo que significa que es la piedra angular sobre la que se asienta todo el ordenamiento jurídico del Estado, como he señalado.

Torres (2016) en su investigación tuvo como objetivo principal asegurar la efectividad de las normas obligatorias que rigen la configuración del contrato estatal, debe prevalecer el principio de legalidad. Se obtuvo en forma de conclusiones; Esta regla dio lugar a la formulación del principio de confianza legítima para asegurar la efectividad jurídica de situaciones en las que una persona de buena fe se creía bajo la protección y amparo del Estado.

Stalin & Márquez (2019) en su investigación tuvieron como objetivo principal analizar la plena aplicación de los principios del sistema notarial latino, lo que permite cumplir cabalmente con las delicadas funciones de los notarios a fin de obtener una determinada justicia. Se obtuvo en forma de conclusiones; La aplicación efectiva de los principios notariales en la actividad notarial tiene como resultado conferir a cada escritura pública redactada por el notario la calidad de auténtica, dando la certeza a la empresa y el estado de tenerlos como verdaderos y asegurando seguridad jurídica, cumpliendo finalmente una misión preventiva del documento como suficiente para resolver y prevenir posibles disputas o controversias legales en el futuro.

Gutiérrez (2016), en su trabajo de investigación planteó como objetivo analizar la compatibilidad de la legislación penal del menor con los principios de legalidad, seguridad jurídica, proporcionalidad y derecho al proceso debido, para ello empleó el método deductivo. Se llegó a las siguientes conclusiones: el fundamento de Derecho Penal Juvenil radica en la idea de la necesidad de prevenir ya que las consecuencias jurídicas de la jurisdicción común son desproporcionadas, inapropiadas e innecesarias, asimismo, en la legislación relativa a la selección de la pena juvenil a imponer, se toman en consideración circunstancias ajenas al hecho delictivo, ya sean estas sociales o familiares, lo cual refleja una vulneración a la legalidad penal y la seguridad jurídica. En síntesis, hay un exceso de indefinición o abstracción en el articulado que compone la legislación penal del menor, por lo que se debe coregir con una taxatividad mínima, para reforzar la legalidad y seguridad jurídica.

Bedecarratz (2018), en su trabajo de investigación planteó como objetivo principal el análisis crítico de la recepción de los modelos de criminal compliance en la ley penal. Se obtuvo como conclusiones que el criminal compliance se ha transformado en un concepto omnipresente en la literatura sobre la criminalidad empresarial. Esta franca expansión hace especialmente relevante cortar de raíz los problemas de indeterminación de que adolece la técnica legislativa empleada en la consagración de los programas. En nuestro país, este problema se traduce en que no existe mayor precisión sobre la forma como debe implementarse el modelo establecido en el art. 4° Ley N° 20.393, dejando serias lagunas en cuanto al contenido del sistema de prevención de delitos que deberán ser interpretadas por la judicatura. Finalmente resulta necesario que una estrategia que establezca que organismos públicos precisarán la forma específica de cómo se implementarán sistemas de prevención de acuerdo con cada delito relevante, sólo de esta forma, el criminal compliance podrá incorporarse al Derecho Penal, sin vulnerar los principios fundamentales que enmarcan su ejercicio.

Además, como antecedentes nacionales, Teodorico (2020), en su trabajo cuya finalidad es analizar el principio de legalidad y fundamenta que este constituye un pilar fundamental en la composición del derecho penal, cuya sustanciación está basada en ser un límite al *ius puniendi* estatal. Se obtuvo como

conclusiones; el principio de legalidad o primacía de la ley constituye un principio fundamental del derecho penal; en tal sentido, todo ejercicio del poder público (ius puniendi) está limitado a la voluntad de la ley y a la Constitución, lo que establece, efectivamente, una sólida seguridad jurídica. Además, designa a la ley como configuradora del derecho penal, pues esta tiene como objetivo la creación de delitos y penas. Por esta razón, no se admiten otras infracciones penales ni sanciones adicionales a las previamente establecidas por la ley penal para poder sancionar un hecho que se estime como delito. Del mismo modo, el principio de legalidad está ligado a la determinación taxativa de las incriminaciones, lo que la convierte en una de las principales garantías de justicia y respeto a la dignidad y libertad humana, la que no puede ser penalmente limitada salvo que se incurra en una conducta expresamente prohibida en la ley penal.

Castañeda (2016) en su trabajo de investigación el objetivo principal Determinar si la falta de establecimiento de un límite mínimo en la determinación de la pena se ajusta a las circunstancias atenuantes privilegiadas del Código Penal. Fue recibido como conclusiones; La mayoría señala que deben fijar los límites de la sanción específica en las circunstancias atenuantes privilegiadas del Código Penal peruano, pero no desarrollar una propuesta o norma para determinar la sanción específica cuando concurren circunstancias atenuantes privilegiadas.

Manili (2019), en su trabajo de investigación el objetivo principal es analizar a este es el tratamiento diferente que recibe este principio en las constituciones de varios países latinoamericanos. Les conclusions ont été obtenues que le concept de sécurité juridique a une partie unique (qui fait référence à la prévisibilité, la stabilité et la confiance dans le système juridique) et une partie contingente qui varie selon qui la définit et varie également d'un pays à l'autre. Asimismo, en algunos ordenamientos jurídicos la seguridad jurídica se considera (y por tanto se utiliza) como un principio, en otros como norma jurídica y en otros como un valor. Finalmente, algunos países lo mencionan en sus constituciones en relación al régimen socioeconómico, otros en relación a la administración de justicia y otros en relación al principio de legalidad.

López A.(2016) en su trabajo de investigación se obtuvo como objetivo principal determinar si el prevaricato es posible, al no ajustarse a lo que se ha llamado el "precedente judicial". Se obtuvo en forma de conclusiones; el principio de legalidad y por inducción, es posible demostrar que el Tribunal Constitucional no tiene la competencia funcional para legislar y, al hacerlo, prevalece. El hecho de no dar fuerza vinculante a la doctrina de los tribunales superiores no es una pista falsa, como ha afirmado la Corte Constitucional de Colombia.

León,(2019) en su trabajo de investigación se obtuvo como objetivo principal primero, enfatice la esencia de la teoría de la seguridad y sus principios básicos. Fue recibido como conclusiones; Los derechos humanos y, por tanto, también la seguridad jurídica, requieren una mayor investigación a nivel mundial, no solo con respecto al poder de los gobernados, sino también con respecto al poder público para una mayor educación y voluntad política.

Ayala (2018), en su investigación, propuso como objetivo general analizar el nivel de protección otorgado inicialmente por el sistema interamericano, mediante el análisis de la jurisprudencia. Se obtuvo en forma de conclusiones; La jurisprudencia sobre el principio de legalidad penal es rara pero ilustrativa. Como nota fundamental, la Corte entendió que el principio es transversal al conjunto de la Convención y que, por tanto, engloba la normativa administrativa.

Suárez (2019) en su investigación se ha fijado como objetivo general el tratamiento de la seguridad jurídica, como un valor superior del ordenamiento jurídico. En conclusión, la aparente renuncia de las soberanías (centrales y subnacionales) ha tenido consecuencias colaterales que parecen bastante beneficiosas para asegurar el ejercicio del poder dentro de la Unión. Políticamente hablando, la escala de la Comunidad que se ha construido ha fortalecido la independencia política de sus miembros individuales.

Fernández (2015) en su trabajo se obtuvo como conclusiones; La autoridad reguladora local tiene ciertas peculiaridades en comparación con las regulaciones aprobadas por la administración estatal o regional. Es un poder

inherente al autogobierno local, cuyos titulares gozan de legitimidad democrática y se caracteriza por una mayor participación de los individuos en su desarrollo.

Valera (2019), en su trabajo, se propuso determinar la relación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en el registrador de Chimbote. Para ello, se aplicó un tipo de investigación básica de diseño descriptivo correlacional, la población y la muestra estuvo conformada por 24 trabajadores de dicho despacho. Las conclusiones son que existe una relación positiva regular entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en el registrador de Chimbote, 2018, además se determina que existe una correlación positiva regular y directa entre la mera publicidad del registro formal y el bien común en el Chimbote. Registral y, en lo que a seguridad jurídica se refiere, se establece que no existe una correlación significativa entre la publicidad mera registral formal y la seguridad jurídica en el Registrador de Chimbote, 2018, ya que existe una correlación negativa débil e indirecta entre la mera publicidad registral formal y certeza.

En su investigación, Casanova (2020) tenía como principal objetivo determinar la influencia de las violaciones al principio de legalidad en la imposición de papeletas de voto. Se obtuvo como conclusiones; Existe una vulneración del principio de legalidad en relación a la imposición de boleta de votación al conductor por falta administrativa por conducir en estado de ebriedad, según consta en la S.D. 016-2009-MTC y D.S. 029-2008-MTC; debido a que las papeletas no se imponen según los parámetros formales establecidos para la imposición.

Respecto a las bases teóricas: Historia del principio de legalidad, el principio de legalidad es fruto de intereses antepuestos y no nace en el seno del derecho penal propiamente dicho, sino del contexto y discusión filosófica propios de la Ilustración, en la que encuentra sus bases y justificación. Asimismo, se distancia del derecho natural que en dicha época imperaba; por ende, constituía imperativos de validez en todo tiempo y espacio Teodorico (2020).

El principio de legalidad surge dentro del contexto histórico como el control del poder de los jueces (el poder del Estado absolutista), lo que impedía cualquier forma de interpretación que no provenga de la letra de ley (interpretación literal



y exegética). Así, se pasó a limitar cualquier intervención injustificada del poder que ostentaba; por consiguiente, solo se podía intervenir al ciudadano en cuanto exista la norma previa escrita, cierta y que contenga las formas impuestas para tal fin. De esa forma se desterró la arbitrariedad del ente estatal aplicador del ius puniendi. (Teodorico, 2020, p.252)

Definición: Citado Bramont (2008), citado por Teodorico (2020), el principio de legalidad es no permitir otros delitos penales u otras sanciones de este tipo que las previamente previstas en la ley, que valen tanto como la consagración de monopolio o monismo legal como fuente del derecho penal. "Puedes acudir ante la ley y nada más que la ley si quieres sancionar un acto que consideramos delito" (p.252).

Se puede afirmar que el principio de legalidad implica un criterio fundamental del derecho público, especialmente del derecho penal. En ese sentido, tiene un carácter que actúa como parámetro para la actividad punitiva del Estado, de modo que se conciba como un Estado democrático de derecho, donde el poder estatal (ius puniendi) tiene su fundamento y límites en las normas jurídicas. (Teodorico, 2020, p.252). Además por otro lado el principio de legalidad indica la legitimación del título mientras no se demuestre lo contrario; sin embargo, dicho control de legalidad tiene tan solo un carácter provisorio o cautelar, que no genera cosa juzgada porque es producto solo de un examen extrínseco, documental, que se da a través de la calificación notarial y registral, pero limitada al aspecto formal y externo, y que, debido a la masificación de la formalización de títulos e inscripciones, resultó ser meramente ritual (Cervantes, 2020).

Cairo y otros (2013) lo definen como un sistema en el que el contenido de derechos y obligaciones está absolutamente predeterminado en el marco legal abstracto, en el que la intervención pública en la vida social se limita a actuar sobre este predeterminado legal y nada más.

Según Colán (2017), el principio de legalidad administrativa aplicado en el ámbito del derecho administrativo sancionador implica que solo un reglamento con rango de ley puede otorgar el poder sancionador a los entes administrativos y,

por tanto, la disposición de las consecuencias administrativas que, como sanción se pueden aplicar a los ciudadanos. Así, el poder sólo lo otorga la ley y posiblemente un decreto legislativo si la norma vigente lo determina.

Además la legislación registral se encuentra dentro el principio de legalidad principio de rogación, legalidad, título auténtico, tracto sucesivo, publicidad, especialidad, prioridad preferencial, prioridad exclusiva o impenetrabilidad, legitimación

Huarancca (2015). Referido a este principio el procesa civil es la base para que la autoridad actúe con arreglo dispuesto a la ley Machicado (2015).

Subprincipios del principio de legalidad, menciona Teodorico (2020), las siguientes: Nullum crime sine lege scripta, stricta y praevia (Rige el principio de certeza y se afirma la legalidad criminal). Nulla poena sine lege (Significa que es nula toda imposición de una pena sin una ley anterior que la reprima) (Nulla poena sine iudicio praevia).

Esto implica que nadie puede ser sancionado sino en virtud de un juicio formal ante sus jueces naturales, donde además se respeten las garantías establecidas por la ley. Este subprincipio está íntimamente ligado al respeto a los principios y derechos de la función judicial establecidos en la norma constitucional, nadie puede ser desviado de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometido a un procedimiento distinto a los previamente establecidos, o juzgados. por órganos judiciales excepcionales o por comisiones especiales creadas a tal efecto, cualquiera que sea su denominación. (p.255)

Así mismo se tiene como subcategorías a la función calificadora registral que menciona Bobadilla (2016) al registrador se le han encomendado una serie de tareas inherentes a su labor, entre las que destacan por su importancia, la verificación de la validez del documento a registrar; Sin embargo, a partir del actual decreto, aunque sea obvio para el registrador que el documento adolece de algún requisito que afecta su vigencia, se impide calificar negativamente el título, se da a entender que se elimina, porque adolece de un error.

. Seguidamente el Validez del acto mencionado por Flores (2018) es la expresión de voluntad que tiene por objeto establecer, regular, modificar o suprimir relaciones jurídicas.

En cuanto a los principios legales, los estándares morales que se encuentran por encima de la norma escrita son adecuar la actuación de la autoridad a principios éticos que respeten las disposiciones constitucionales y de derechos humanos de las que los ciudadanos son garantías Muñoz (2019).

Como segunda categoría se tiene a la seguridad jurídica, menciona Zarini citado por Manili (2019), como el conjunto de condiciones sociales, de medios y procedimientos jurídicos eficaces que posibilitan al hombre desarrollar su personalidad ejercitando sus derechos libres de miedos, incertidumbre, amenaza, daño o riesgo.

La seguridad jurídica en el estado de derecho es una garantía que se le da al individuo de que su persona, su propiedad y sus derechos no serán objeto de ataques violentos, o que, si ocurren, serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. Rivera (2018). También es una institución necesaria para la estabilidad de todos los derechos, el orden social y la seguridad jurídica incorporados al derecho positivo en aras del bien público Lapaz (2017)

Por consiguiente la idea de seguridad jurídica se desarrolla en términos de orden, certeza, confianza, estabilidad, predictibilidad, legalidad, entre otros; y es a través del derecho que se pretende lograr ello Cervantes (2020).

Además, la seguridad jurídica formal, es preventiva en la constitución y contratación de derechos, constituida por dos instituciones jurídicas: el notariado y el registro público, el notario se le encarga la función de la construcción de la prueba para el aseguramiento del derecho y el registrador la publicidad de los derechos constituidos. En ambas funciones rige el principio de legalidad, es decir, el control de validez o de eficacia de los actos jurídicos que se celebran y luego se publicitan Cervantes (2020).

Incluso para la validez del acto jurídico es realizado por el representante habilitado designado por Flores (2018), quien tiene la capacidad de ser parte contratante, se sujeta a lo dispuesto en el Título II del Libro I sobre los derechos

de las personas en cuanto a la capacidad de disfrutar, hacer ejercicio y, sin restricción, discapacidad relativa y adquirida

.

Dentro de la seguridad jurídica se habla de la capacidad de gobierno que tiene un carácter político y tiene que ver con el grado de institucionalidad del país y la gobernabilidad. Está directamente relacionado con el equilibrio entre poderes estatales Campos (2018).

Así también se tiene ciertas características como control de legalidad, conexión de los asientos registrales, signo de cognoscibilidad, oponibilidad frente a un tercero López J (2017).

Orozco (2015), que tiene diferentes partes como valor jurídico, principio jurídico, como certeza jurídica, como atributo objetivo del sistema jurídico como derecho fundamental con garantía de bienes jurídicos. De igual manera según Gómez (2017) aborda en dos planos el de la responsabilidad fiscal y el de una teoría multidisciplinaria aplicada al estado

Seguidamente como subcategorías se tiene Predictibilidad en las decisiones registrales, La autoridad de gestión debe proporcionar información veraz, completa y fiable a los administradores o sus representantes sobre cualquier procedimiento para que los administradores tengan un conocimiento razonablemente seguro del resultado final desde el principio. Ley N° 27444(2001).

Es así que se puede afirmar que la seguridad jurídica tiene su correlato directo en el principio de la predictibilidad, es decir que el administrado pueda conocer de antemano cual va a ser la actuación de la administración cuando inicia un trámite o pedido específico (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2020, p.4).

Por tanto, La actividad administrativa requiere que las decisiones se tomen con un alto grado de previsibilidad, es decir, que la empresa conozca de antemano el resultado de su solicitud. En este sentido, la actividad de registro en nuestro país se enmarca en esta tendencia, es decir que los usuarios esperan que los

registradores públicos califiquen sus títulos con el mismo criterio que cualquier otro registrador público en la zona registral correspondiente.

Y como segunda es la Inscripción registral “Procedimiento que permite que un acto o contrato que conste en un documento, emitido siempre por un servidor público o un notario, sea evaluado por un registrador público, a fin de verificar que cumple con las normas vigentes y pueda ser incluido o inscrito en los registros públicos” (Ley N° 27444, 2001, p.26).

Seguido de la verificación del documento, se asigna un número de expediente para que transcurra en el proceso de trámites, el número asignado es denominado como título y es de conocimiento público.

También podemos agregar acerca de la efectividad de derecho preveía que las leyes solo se harían firmes por la observancia habitual Dip (2016).

### **III. METODOLOGÍA**

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

El presente estudio se realizó con un enfoque cualitativo, pues como lo mencionan Hernández, Fernández y Baptista (2014) “busca describir, comprender e interpretar los fenómenos, a través de las percepciones y significados producidos por las experiencias de los participantes”. (pág.11). Asimismo, Sánchez, Reyes y Mejía (2018) afirman que “el enfoque cualitativo se utiliza primero para descubrir y afinar preguntas de investigación. Las encuestas cualitativas se basan a menudo en métodos de recopilación de datos sin medidas numéricas, como descripciones y observaciones ” (p.59).

Esta investigación es de tipo básico porque, como menciona Carrasco (2007), “no tiene una aplicación inmediata ya que solo pretende ampliar y profundizar la riqueza del conocimiento científico existente sobre la realidad” (p. 43). El diseño de esta investigación es bibliográfico y teórico en el sentido de que examina los procesos y relaciones entre conceptos que componen un fenómeno de manera que se proporcionen las categorías del proceso y sus conexiones (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014).

Por lo tanto, mediante la revisión bibliográfica y la teoría fundamentada, se realizará una interpretación de la información para abordar la problemática acerca de la relación entre el principio de legalidad y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco.

#### **3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización**

Tabla 1

*Matriz de categorización apriorística*

Categorías	Definición Conceptual	Definición Operacional	Subcategorías
Principio de Legalidad	Para Colán,(2017), el principio de legalidad administrativa aplicado en el ámbito del derecho administrativo sancionador, esto implica que sólo mediante un reglamento con rango de ley se puede atribuir la potestad sancionadora a los entes administrativos y consecuentemente la disposición de las consecuencias administrativas que, como sanción, se puede aplicar a	Se tomó como subcategorías la función calificadora registral y la validez del acto que son los criterios de aplicación del principio de legalidad.	a. Función Calificadora registral b. Validez del Acto
Seguridad Jurídica	La idea de seguridad jurídica se desarrolla en términos de orden, certeza, confianza, estabilidad, predictibilidad, legalidad, entre otros; y es a través del derecho que se pretende lograr ello (Cervantes, 2020).	La segunda categoría, toma como subcategorías: la predictibilidad en las decisiones registrales y la inscripción registral, estas son criterios de aplicación de la seguridad	a. Predictibilidad en las decisiones registrales b. Inscripción registral

---

jurídica en  
procesos  
registrales.

---

Fuente: Elaboración propia

### 3.3. Escenario de estudio

El escenario de la investigación está referido a las características del ambiente físico, asimismo, conocer los participantes que aportarán la información para el estudio (Escudero & Cortez, 2018).

El escenario de estudio para el presente estudio se ubicará en el ámbito geográfico de la ciudad del Cusco, la información será obtenida de la Oficina Registral de Cusco ubicado en Av. Manco Inka N° 210 Cusco, específicamente, de los trabajadores de esta, ya sean abogados principales, registradores, asistentes o técnicos.

### 3.4. Participantes

El muestreo será no probabilístico intencionado, ya que se seleccionará según criterio del investigador, buscando que esta sea representativa. En base al objetivo del estudio y naturaleza de este, se procede a la elección de los participantes que serán los 6 especialistas que laboran en la Oficina Registral de Cusco y afines, la cual se detalla a continuación:

Tabla 2

#### *Participantes*

Área registral	Cargo	Institución
Yuliana Solan Yto Jimenes	Analista Registral	Sunarp Sede Cusco
Angel Ccolque Ccoa	Procurador	Municipalidad Provincial de Quispicanchi
Miguel Ángel Paz Loaiza	Jefe del departamento de asesoría legal	SUNARP
Ana Lucía Gibaja Jiménez	Abogado Certificador	SUNARP Cusco
Wilson Adrian Dorado Nuñez	Abogado Certificador	Sunarp Sede Cusco
Yuri Covarrubias Mormontoy	Registrador público	Sunarp Sede Cusco

---

Fuente: Elaboración propia



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

Las técnicas de investigación son un conjunto de reglas y pautas que orientan las actividades que realizan los investigadores en cada etapa de la investigación, y estas se clasifican en técnicas de recolección de información a través de análisis de documentos y técnicas de recolección de datos (Carrasco, 2007)

Para la presente investigación se empleará como técnica de recolección de datos, la entrevista. Según Carrasco (2007), “esta es una técnica para la investigación social por excelencia debido a su utilidad, versatilidad, sencillez y objetividad de los datos que con ella se obtiene” (p.314). Asimismo, análisis de registro documental, se recopiló casos y estudio vinculados al objetivo de investigación.

Como instrumento se empleó la guía de entrevista para recopilar información relevante para la investigación, esta tendrá preguntas abiertas dirigidas a los trabajadores de la Oficina Registral de Cusco. Carrasco (2007) menciona que este instrumento basarse en un diálogo interpersonal entre el entrevistador y el entrevistado, lo que la torna más directa. Para ello, se empleará una guía de entrevista estructurada y formal. Por otra parte la ficha de análisis documental, donde se delimitó los criterios a calificar o analizar en el proceso de recolección de información.

### **3.5. Procedimientos**

Hernández, Fernández, & Baptista (2014), menciona que el procedimiento es una síntesis de cada paso en el crecimiento de la investigación: introducción total en la investigación, trabajo realizado en la misma, etc., además involucra una descripción del procedimiento de recolección de información junto a la verificación y triangulación.

Esta investigación siguió un procedimiento estructural, para el cual se procede a realizar la categorización y subcategorización, para la recolección de datos se empleará la entrevista a los trabajadores de la Oficina Registral de Cusco, bajo el instrumento de guía de entrevista; los análisis de los documentos serán enmarcados en la legislación peruana, para conseguir aclarar la problemática

respecto a la materia de investigación. Finalmente, se realizó la triangulación que consistirá en la discusión de los resultados, constatando estos con las teorías y antecedentes citados.

### **3.7. Rigor científico**

Los instrumentos que se emplearán serán validados mediante la conformidad y validación de expertos en el tema, de tal manera que se concrete la rigurosidad científica que amerita la investigación. Para esta investigación se recurrió a tres expertos, docentes de la Universidad Cesar Vallejo; donde se resumió a una calificación de 95% (Anexo 3). Dando por consistente el instrumento y su aprobación para la aplicación en el campo.

### **3.8. Método de análisis de la información**

El método empleado es el inductivo que consiste en explorar, describir para obtener resultados en la investigación y su finalidad es poder recopilar y juntar todo tipo de información como también de las conclusiones para poder responder con una conclusión general. Asimismo, se empleó el método hermenéutico que consisten en recabar puntos de vista de entrevistados para fortalecer la investigación y sistemático pues la interpretación de los datos estará dado a través del instrumento aplicado con el fin de distinguir las respuestas.

### **3.9. Aspectos éticos**

Este proyecto se desarrolló conforme al método científico. Asimismo, bajo la ejecución del reglamento establecido por nuestra universidad y las sugerencias brindadas por el asesor titular.

#### **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

Los objetivos permiten delimitar las acciones a realizar dentro de la investigación. En este capítulo se muestra los efectos a partir de la aplicación de entrevistas y análisis de casos, además la comparación de literatura, así como antecedentes existentes con los resultados encontrados.

El objetivo general fue, describir de qué manera el principio de legalidad se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020; donde se formuló preguntas a especialistas en la materia.

Para la pregunta, ¿Cuál es la situación actual de la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?, se obtuvo como respuesta por Ana Gibaja, Ángel Ccolque, Yuliana Solan y Miguel Paz; que el principio de legalidad se encuentra taxativado en el artículo 2011 del Código Civil, y obliga al registrador público a tres obligaciones legales: 1.- Evaluar la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción; 2.- Evaluar la capacidad de los otorgantes y; 3.- Verificar la validez de los actos jurídicos cuya rogación de inscripción se solicita. Los entrevistados hacen referencia, que el principio de legalidad es un principio constitucional, perspectiva que es absolutamente equivocada. Los derechos fundamentales o constitucionales son diferentes al principio de legalidad desarrollado en el artículo 2011 del Código Civil. Respecto a las fortalezas que la aplicación del principio de legalidad genera en un acto rogado para su inscripción, los entrevistados afirman que la fortaleza de dicho principio se encuentra en que dicho principio es de ineludible aplicación a la inscripción de un título rogado. Afirmación que se suscribe en toda su amplitud. Respecto a las debilidades, el entrevistado afirma que su inobservancia constituye una debilidad respecto a que dicho acto no genera seguridad jurídica.

Además, Wilson Dorado y Yuri Covarrubias, por el principio de legalidad aplicada al procedimiento registral regula sobre las calificaciones de los títulos sobre los actos de consecuencia de inscripción registral, es función de los Registradores Públicos de estudiar y verificar que cumpla con las formalidades de los documentos, así como la capacidad de los otorgantes y la validez del

acto. Es así que la Oficina Registral N° X Sede Cusco aplica el principio de legalidad con fin de propiciar la Inscripción del título. Como fortalezas, es que al cumplir el título y/o expediente con el principio de Legalidad existirá la convicción de ser inscrito. Además, como deficiencias: existe la Autonomía registral, por lo que la múltiple interpretación de la norma afectaría la expectativa inscripción.

Otra interrogante realizada fue, ¿Cuál es la situación actual de la seguridad jurídica en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?, donde exponen que la aplicación del principio de legalidad consagrado por el artículo 2011 del código civil, genera seguridad jurídica, afirmación que se suscribe como absoluta. Asimismo, el mandato de que el registrador público deba ejercer la verificación de la validez, capacidad y legalidad de los títulos en cuya virtud se ruega la inscripción del acto jurídico, al determinar un procedimiento tal como lo regula el Código Civil y los Reglamentos de Registros Públicos, brindan predictibilidad y regularidad en la actuación de un acto rogado, hecho que genera una absoluta seguridad jurídica. Además, respecto a las fortalezas de dicho principio, nuestro entrevistado considera que hay criterios discrepantes en los registradores públicos a la hora de la aplicación de dicho principio.

Sin embargo, los entrevistados no están de acuerdo con dicha consideración, debido a que la regla tipificada en el artículo 2011 del Código Civil, y en los reglamentos de Registros Públicos, no son reglas facultativas o de aplicación discrecional; por el contrario, establecen reglas de aplicación obligatoria, ergo, son reglas que todo registrador debe aplicar para dotar de seguridad jurídica a los actos jurídicos cuya rogatoria de inscripción se solicita. Asimismo, los entrevistados refieren que la fortaleza de la aplicación de este principio, exige una capacitación constante en los registradores públicos.

Nuestras entrevistadas, indican que por medio de la inscripción que un acto jurídico alcanza al estar inscrito en registros públicos, los sujetos de derecho alcanzan seguridad jurídica y protección de su patrimonio. Al respecto debemos de afirmar que la inscripción de un acto jurídico en registros públicos no solo brinda seguridad jurídica a los sujetos de derecho que han inscrito su derecho,

sino también genera seguridad jurídica en todos los sujetos de derecho, ya que la publicidad de registros públicos es una publicidad erga omnes, es decir, tiene oponibilidad contra terceros.

Respecto a las fortalezas que brinda la inscripción de un título, hacen referencia que viene a ser la protección del patrimonio de los ciudadanos. Al respecto se debe incluir que la inscripción en registros públicos no solo genera protección del patrimonio, sino también de todas aquellas situaciones no patrimoniales de los sujetos de derecho cuyo título goza de publicidad erga omnes. Respecto a las debilidades, hacen mención de que un pequeño porcentaje, ciertos actos jurídicos tienen deficiencias para alcanzar la inscripción en los registros públicos, los mismos que pueden ser subsanados o no. Asimismo, mencionan que dichas deficiencias, obedecen, entre otras causas, a la carga laboral que tiene el registrador público.

Sin embargo, se debe afirmar que, si un título presenta deficiencias subsanables, dichas deficiencias son pasibles de corregir, ergo, alcanzar la inscripción; sin embargo, si presenta deficiencias insubsanables, obedecen a la invalidez del acto o ineficacia del mismo.

Wilson Dorado, al respecto menciona que la seguridad jurídica que ofrece la Oficina Registral garantiza a la sociedad que sus bienes y derechos inscritos sea protegido con efectos legales, seguridad que será reflejada mediante el Principio de Publicidad. Como fortalezas, la protección de bienes y derechos de la sociedad. Y como deficiencias, la seguridad Jurídica deviene de un Acto Inscrito, por lo que la petición se encontraría protegida, no existirían deficiencias.

Además, como pregunta, para responder al objetivo general ¿Usted considera que la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la oficina registral de Cusco contribuye a la seguridad jurídica que brinda esta

Los entrevistados consideran que, el procedimiento de inscripción de un título o acto jurídico previamente debe evaluarse la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción. Hacen mención a que la calificación que el registrador realiza, es una calificación tanto del aspecto formal como del aspecto

sustantivo del acto jurídico. Asimismo, hace mención a que la evaluación o calificación del título rogado debe ser absolutamente minucioso a fin de alcanzar seguridad jurídica, ergo, publicidad erga omnes; es decir, punibilidad contra terceros. Asimismo, refieren que la seguridad jurídica otorgado por la inscripción en registros públicos genera que los sujetos de derecho que cuentan con un derecho inscrito no pueden ser objeto de vulneraciones, hecho que es absolutamente diferente a la seguridad jurídica con que cuenta un acto inscrito.

Por otra parte, Ana Gibaja, Miguel Paz y Yuliana Yto, precisan que la vigencia del principio de legalidad, constituyen parámetros a fin de que el registrador pueda calificar la eficacia o validez de los actos jurídicos que se pretenden inscribir. La calificación del acto jurídico, es un mecanismo idóneo de publicidad, legitimidad y buena fe registral basado en procedimientos reglamentarios y conductos procedimentales formales y protocolares.

Al igual los otros entrevistados, se tiene que la fortaleza viene a ser la protección del patrimonio; sin embargo, los registros públicos brindan seguridad no solo a situaciones patrimoniales, sino también a situaciones extrapatrimoniales, en ello se fundamenta la seguridad jurídica que brinda un acto jurídico que goza de publicidad erga omnes. Respecto a las debilidades, la función de calificación, es una facultad subjetiva, interpretativa o discrecional, hecho que es un error, ya que de acuerdo al código civil, el reglamento de registros públicos, etc., la función calificadora es una facultad reglada, ergo, de ineludible cumplimiento, tanto a la hora de evaluar la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto jurídico, y finalmente, evaluación de la legalidad de los documentos que sustentan un acto jurídico que se pretende su inscripción.

Wilson Dorado, responde que este principio es un ente rector que de fondo propicia la inscripción del acto rogado, por ende, otorgara la seguridad jurídica ante la sociedad con efectos legales.

Como objetivos específicos, se tiene: Describir de qué manera la función calificadora registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020. Donde se formulo tres preguntas, que a continuación revelan los siguientes resultados.

¿Cuál es la situación actual de la función calificadora en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?, la mayoría de entrevistados mencionan que la aplicación y vigencia del principio de legalidad consagrado en el artículo 2011 del Código Civil en la zona Registral X-SUNARP CUSCO, tiene una aplicación predecible y fluida, es decir, sin el obstáculo de tramites dilatorios o burocráticos. Asimismo, para la evaluación y calificación de un título a fin de inscribir, el registrador debe de hacer un cotejo de dicho acto jurídico con todo el sistema jurídico, hecho que es una exageración, ya que es obligación del Registrador hacer una verificación o cotejo del acto jurídico objeto de rogación, con la documentación existente en los asientos registrales, así como, de forma excepcional, en el archivo registral, pero no una verificación o cotejo con todo el sistema jurídico.

Gibaja, Ccolque y Paz, mencionan que la aplicación y vigencia del principio de legalidad consagrado en el artículo 2011 del Código Civil en la zona Registral X-SUNARP CUSCO, tiene una aplicación predecible y fluida, es decir, sin el obstáculo de tramites dilatorios o burocráticos. Asimismo, para la evaluación y calificación de un título a fin de inscribir, el registrador debe de hacer un cotejo de dicho acto jurídico con todo el sistema jurídico, hecho que es una exageración, ya que es obligación del Registrador hacer una verificación o cotejo del acto jurídico objeto de rogación, con la documentación existente en los asientos registrales, así como, de forma excepcional, en el archivo registral, pero no una verificación o cotejo con todo el sistema jurídico. Por otra parte, Dorado y Yuliana Yto, indican que en la Oficina Registral la función calificadora cumple en su mayoría con los estándares de estudio, plazo e interpretación normativa, además del gozo de la autonomía registral donde se puede exigir además de ciertos requisitos para causar convicción al registrador.

Respecto a la pregunta ¿Cuáles son los medios o estrategias que se utiliza para garantizar la rigurosidad de la función calificadora registral por parte de los registradores? Los entrevistados Covarrubias y Angel Ccolque, respondieron que a fin de garantizar las estrategias de calificación y verificación de un título objeto de rogación, se cuenta con el sistema aplicativo denominado SIR SUNARP o sistema de intermediación digital, como plataforma que permite

realizar la inscripción registral de un título a través de la presentación de documentos virtuales con firmas digitales, módulos de consulta, etc.

Cabe mencionar que nuestro entrevistado nos brinda información respecto de la aplicación de sistemas computarizados o virtuales que en estos momentos viene aplicando registros públicos a fin de evaluar la legalidad y eficacia de los actos jurídicos objetos de rogación, hecho que es absolutamente importante, ya que la aplicación de tecnologías virtuales a la hora de avaluar o calificar un título, así como a la hora de publicitar un acto jurídico, genera seguridad jurídica en cada uno de sus usuarios.

Ademas, Gibaja, Solan y Paz, mencionan el constante trabajo de capacitación de los registradores, la realización de eventos nacionales e internacionales con la finalidad de esclarecer algunos temas jurisprudenciales y normativos. Por lo que se acepta, toda la extensión la información que brindan los entrevistados, respecto a las estrategias que registros públicos brinde un servicio idóneo, que genera seguridad jurídica plena en todos los actos jurídicos que gozan de publicidad erga omnes. Asimismo, la participación ciudadana, a fin de que registros públicos brinde un servicio de publicidad efectiva e idónea. Por su parte Wilson Dorado, refiere que las capacitaciones y actualizaciones de la normativa que reciben los registradores y asistentes en temas registrales

Para la pregunta, ¿Qué conflictos frecuentes, referidos a seguridad jurídica, se evitarían de aplicar una adecuada función calificadora registral en los procesos de la oficina registral de Cusco? Respecto a los conflictos jurídicos que generan una indebida calificación jurídica, los entrevistados, indican que es frecuente la presentación de quejas, reclamos y apelaciones ante el Tribunal Registral. Asimismo Covarrubias y Ccolque añaden que la presentación de reclamos, quejas y apelaciones ante el Tribunal Registral, son acciones jurídicas o actos administrativos mediante los cuales los interesados afectan ante una inscripción de un acto jurídico, ya que son mecanismos perfectamente validos en una sociedad en que un registrador público o un funcionario público a la hora de calificar un título puede incurrir en errores de hecho o derecho, que son cuestionables o impugnables mediante la apelación correspondiente. Asimismo, en última instancia quien resuelve un conflicto de intereses viene a ser el poder



judicial, quien, mediante una actuación probatoria, puede quitar eficacia a un acto jurídico, así como ordenar la cancelación de los registros públicos.

Gibaja y Paz, al respecto, mencionan, generalmente los ciudadanos disconformes siempre, intentan viabilizar sus reclamos de manera informal, es decir, sin respetar el cauce legal o procedimental. Wilson, por su parte, se evitarían las inadecuaciones registrales que provengan de errores materiales conlleva a reclamos y posibles procesos judiciales de reivindicación de derechos.

Finalmente, para el segundo objetivo en estudio: Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020. Se formulo las siguientes preguntas, que resumen la percepción de profesionales conocedores del estudio. ¿De qué manera se verifica los requisitos de validez del acto en la Oficina Registral de Cusco? Los entrevistados, responden que la calificación del título rogado se realiza de acuerdo a lo previsto por el artículo 31 del Reglamento de Registros Públicos, cuyo tenor jurídico nos indica que la calificación tiene como metodología evaluar la evolución integral de los títulos presentados al registro, que tiene por objeto evaluar las condiciones de procedencia de la inscripción de un título objeto de rogación.

Los otros entrevistados, mencionan que la calificación de validez que realiza en registrador, básicamente consiste en evaluar la presencia en el acto rogado de los requisitos de validez, los mismos que son formales y sustanciales. En cuanto a los primeros requisitos, el registrador evalúa la capacidad de las partes que han intervenido en el acto, la disposición jurídica de los derechos, etc. Respecto a la forma o metodología de como realiza la calificación de un acto jurídico objeto de rogación, nuestro entrevistado nos indica que la calificación del título rogado se realiza de acuerdo a lo previsto por el artículo 31 del Reglamento de Registros Públicos, cuyo tenor jurídico nos indica que la calificación tiene como metodología evaluar la evolución integral de los títulos presentados al registro, que tiene por objeto evaluar las condiciones de procedencia de la inscripción de un título objeto de rogación.

Revisando la legitimidad de documentos públicos y privados, la capacidad de ejercicio de los otorgantes, compatibilidad del acto rogado ante los

antecedentes registrales y demás que causen convicción al registrador dentro del principio de proporcionalidad y racionalidad.

¿Está el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?

Covarrubias, Paz, Ccolque, mencionan que el Registrador Publico si tiene la facultad de calificar la validez formal de un título. Cabe mencionar que la calificación de un título rogado implica la verificación de la legalidad del título en cuya virtud se inicia el trámite de inscripción, así como la capacidad de los otorgantes, y finalmente, la validez o eficacia del acto jurídico que se ruega la inscripción.

Gibaja e Yto, los registradores para realizar la calificación formal y sustancial de un acto jurídico, debe tener la aptitud, capacitación en asuntos de derecho civil (personas jurídicas, acto jurídico, sucesiones, familiar, reales, obligaciones, contratos y registros públicos). Asimismo, debe estar preparado en cuanto al conocimiento en general y con solvencia de todos los reglamentos que registros públicos impone a la hora de hacer la calificación de un título. Solo se esa manera Registros Públicos, garantiza la publicidad de un acto jurídico que reúne todos los requisitos legales que le brindan eficacia y seguridad jurídica. Wilson, calificar la validez formal de los actos y una función inherente al Registrador Publico, por lo tanto, si estarías en la capacidad requerida.

¿Cuál es su opinión respecto a la calificación de la validez del acto y su incidencia en la inscripción registral de Cusco?

Los entrevistados hacen mención de la categoría jurídica de calificación positiva, el mismo que genera automáticamente la inscripción del título objeto de rogación.

Por último, se debe afirmar que solo un acto jurídico eficaz, goza de opobilidad erga omnes; por el contrario, un acto jurídico ineficaz o nulo, y también el que no cumple con los requisitos que el Reglamento de Registros Públicos determina, no tiene la posibilidad de alcanzar la inscripción correspondiente.

Gibaja por su parte, de manera contundente indica que solo un acto jurídico valido o eficaz debe alcanzar la inscripción registral, ergo, generar oponibilidad erga omnes; por el contrario, un acto jurídico invalido no goza de amparo legal, ergo, no cuenta con el mérito para su inscripción. Y Dorado, refiere que es un conjunto armónico de formalidad y de procedimiento de la validez del acto para su consecuente inscripción registral.

Como segundo proceso para apoyar los resultados encontrados a partir de las entrevistas, se tiene estudios de casos, que se resumen:

*i. Resolución de la gerencia registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 054-2012-SUNARP/GR, del 28 de noviembre del 2012, naturaleza y finalidad del procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad.* El principio de legalidad contenido en el artículo 2011 del Código Civil obliga a los registradores al momento de la calificación de un título a verificar tres aspectos: validez del acto jurídico que se pretende inscribir; capacidad de los otorgantes; congruencia del acto que se pretende inscribir con los asientos registrales y, de forma excepcional, con los antecedentes que obran en el archivo correspondiente. Solo así, existe coherencia entre la vigencia y aplicación del principio de legalidad y la seguridad jurídica que genera la inscripción erga omnes de registros públicos.

La función calificadora, mediante el cual el registrador debe verificar los aspectos contenidos en el principio de legalidad (validez del acto jurídico, capacidad de los otorgantes y congruencia del acto inscribible con los antecedentes registrales) genera que un título se inscriba en los asientos o partidas registrales, situación que genera publicidad erga omnes o calidad de oponible a un título inscrito en registros públicos.

La validez de un acto jurídico, según el artículo 140 y 219 del Código Civil, requiere de agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, capacidad de los otorgantes y fin licito. Si un acto jurídico no reúne estos presupuestos, simple y llanamente es un acto nulo, tal como lo provee el artículo 219 del Código Civil. Ahora bien, los registradores deben evaluar la eficacia o validez del acto jurídico que se pretende inscribir en registros públicos, si pasa el filtro descrito, recién el

acto jurídico se inscribe el Registros Públicos, ergo, dicho acto goza de oponibilidad erga omnes, y consiguientemente goza de seguridad jurídica.

ii. *Resolución del tribunal registral N.º 183-2014-SUNARP-TR-A, de fecha 3 de abril del 2014.* Según las cláusulas del Código Civil, la transferencia de cuotas ideales solo genera transferencia de derechos y acciones de una parte alícuota de un bien. Es decir, la transferencia de derechos y acciones no genera la transferencia del bien en su totalidad. Por tanto, el comprador de derechos y acciones tiene la condición jurídica de copropietario y no de propietario. Según la jurisprudencia del Tribunal Registral de la SUNARP, se ha pretendido inscribir la transferencia de cuotas ideales de dos copropietarios a título de propietarios exclusivos del bien; en estricto cumplimiento de las facultades y obligaciones que le faculta el principio de legalidad prescrito en el artículo 2011 del Código Civil, el registrador competente ha negado la inscripción de dicho acto jurídico.

Esta resolución del procedimiento de inscripción registral, lógicamente genera seguridad jurídica, ya que solo así se respeta la eficacia y vigencia de los sujetos de derecho que son propietarios de un bien, así mismo la eficacia y vigencia de los supuestos de derecho de un sujeto de derecho que es copropietario. Por otro lado, también se hace efectivo la seguridad jurídica, cuando el registrador público hace mención expresa respecto de la diferencia que existe entre la transferencia de derechos y acciones, es decir, parte ideal o alícuota, versus la transferencia de una parte determinada de un bien o parte material. Toda esta concepción normativa y reglamentaria personificada en la obligación del registrador de evaluación de la eficacia del título que se pretende inscribir, genera seguridad jurídica y publicidad erga omnes.

En el caso analizado, cuando el registrador público rechaza la inscripción de un título que confunde de manera flagrante las categorías de propietario versus copropietario, venta de una parte alícuota o abstracta versus venta material de un bien, hace que los actos jurídicos gocen de legalidad, ergo, como consecuencia jurídica se tiene la oponibilidad erga omnes o seguridad jurídica plena o absoluta.

La misma consideración merece cuando en el acto jurídico que se pretende inscribir es rechazado, debido a que no se hace una distinción jurídica cabal, ergo, genera inseguridad jurídica, respecto de las categorías de: venta de parte alícuota o ideal, versus venta de una parte material de un bien.

En efecto, solo un acto jurídico válido, goza de inscripción registral o publicidad erga omnes. Por el contrario, un acto jurídico inválido no tiene la posibilidad de ser inscrito en los registros públicos, tal como lo prescribe el artículo 2011 del Código Civil, que establece: Los secretarios califiquen la legalidad de los documentos bajo los cuales se solicita el registro, el la calidad de los principios y la vigencia del acto, por lo que resulte del mismo, sus antecedentes y registros en los archivos públicos (...)"

*iii. Resolución del tribunal registral N° 495-2020-SUNAR-TR-A, del 9 de noviembre del 2020.* El Código Civil, las Leyes Especiales de Titulación, la Ley General de Sociedades, etc, prevén determinados supuestos de hecho, los mismos que son subsumidos dentro de un tipo legal que determina una consecuencia jurídica respectiva.

En el presente caso analizado, el Tribunal Registral determina que un acto jurídico solo será inscrito si las circunstancias materiales que general el derecho, se cumplen de forma fehaciente; por el contrario, si el acto jurídico que se pretende inscribir no tiene como sustento el acto material que genera el derecho no cumple con los presupuestos exigidos por la ley respectiva (código civil, ley de titulación, ley general de sociedades, ley de comunidades campesinas, etc).

La función calificadora registral no solo tiene por finalidad la verificación de los supuestos contenidos o descritos en el artículo 2011 del Código Civil (legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto), sino también, si el acto jurídico que se pretende inscribir es acorde con la normativa legal o reglamentaria respectiva. Solo la inscripción en Registros Públicos de un acto jurídico que es conforme al sistema jurídico genera seguridad jurídica. Por el contrario, un acto jurídico que inobserva o contradice las normas legales o reglamentarias, no tienen ninguna posibilidad

de acceder al registro correspondiente, e incluso dicho acto no tiene ninguna eficacia a nivel inter partes.

Repetimos: solo un acto jurídico válido, es decir que cumple con todo lo previsto por el artículo 140 del código civil, merece una inscripción en los Registros Públicos. Caso contrario, el registrador público observará de forma subsanable o insubsanable dicha rogación.

*iv. Resolución N° 548-2011-SUNARP-TR-A, del 12 de agosto del 2011.* El tribunal Registral en el caso analizado declara improcedente la inscripción de un acto jurídico de anticresis, debido a que no ha cumplido con determinar de forma definitiva la determinación del bien objeto de anticresis, debido a que dicho bien es inexistente, ya que los derechos de sujeto de derecho que recibe el dinero del acreedor anticretico es de derechos y acciones, es decir, de una parte ideal y no de una parte material, tal como el código civil exige para la validez de un acto de anticresis.

Dicha evaluación que realiza el registrador público es en base a la obligación que el artículo 2011 del código civil le conmina. Dicha resolución evidencia las condiciones que un acto jurídico debe tener para así generar seguridad jurídica en todos los actos que gozan de publicidad erga omnes.

La función calificadora en éste caso, ha tenido por finalidad verificar si el acto jurídico que se pretende inscribir (crédito anticrético) tiene validez o no, para proceder a la inscripción del mismo en registros públicos, ergo, brindarle seguridad jurídica erga omnes al mismo. Sin embargo, debido a que dicho acto jurídico era inválido, la función del registrador público ha sido la de rechazar dicha rogatoria, argumentando que dicho acto no reunía los elementos de validez del crédito anticrético, el mismo que es la determinación del bien objeto de anticresis.

Un acto jurídico inválido, no genera ninguna consecuencia jurídica, es decir es un acto ineficaz, ergo, no tiene la virtud de conseguir una anotación en los Registros Públicos.

*v. Resolución del tribunal registral N° 046-2016-SUNARP-TR-A, del 26 de enero del 2016.* Si bien es cierto que por el principio consagrado en el artículo 2011 del

Código Civil, el registrador debe evaluar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto jurídico; sin embargo, a nivel reglamentario, tanto el Reglamento General de Registros Públicos, así como el Reglamento de Inscripción de Predios, determinan que actos son inscribibles.

En el caso analizado y su relación con el principio de legalidad y la seguridad jurídica, el Tribunal Registral confirma la resolución que la Sunarp Cusco declara improcedente la inscripción de un contrato preparatorio o compromiso de contratar, ya que dicho acto jurídico no tiene el mérito de inscripción.

La función calificadora de registros públicos a parte de verificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se ruega la inscripción de un acto jurídico, la capacidad de sus otorgantes, y la validez del acto jurídico; también genera la obligación, según el reglamento respectivo, de verificar si el acto rogado para su inscripción, es un acto jurídico inscribible o no. Si es un acto inscribible, necesariamente para gozar de seguridad jurídica, debe ser inscrito, caso contrario, si no es inscribible, también por razones de seguridad jurídica, no deberá procederse con su inscripción, al margen que sea absolutamente válido y eficaz.

La seguridad jurídica la otorga la descripción del supuesto y consecuencia prescrita por la ley.

Amparado en el artículo 42 del Reglamento de Predios, el Tribunal Registral motiva su decisión así: "Dado que el contrato vinculante no transfiere ni modifica un derecho real sobre la propiedad y los datos que no se considera un acto jurídico registrable en el artículo 2019 del Código Civil, se deduce que el contrato de opción es un acto registrable de nulidad. Un acto no registrable actúa, la huelga material debe ser confirmada en este sentido, ya que se debe confirmar el título presentado en la acción contenida en el artículo 42 (b) del Reglamento General de Registros Públicos"

La validez de un acto rogado, si bien es cierto para que un acto jurídico alcance su inscripción, sin embargo, hay supuestos en que un acto jurídico perfectamente válido no alcance su inscripción, tal como sucede con los contratos de

compromiso de contratar. Ello es consecuencia de lo previsto por el reglamento de predios. Cabe mencionar que dicha prescripción no es condición de inseguridad jurídica, sino que, por el contrario, tiene por finalidad generar seguridad jurídica en los contratos o actos jurídicos que celebran las partes.

En síntesis: no todo acto valido puede ser inscrito en registros públicos, o tener oponibilidad erga omnes. La inscripción de un acto jurídico, por cuestiones de seguridad jurídica, también obedece a la condición de si es un acto inscribible o no.

*vi. Resolución del tribunal registral N° 198-2014-SUNARP-TR-A, del 11 de abril del 2014.* En la jurisprudencia analizada, el Tribunal Registral, al amparo de lo previsto por el principio de legalidad, hace desarrollo de lo previsto en el artículo 295 del Código Civil, en el cual regula los supuestos de separación de bienes y de sociedad de gananciales cuando dos personas contraen matrimonio.

El Tribunal Registral declara improcedente la inscripción registral de una sociedad conyugal con separación de patrimonios debido a que esta manifestación de voluntad de los cónyuges, no ha sido realizado en merito a una escritura pública, tal como lo regula el artículo 295 del Código Civil.

Solo la manifestación de voluntad de una pareja conyugal de llevar a cabo sus intereses patrimoniales de acuerdo a la separación de patrimonio que este fehacientemente expresado en una escritura pública, genera seguridad jurídica erga omnes. Caso contrario, el acto jurídico no se inscribe en registros públicos, ergo, no goza de seguridad jurídica

La función calificadora de verificar el acto de separación de patrimonio conste en escritura pública, genera seguridad jurídica. Si se omite dicha función, se genera inseguridad jurídica, ya que se vulnera lo previsto por el artículo 295 del Código Civil.

El acto jurídico de disponer la separación de patrimonio al contraer el matrimonio entre dos personas, tiene validez o eficacia solo si dicha manifestación de voluntad está contenido en la escritura pública correspondiente. Solo un acto jurídico de dicha naturaleza, que este contenido en la escritura respecta, puede



ser objeto de inscripción en registros públicos, caso contrario registros públicos impedirá cualquier inscripción.

*vii. Resolución N° 006-2019-SUNARP-TR-T, de fecha 3 de enero del 2019.* Por el principio de legalidad, el registrador debe verificar la validez del acto, la capacidad de los otorgantes, y la legalidad de los documentos en cuya virtud se ruega la inscripción de un acto jurídico.

En el caso analizado, se pretendió inscribir en el registro de testamentos un testamento, cuyo otorgante no tenía la capacidad para otorgarlo, ya que el testador se con una resolución de interdicción que le quito la capacidad respectiva. Dicha calificación genera seguridad jurídica.

La funcionaria calificadora tiene por objeto verificar si el acto jurídico rogado cumple o no los requisitos de validez y capacidad de los otorgantes. Solo un acto jurídico que cumple estas premisas legales, podrá ser objeto de alcanzar la inscripción en los registros públicos. Si un acto jurídico no cumple con dichas exigencias legales, no será posible de alcanzar la correspondiente inscripción, ergo, alcanzar seguridad jurídica erga omnes, e incluso serán anulados judicialmente.

Solo un acto jurídico valido, que cumpla los requisitos exigidos por el artículo 140 del código civil, así como los requisitos y condiciones desarrolladas por el Reglamento General de registros Públicos y el Reglamento específico (de predios, de personas jurídicas, de testamentos, de mandatos y poderes) es posible de inscripción.

*viii. Resolución N° 030-003-SUNARP-TR-L, del 23 de enero del 2003.* El principio de legalidad, no solo consiste en que el acto jurídico objeto de rogación, respete las cláusulas del Código Civil, sino también las clausulas contenidas en las leyes especiales y las normas reglamentarias correspondientes. Por ejemplo, para la titulación de tierras del Estado, la titulación de terrenos en abandono o la prescripción adquisitiva de dominio, la ley civil establece la verificación de normas reglamentarias de catastro, etc.

En síntesis, el principio de legalidad conmina a los registradores públicos no solo a verificar si un acto jurídico cumple o no con lo exigido por el artículo 2011 del Código Civil, sino también con lo prescrito por las normas reglamentarias y

normas especiales. La función calificadora estricta y minuciosa, genera seguridad jurídica del acto inscrito. Es decir, la seguridad jurídica que brinda un acto jurídico solo es consecuencia del análisis minucioso y detallado que realice el registrador respecto del acto jurídico objeto de calificación.

La validez de un acto jurídico, no solo tiene exigencia en el cumplimiento de las cláusulas taxativas del Código Civil, sino también en las normas, condiciones y premisas jurídicas desarrolladas en las leyes especiales, supuestos normativos que generan el nacimiento o extinción de un derecho.

Por tanto, para verificar la validez de un acto jurídico, no solo es imprescindible que el registrador verifique la congruencia del acto rogado con lo prescrito por el artículo 2011 del código civil, sino también con lo exigido por leyes especiales en cuanto a los plazos, condiciones del nacimiento o extinción de derecho, modalidades, procedimiento, etc.

*ix. Resolución del tribunal constitucional N° 0001/0003-2003-AI/TC, del 4 de julio del 2003.* No solo el Tribunal Registral ha desarrollado jurisprudencia respecto a la vigencia y aplicación del principio de legalidad contenida en el artículo 2011 del código civil, sino también el tribunal constitucional como máximo órgano de interpretación del derecho. Sus decisiones de tribunal constitucional de por si generan seguridad jurídica, ya que es el órgano encargado de eliminar cualquier incertidumbre legal o contradicción generado por una decisión judicial y los principios de seguridad jurídica, debido proceso formal y material en todos los ámbitos o ramas del derecho, concretamente del derecho civil y registral.

El Tribunal constitucional en retirada y uniforme jurisprudencia ha incidido en que la función registral vinculada con la verificación de la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la verificación de la capacidad de los otorgantes y la validez del acto rogado, es una de las principales funciones que el Registrador debe cumplir a la hora de evaluar la rogación de un título.

Solo la calificación detallada, seria, responsable y minuciosa de todos los presupuestos de validez e inscripción de un título genera seguridad jurídica erga omnes, es decir, brinda mérito de oponibilidad al acto jurídico que cumple con dichas condiciones exigidas por la ley y los reglamentos.

También el Tribunal de máxima interpretación constitucional ha determinado que solo un acto válido, tiene mérito de inscripción en registros públicos. Todo ello en aplicación del principio de legalidad, y seguridad erga omnes.

A continuación, se resume analiza los resultados entregados: Mediante el principio de legalidad, se procura que todas las relaciones jurídicas o actos jurídicos que se inscriben en registros públicos sean verdaderas, es decir, tengan amparo legal. Este principio obliga al registrador a evaluar tres cuestiones que le dan seguridad jurídica y publicidad erga omnes a cualquier acto jurídico que se inscribe en registros públicos: 1.- La capacidad de los otorgantes; y 2) la validez del acto. Por otro lado, es un principio que le obliga al registrador a realizar un examen formal y sustancial del acto que se pretende, es decir, se hace una revisión tanto del acto, como del documento que lo contiene. Asimismo, se hace una evaluación de si el acto que se intenta inscribir es o no un acto inscribible, la partida o asiento en el que se asienta, etc.

El principio de legalidad (su evaluación, sus alcances, su funcionalidad) es la verdadera causa de la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos, así como es la causa de la publicidad erga omnes, los mismos que sustentan seguridad jurídica.

El criterio de autonomía con que cuenta el registrador, no tiene la funcionalidad o naturaleza de realizar interpretaciones de la validez de un título. Es un criterio técnico de trabajo que Registros Públicos otorga al registrador, a fin de que este realice un trabajo sin ningún tipo de injerencias políticas, administrativas, laborales, etc. Lo que quizá ha querido hacer entender el registrador es respecto a la facultad discrecional que tiene el registrador a la hora de hacer la evaluación del título que se postula inscribir. Sin embargo, se debe afirmar que esta facultad está determinada por los parámetros jurídicos, no solo concernientes al derecho registral, sino a todo el derecho civil y derecho público, los mismos que otorgan también la seguridad del cual goza un acto inscrito en registros públicos.

El servicio de publicidad que otorga Registros Públicos, no solo en el Cusco, sino en todo el Perú goza de eficacia e idoneidad. Los registros públicos, para brindar el servicio de publicidad en forma legal, idónea y legítima, debe contar con profesionales independientes, capacitados y conocedores del derecho civil. Considero, asimismo, que hasta la fecha el servicio de publicidad registral brindado por Registros Públicos en el Perú, es un servicio idóneo, legítimo, que en lugar de generar un conflicto de intereses con los usuarios, tiene la funcionalidad de prevenir conflictos de naturaleza patrimonial o personal.

Un acto jurídico goza de seguridad jurídica y brinda publicidad erga omnes a toda la ciudadanía. Un acto jurídico inscrito en registros públicos goza de seguridad jurídica siempre que se encuentre inscrito en una partida registral y en un asiento determinado. Ahora bien, la seguridad jurídica del que goza un acto jurídico inscrito, no significa que dicho acto inscrito no se pueda cuestionar, ya que, si un interesado pretende quitarle efectos tanto a la inscripción del acto, como a su propio contenido, debe de iniciar un proceso de nulidad de acto jurídico y, como pretensión accesoria, debe solicitar la cancelación del acto de los registros.

En líneas generales, la seguridad jurídica que brinda registros públicos goza de seguridad jurídica no solo por la vigencia y aplicación del principio de legalidad, sino también con la vigencia y aplicación de los otros principios registrales, tales como el de rogación, el de legitimación, etc.

El órgano encargado de calificar la validez de un título, para luego proceder a su inscripción, viene a ser la Oficina Registral de Registros Públicos, órgano que, para dar idoneidad al servicio de publicidad, debe respetar los plazos, los mecanismos, los principios registrales y el debido procedimiento a nivel registral. Además, debe realizar una interpretación jurídica acorde a la naturaleza jurídica del título que se evalúa, respetando su naturaleza, sus presupuestos, su estructura, su validez de forma y de fondo. Asimismo, debido a su naturaleza discrecional y de autonomía, está en la facultad de solicitar alguno que otro documento a los interesados, a fin de alcanzar convicción sobre la validez formal y sustantiva del acto jurídico que evalúa.

Las estrategias que Registros Públicos utiliza para garantizar la rigurosidad de la función calificadora, considero que debe tener diferentes aspectos: la más importante, la de trabajar con profesionales capacitados en ramas del derecho civil en particular. En efecto, debido a que el servicio de publicidad que brinda Registros Públicos, solo es de, valga la redundancia, publicitar los actos y negocios jurídicos realizados por los sujetos de derecho, se debe tener en cuenta, la validez del título publicitado no proviene de las cláusulas u principios registrales, sino de la aplicación de los principios y cláusulas del derecho civil en particular, véase del derecho de personas, cuando se analiza los sujetos de derecho, la capacidad, etc. Del acto jurídico, cuando se analiza la validez o eficacia de un acto jurídico, la estructura del mismo, etc. En el derecho de obligaciones, cuando se analiza la eficacia de una relación contractual, etc. Y más importante todavía, cuando se trabaja con el derecho patrimonial o derechos reales.

Los conflictos jurídicos que genera una inscripción registral, si bien es cierto obedecen a pretensiones de reivindicación o mejor derecho de propiedad, también se tienen conflictos de interés con pretensiones de nulidad de acto jurídico y cancelación de la partida registral, asimismo se tiene procesos de anulabilidad de actos jurídicos, acciones paulianas, etc.

En efecto, los criterios para la evaluación de la validez formal de un acto jurídico son los expuestos por el entrevistado, tales como: la capacidad de ejercicio de los otorgantes, la congruencia del acto que se pretense inscribir con los antecedentes contenidos en la partida, etc. Estos criterios, sumados a la facultad discrecional del registrador, deben generar convicción de la validez formal y sustantiva del acto rogado.

El registrador tiene toda la facultad legal y normativa de realizar la calificación o evaluación formal y sustantiva del acto que se pretende inscribir. Cabe recordar que dicha facultad, tiene fuentes del derecho civil en particular. La calificación de la validez formal y sustantiva de un acto rogado es una facultad y obligación que tiene el registrador, dicho trabajo debe estar presidido por la aplicación e interpretación de todos los principios y cláusulas normativas del derecho civil.

## **V. CONCLUSIONES**

1.- El principio de legalidad consagrado en el artículo 2011 del Código Civil, por el cual el registrador público tiene la obligación de verificar la legalidad de los actos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de un acto jurídico, es una condición jurídica por medio del cual un acto jurídico inscrito en Registros Públicos alcanza seguridad jurídica; es decir, alcanza oponibilidad erga omnes. En síntesis, la función y naturaleza de este principio, es la de generar seguridad jurídica en todos los actos jurídicos inscritos en Registros Públicos; asimismo, se concluye que los registradores verifican de manera rigurosa el cumplimiento de estos tres supuestos (verificar la legalidad de los actos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de un acto jurídico) al momento de calificar la rogatoria de inscripción de un acto jurídico en la Oficina Registral del Cusco.

2.- La función calificadora, por medio del cual el registrador público verifica que un acto jurídico cuya inscripción se solicita, debe cumplir con todos los requisitos exigidos no solo por el artículo 140 del Código Civil, es decir, debe ser un acto jurídico válido; sino también, la función calificadora faculta y obliga al Registrador a verificar si el acto jurídico válido, cumple o no con los presupuestos exigidos por el Reglamento General de Registros Públicos, el Reglamento de Predios, el Reglamento de Personas Jurídicas, etc. En la Oficina Registral del Cusco, se evidencia que la función calificadora que realizan los registradores es un servicio absolutamente minucioso y ajustado a derecho, lo cual genera seguridad jurídica a todos los actos y situaciones jurídicas publicitadas en los Registros Públicos. Solo si la función calificadora es objetiva, es decir, apegada a los principios legales y reglamentarios, se elimina la subjetividad y/o discrecionalidad del registrador, ergo, solo así, se alcanza predictibilidad al momento de resolver una rogatoria de inscripción.

3.- Solo un acto jurídico válido, tiene mérito de inscripción en los Registros Públicos. Es decir, solo un acto jurídico que cumple con los presupuestos prescritos por el artículo 140 del Código Civil (capacidad plena de ejercicio, fin

lícito, objeto física y jurídicamente posible, observancia de la forma prescrita), tiene la posibilidad de ser inscrito en los Registros Públicos, siempre que también se cumpla con los requisitos exigidos por el Reglamento Correspondiente. Por el contrario, un acto jurídico inválido, no tiene ningún mérito de ser inscrito en registros públicos, ya que es un acto jurídico que no tiene reconocimiento por el derecho. He ahí la importancia del servicio de publicidad que brinda registros públicos, es decir, solo publicita actos jurídicos absolutamente válidos, y esa es la condición por la cual brinda seguridad jurídica a todas las situaciones o derechos inscritos en los diferentes registros.

## **VI. RECOMENDACIONES**

1.- Para que el servicio de publicidad brindado por Registros Públicos, tenga más eficiencia e idoneidad, se recomienda que dicha institución brinde más capacitaciones y talleres académicos y de casuística a fin de alcanzar criterios uniformes a la hora de aplicar el principio de legalidad contenido en el artículo 2011 del Código Civil. Asimismo, se recomienda que Registros Públicos, tenga una relación de trabajo más coordinada y vinculante con las diferentes notarias de la ciudad del Cusco, a fin de exhortar que éstas, a la hora de dar fe pública de los actos jurídicos, también realicen un trabajo minucioso a la hora de verificar la validez del acto jurídico, impidiendo de esta forma que los conflictos de interés entre diferentes sujetos de derecho no trasciendan a espacios judiciales.

2.- Para que la función calificadora sea más ágil y eficiente, se recomienda que Registro Públicos, apertura más espacios donde el Registrador pueda cumplir a cabalidad esta facultad de calificación de los títulos objetos de rogatoria. Asimismo, se recomienda que dicha institución contrate a más profesionales especializados en derecho civil y derecho registral, a fin de que la función calificadora, ergo, de publicidad erga omnes, sea más efectiva y eficiente, ya que las situaciones jurídicas y/o actos jurídicos en la actualidad son objeto de tráfico comercial muy intenso, ergo, para alcanzar seguridad jurídica en cada uno de estos negocios o actos jurídicos, se requiere también una institución registral más ágil, más eficiente y menos burocrática, para así estar a la altura de las necesidades económicas que la sociedad tiene en un contexto de globalización y frecuente tráfico mercantil.

3.- Para que un acto jurídico válido alcance publicidad erga omnes, se recomienda que los registradores públicos realicen el trabajo de calificación registral con idoneidad, responsabilidad, minuciosidad y con diligencia. Es decir, es necesario que dicha institución exhorte en todo momento a cada uno de sus registradores a trabajar respetando los principios o cláusulas exigidas por el Código Civil y los Reglamentos de Registros Públicos; caso contrario, la seguridad jurídica perseguida por dicha institución, se ve mermada y hasta inefectiva.



## REFERENCIAS

- Arroyo, L., Albert, J., Joza, L., Muentes, B., Delgado, C., & Aldaz, Á. (2017). Una mirada al principio de legalidad: A partir de la constitucionalización del derecho penal ecuatoriano. *Revista científica dominio de las ciencias*, 1-26. Obtenido de <file:///C:/Users/pc-3/Downloads/Dialnet-UnaMiradaAlPrincipioDeLegalidad-6657250.pdf>
- Ayala, A. (2018). El principio de legalidad penal desde a óptica de la Corte Interamericana de 15Revista Internacional de Derechos Humanos / ISSN 2250-5210 / 2018 Año VIII - N°8 [www.revistaidh.org](http://www.revistaidh.org)El principio de legalidad penal desde la óptica de la Corte Interamericana. *Revista Internacional de Derechos Humanos*, 1-23. Obtenido de <https://www.revistaidh.org/ojs/index.php/ridh/article/view/139/72>
- Bedecarratz, F. (2018). La indeterminación del criminal compliance y el principio de legalidad. *Revista Política criminal*, 208-232.
- Bobadilla, J. (2016). La calificación registral a partir del nuevo proceso de expropiación contemplado en el decreto legislativo n° 1192. *Derecho y Cambio Social*, 1-8.
- Cairo, O., Huamán, L., Barco, O., Benavente, H., Álvarez, V., & Pilcón, J. (2013). *El principio constitucional de legalidad y su aplicación en el Derecho administrativo, penal y tributario*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Campos, M. (2018). Más normas, menos seguridad: el problema de la seguridad jurídica en todo proceso de reforma. *Revista Vox Juris*, 117-125.
- Carou, S. (2017). El principio de legalidad en el Derecho penitenciario español. *Revista para el desarrollo el análisis del derecho*, 1-28. Obtenido de <file:///C:/Users/pc-3/Downloads/332593-Text%20de%20l'article-477252-1-10-20180206.pdf>
- Carrasco, S. (2007). *Metodología de la Investigación Científica*. IIMA: Editorial San Marcos E. I. R. L.
- Casanova, G. (2020). Principio de legalidad en la infracción administrativa por conducir en estado de ebriedad, en la provincia de Trujillo, 2020. (*Tesis pregrado*). Universidad César Vallejo, Trujillo. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/51931/Casanova\\_GVM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/51931/Casanova_GVM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Castañeda, M. (2016). El principio de seguridad jurídica en la determinación de la pena en las circunstancias atenuantes privilegiadas del código penal peruano. (*Tesis pregrado*). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo. Obtenido de [http://200.62.226.186/bitstream/20.500.12759/1979/1/RE\\_DERE\\_MARIA\\_CASTA%c3%91EDA\\_SEGURIDAD.JURIDICA.DETERMINACION\\_DATOS.pdf](http://200.62.226.186/bitstream/20.500.12759/1979/1/RE_DERE_MARIA_CASTA%c3%91EDA_SEGURIDAD.JURIDICA.DETERMINACION_DATOS.pdf)

- Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 165-196.
- Colán, D. (2017). Aplicación del debido procedimiento en los actos administrativos emitidos por el SAT en el marco del derecho de defensa como garantía constitucional. (*Tesis Pregrado*). Universidad César Vallejo, Lima.
- Dip, R. (2016). *Seguridad jurídica y crisis del mundo posmoderno*. Madrid: Delmas.
- Escudero, C., & Cortez, L. (2018). *Técnicas y Métodos Cualitativos para la Investigación Científica*. Machala: UTMACH.
- Fernández, J. (2015). El principio de legalidad, la vinculación negativa y el ejercicio de la potestad reglamentaria local. *Revista de Administración Pública*, 229-269.
- Flores, P. (10 de Enero de 2018). *El contrato y el acto jurídico en el Código Civil peruano. Repaso sucinto de su interconexión jurídica*. Obtenido de Lpderecho.pe: <https://lpderecho.pe/contrato-acto-juridico-codigo-civil-peruano-interconexion-juridica/>
- Gómez, I. (2017). *La seguridad jurídica una teoría multidisciplinaria*. Madrid.
- Gutiérrez, J. (2016). Legalidad y Seguridad Jurídica en la Jurisdicción de Menores: Especial Consideración del Quebrantamiento de la Pena Juvenil no Privativa de Libertad. "*Tesis de posgrado*". Universidad Autónoma de Barcelona, Bellaterra. Obtenido de <https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/395208/jmga1de1.pdf?sequence=6>
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A.
- Huaranca, R. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Lapaz, G. (2017). Seguridad jurídica: plazos de prescripción y caducidad de las infracciones y sanciones administrativas en nuestro derecho y jurisprudencia. *Revista de derecho público*, 71-82.
- León, L. (2019). La seguridad jurídica una proyección general. *Revista pedagógica de la Universidad de Cienfuegos*, 1-8. Obtenido de <http://scielo.sld.cu/pdf/rc/v15n66/1990-8644-rc-15-66-292.pdf>
- Ley N° 27444. (2001). *Ley del Procedimiento Administrativo General*. Lima: Congreso de La República.
- Lledó, R. (2015). El Principio de legalidad en el derecho penal internacional. (*Tesis posgrado*). Universidad Carlos III de Madrid, Madrid. Obtenido de

- [https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/22904/tesis\\_ri\\_lledo\\_vasquez\\_2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/22904/tesis_ri_lledo_vasquez_2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Lledó, R. (2016). El principio de legalidad en el derecho penal Internacional. *Voces de cultura de la legalidad*, 1-18. Obtenido de file:///C:/Users/pc-3/Downloads/3291-3568-1-PB.pdf
- López, A. (2016). Principio de legalidad y prevaricato. *Derecho constitucional*, 1-23.
- López, J. (2017). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica. (*Tesis Pregrado*). Universidad Andina del Cusco, Cusco.
- Machicado, J. (10 de Diciembre de 2015). *Principio de legalidad procesal civil*. Obtenido de Jorgemachicado.blogspot.com: <https://jorgemachicado.blogspot.com/2015/10/plpc.html>
- Manili, P. (2019). La seguridad jurídica en el derecho constitucional comparado. *Revista la seguridad jurídica en el derecho constitucional comparado*, 279-293.
- Muñoz, M. (2019). Los principios de legalidad y seguridad jurídica en la aplicación de la evaluación de desempeño docente. *Revista Iberoamericana para la investigación y el desarrollo educativo*, 1-20.
- Orozco, L. (2015). Seguridad jurídica y neoconstitucionalismo. *Heuristica*, 1-10.
- Quispe, M. (2017). El anticipo de herencia con dispensa de colación y el principio de legalidad en la ley de tributación Municipal del Perú. (*Tesis Pregrado*). Universidad Andina del Cusco, Cusco.
- Rimascca, A. (2015). La agonía del principio de tracto sucesivo en el registro de personas jurídicas y naturales. *Selectedworks*, 1-10.
- Rivera, F. (9 de Octubre de 2018). *La seguridad jurídica y la constitución peruana pública*. Obtenido de Elperuano.pe: <https://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/709/web/pagina02.html#:~:text=Para%20que%20la%20seguridad%20jur%C3%ADdica,peruano%2C%20al%20legislar%20el%20modelo>
- Sánchez, H., Reyes, C., & Mejía, K. (2018). *Manual de Términos en Investigación Científica, Tecnológica y Humanística*. Lima: Universidad Ricardo Palma.
- Stalin, L., & Márquez, J. (2019). Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad. *Polo del conocimiento*, 41-66. Obtenido de file:///C:/Users/pc-3/Downloads/Dialnet-LosPrincipiosNotarialesComoAporteALaJusticiaPreven-7164381.pdf
- Suárez, M. (2019). La seguridad jurídica a la luz del ordenamiento jurídico mexicano. *Revista de la facultad de derecho de México tomo lxxi*, 1-43.

- Teodorico, T. (2020). El principio de legalidad como exigencia mínima de legitimación del poder penal del Estado. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 249-266.
- Torres, L. (2016). El Principio De Legalidad: Una Necesaria Restricción a La Aplicación De La Doctrina De Los Actos Propios En La Contratación Estatal (the Liability of the Administration for Misinformation in the Doctrine of the State Council). *Revista digital de derecho administrativo*, 1-10.
- Valera, O. (2019). Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote, 2018. "*Tesis de Posgrado*". Universidad César Vallejo, Chimbote. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/38904/Valera\\_MOR.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/38904/Valera_MOR.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

## **ANEXOS**

### Anexo. Matriz de categorización

Categorías	Definición Conceptual	Definición Operacional	Subcategorías
Principio de Legalidad	Para Colán,(2017), el principio de legalidad administrativa aplicado en la esfera del derecho administrativo sancionador, conlleva que solo por norma con rango de ley se puede atribuir a las entidades administrativas aquella potestad sancionadora y consiguientemente la previsión de las consecuencias administrativas que a título de sanción pueden ser aplicadas a los administrados.	Se tomó como subcategorías la función calificadora registral y la validez del acto que son los criterios de aplicación del principio de legalidad.	c. Función Calificadora registral d. Validez del Acto
Seguridad Jurídica	La idea de seguridad jurídica se desarrolla en términos de orden, certeza, confianza, estabilidad, predictibilidad, legalidad, entre otros; y es a través del derecho que se pretende lograr ello (Cervantes, 2020).	La segunda categoría, toma como subcategorías: la predictibilidad en las decisiones registrales y la inscripción registral, estas son criterios de aplicación de la seguridad jurídica en procesos registrales.	c. Predictibilidad en las decisiones registrales d. Inscripción registral

Fuente: Elaboración propia

**Anexo 4. Instrumento de investigación  
INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**TÍTULO:**

**El Principio de Legalidad y su Relación con la Seguridad Jurídica en la  
Oficina Registral de Cusco, 2020**

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto al principio de legalidad y su relación con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

**Entrevistado/a** :

.....

**Cargo** :

.....

**Institución** :

.....

**OBJETIVO GENERAL**

**Describir de qué manera el principio de legalidad se relacionan con la  
seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.**

**Preguntas:**

1. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

---

---

---

---

2. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la seguridad jurídica en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

---

---

---

---

3. En base a su experiencia, ¿usted considera que la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la oficina registral de Cusco contribuye a la seguridad jurídica que brinda esta?

---

---

---

---

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Describir de qué manera la función calificadora registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.

#### Preguntas:

4. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la función calificadora en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?

---

---

---

---

5. ¿Cuáles son los medios o estrategias que se utiliza para garantizar la rigurosidad de la función calificadora registral por parte de los registradores?

---

---

---

---



6. En base a su experiencia, ¿qué conflictos frecuentes, referidos a seguridad jurídica, se evitarían de aplicar una adecuada función calificadora registral en los procesos de la oficina registral de Cusco?

---

---

---

---

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020.

**Preguntas:**

7. ¿De qué manera se verifica los requisitos de validez del acto en la Oficina Registral de Cusco?

---

---

---

---

8. ¿Está el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?

---

---

---

---

9. ¿Cuál es su opinión respecto a la calificación de la validez del acto y su incidencia en la inscripción registral de Cusco?

---

---

---

---

**SELLO** **FIRMA**

## Anexo 5. Validación de instrumentos

### VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

##### I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: MOGOLLON LONGA JOHNNY WILLIAM
- 1.2 Cargo e institución donde labora: DOCENTE ESCUELA DERECHO UCV
- 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4 Autor(as) del Instrumento:

##### 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	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está 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	Está 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

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

X
95%

Lima, 24 de Mayo del 2021.



\_\_\_\_\_  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 43329698 Telf.: 962383809

## VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

### VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: GAMARRA RAMON JOSE CARLOS  
 1.2 Cargo e institución donde labora: UCV  
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista  
 1.4 Autora del Instrumento:

#### 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	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está 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	Está 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	



#### OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lima, 18 de junio del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI N 09919088 Telf.: 963347510

## VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

### VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

#### IV. DATOS GENERALES

- 1.4 Apellidos y Nombres: LUCA ACETO
- 1.5 Cargo e institución donde labora: UCV
- 1.6 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4 Autora del Instrumento:

#### V. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está 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	Está 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	

#### VI. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X
95%

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Lima, 18 de junio



del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
DNI N 48974953 Telf.: 910190409

### Anexo 6. Matriz de consistencia

Problema	Objetivos	Supuesto	Categorías	Tipo y Diseño de Investigación	Método de Muestreo	Plan de análisis y trayectoria metodológica	Método de análisis de información
¿De qué manera el principio de legalidad se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020?	<b>Objetivo General</b>	El principio de legalidad se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.	<b>Categoría 1: Principio de Legalidad</b> Subcategoría 1: Función Calificadora Registral Subcategoría 2: Validez del Acto <b>Categoría 2: Seguridad Jurídica</b> Subcategoría 1: Predictibilidad en las Decisiones Registrales Subcategoría 2: Inscripción Registral	<b>Enfoque:</b> Cualitativo <b>Tipo de Investigación:</b> Básica <b>Nivel de Investigación:</b> Explicativa <b>Diseño:</b> Bibliográfica y Teoría fundamentada	<b>Escenario de Estudio:</b> Oficina Registral de Cusco <b>Participante:</b> 6 entrevistados <b>Muestra:</b> No probabilística <b>Tipo:</b> De expertos Orientados a conveniencia	<b>Técnica e instrumento de recolección de datos:</b> <b>Técnica:</b> Entrevista <b>Instrumento:</b> Guía de entrevista	<b>Métodos:</b> Hermenéutico, sistemático, inductivo
	<b>Objetivos específicos</b>						
	Describir de qué manera la función calificadora registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.						
	Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020.						

## Anexo 7. Entrevistas a especialistas

ANEXO ...

### INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

#### GUÍA DE ENTREVISTA

##### TÍTULO:

El Principio de Legalidad y su Relación con la Seguridad Jurídica en la Oficina Registral de  
Cusco, 2020

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto al principio de legalidad y su relación con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

**Entrevistado/a** : Ana Lucía Gibaja Jiménez

**Cargo** : Abogado Certificador

**Institución** : SUNARP Cusco

##### OBJETIVO GENERAL

Describir de qué manera el principio de legalidad se relacionan con la seguridad jurídica en la  
Oficina Registral de Cusco, 2020.

##### Preguntas:

1. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

Por el principio de legalidad se procede a las inscripciones de los actos, la función de los registradores consiste en verificar que lo que se desea inscribir cumpla con las formalidades y requisitos establecidos de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto. Por lo tanto, en la Oficina Registral de Cusco se aplica el principio de legalidad de tal manera que tenga como consecuencia la Inscripción.

---

Fortalezas: Que, al ser revisado por una persona experta en el tema, las inscripciones cumplen con las formalidades con las formalidades exigidas para ser válidos.

Deficiencias: La interpretación de la norma es subjetiva, por tanto, las inscripciones están sujetas al criterio de los registradores.

**2. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la seguridad jurídica en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?**

La seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco garantiza a las personas que su patrimonio sea asegurado y protegido, siendo el registro un mecanismo idóneo de publicidad, legitimidad y fe pública registral basado en procedimientos regulares y conductos legales establecidos. Fortalezas: La protección del patrimonio de los ciudadanos. Deficiencias: En un bajo porcentaje, existen deficiencias en la inscripción que pueden ser subsanados de oficio, dichas deficiencias pueden deberse a la carga excesiva que recibe cada registrador para evaluar, entre otras.

**3. En base a su experiencia, ¿usted considera que la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la oficina registral de Cusco contribuye a la seguridad jurídica que brinda esta?**

Definitivamente, la legalidad en los procesos de inscripción es un principio que rige el actuar de los registradores y asistentes, debiendo de evaluar que se cumplan los requerimientos establecidos, teniendo como consecuencia que produzca seguridad jurídica en los individuos: *"seguridad del tráfico de bienes inmuebles y la constitución de relaciones reales"* Conforme lo indicó Martínez Coco, Elvira en su libro *"Ensayos de Derecho Civil I."* Editorial San Marcos. Primera Edición. Lima Perú. 1997)

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Describir de qué manera la función calificadora registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.



**Preguntas:**

**4. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la función calificadora en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?**

En la oficina registral de Cusco, para lograr la inscripción de un Acto necesariamente debe pasar por la calificación de los registradores, quienes cumplen con verificar las formalidades exigidas, sin embargo, como ya se mencionó al ser subjetiva la interpretación de la norma, las inscripciones están sujetas al criterio de los registradores, aumentándole requerimientos para el otorgamiento de la inscripción.

**5. ¿Cuáles son los medios o estrategias que se utiliza para garantizar la rigurosidad de la función calificadora registral por parte de los registradores?**

La constante capacitación que reciben los registradores en los diversos temas registrales, conversatorios locales y nacionales para compartir opiniones o esclarecer conocimientos.

La participación de los ciudadanos cuando detectan una deficiencia, la apertura que tienen de poder solicitar la revisión de los mismos.

**6. En base a su experiencia, ¿qué conflictos frecuentes, referidos a seguridad jurídica, se evitarían de aplicar una adecuada función calificadora registral en los procesos de la oficina registral de Cusco?**

Reclamos de los usuarios, sensación de inseguridad, interposición de demandas judiciales, gastos innecesarios en los ciudadanos, entre otros.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020.

**Preguntas:**

**7. ¿De qué manera se verifica los requisitos de validez del acto en la Oficina Registral de Cusco?**

Analizando los documentos recibidos, verificando que los participantes tengan legitimidad para actuar, corroborando si cumplen con las formalidades establecidas en las normas pertinentes, estudiando los antecedentes de los actos que se pretende inscribir, si fuera necesario la remisión de información de otras entidades para validar los documentos, haciendo uso de los mecanismos necesarios para lograr la Inscripción.

**8. ¿Está el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?**

Los registradores son personas con experiencia y trayectoria profesional, estudiosos del derecho, con capacitación permanente, por lo tanto, se entiende que tienen la capacidad de calificar de la mejor manera los actos dispuestos para su inscripción.

**9. ¿Cuál es su opinión respecto a la calificación de la validez del acto y su incidencia en la inscripción registral de Cusco?**

Sin validez del acto no se produce la inscripción. Si de la revisión, calificación, estudio de la norma correspondiente a cada registro, se verifica la validez del acto, acompañado de los requisitos formales y legalidad de las partes traerá como consecuencia inmediata la Inscripción Registral.

SELLO	FIRMA
<p>----- ANA LUCIA GIRAJA JIMENEZ ABOGADO CERTIFICADOR Zona Registral N° X - Sede Cusco</p>	 <p>----- ANA LUCIA GIRAJA JIMENEZ ABOGADO CERTIFICADOR Zona Registral N° X - Sede Cusco</p>

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### TÍTULO:

El Principio de Legalidad y su Relación con la Seguridad Jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto al principio de legalidad y su relación con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

**Entrevistado/a** : WILSON ADRIAN DORADO NUÑEZ

**Cargo** : ABOGADO CERTIFICADOR

**Institución** : SUNARP SEDE CUSCO

#### OBJETIVO GENERAL

Describir de qué manera el principio de legalidad se relacionan con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.

#### Preguntas:

1. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

Por el principio de legalidad aplicada al procedimiento registral regula sobre las calificaciones de los títulos sobre los actos de consecuencia de inscripción registral, es función de los Registradores Públicos de estudiar y verificar que cumpla con las formalidades de los documentos así como la capacidad de los otorgantes y la validez del acto. Es así que la Oficina Registral N° X Sede Cusco aplica el principio de legalidad con fin de propiciar la Inscripción del título.

**Fortalezas:** Es que al cumplir el título y/o expediente con el principio de Legalidad existirá la convicción de ser inscrito.

**Deficiencias:** existe la Autonomía registral, por lo que la múltiple interpretación de la norma afectaría la expectativa inscripción.

2. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la seguridad jurídica en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

La seguridad jurídica que ofrece esta Oficina Registral garantiza a la sociedad que sus bienes y derechos inscritos sea protegido con efectos legales, seguridad que será reflejada mediante el Principio de Publicidad

**Fortalezas:** La protección de bienes y derechos de la sociedad.

**Deficiencias:** La seguridad Jurídica deviene de un Acto Inscrito, por lo que la petición se encontraría protegida, no existirían deficiencias.

3. En base a su experiencia, ¿usted considera que la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la oficina registral de Cusco contribuye a la seguridad jurídica que brinda esta?

Este principio es un ente rector que de fondo propicia la inscripción del acto rogado, por ende otorgara la seguridad jurídica ante la sociedad con efectos legales.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Describir de qué manera la función calificadora registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.

#### Preguntas:

4. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la función calificadora en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?

En esta Oficina Registral la función calificadora cumple en su mayoría con los estándares de estudio, plazo e interpretación normativa, además del gozo de la autonomía registral donde se puede exigir además de ciertos requisitos para causar convicción al registrador.

5. ¿Cuáles son los medios o estrategias que se utiliza para garantizar la rigurosidad de la función calificadora registral por parte de los registradores?

Las capacitaciones y actualizaciones de la normativa que reciben los registradores y asistentes en temas registrales.

6. En base a su experiencia, ¿qué conflictos frecuentes, referidos a seguridad jurídica, se evitarían de aplicar una adecuada función calificadora registral en los procesos de la oficina registral de Cusco?

Se evitarían las inadecuaciones registrales que provengan de errores materiales conlleva a reclamos y posibles procesos judiciales de reivindicación de derechos.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020.

### Preguntas:

7. ¿De qué manera se verifica los requisitos de validez del acto en la Oficina Registral de Cusco?

Revisando la legitimidad de documentos públicos y privados, la capacidad de ejercicio de los otorgantes, compatibilidad del acto rogado ante los antecedentes registrales y demás que causen convicción al registrador dentro del principio de proporcionalidad y racionalidad.

8. ¿Está el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?

Calificar la validez formal de los actos y una función inherente al Registrador Público, por lo tanto si estarías en la capacidad requerida.

¿Cuál es su opinión respecto a la calificación de la validez del acto y su incidencia en la inscripción registral de Cusco?

Es un conjunto armónico de formalidad y de procedimiento de la validez del acto para su consecuente inscripción registral.

SELLO	FIRMA
	

ANEXO ...

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### TÍTULO:

El Principio de Legalidad y su Relación con la Seguridad Jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto al principio de legalidad y su relación con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

**Entrevistado/a** : YULIANA SOLAN YTO JIMENEZ

**Cargo** : ANALISTA REGISTRAL

**Institución** : SUNARP SEDE CUSCO

#### OBJETIVO GENERAL

Describir de qué manera el principio de legalidad se relacionan con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.

#### Preguntas:

1. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?  
¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

El principio de legalidad es aplicado al procedimiento registral, ya que para trámite instado ante el registro por el presentante a través de un título, la norma exige ciertos requisitos que debe cumplir el título en mención así como la documentación que se debe adjuntar, en razón a ello nuestra oficina Sunarp Zona registral N° X, d aplica este principio con carácter de obligatoriedad, para proceder con una correcta calificación.

**Fortalezas:** Siempre que la rogatoria que acompaña al título cuenta con todo lo establecido con lo que establece la norma, será pasible de inscripción.

**Deficiencias:** Existe autonomía respecto del criterio del registrador al momento de calificar el título, por lo que muchas veces hay discrepancias en cuanto a la interpretación de la norma.

**2. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la seguridad jurídica en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?**

La Oficina Registral de Cusco, ofrece la mayor seguridad posible frente a los procedimientos registrales instados en esta oficina, puesto que se hace la verificación de la documentación, contrastamos los datos de los participantes en el acto jurídico para evitar suplantaciones, así también verificamos que la documentación cuente con todo lo establecido en la norma, todo ello con la finalidad de poder realizar una inscripción válida, para efectos de no atentar contra la seguridad jurídica respecto de la inscripción de los bienes muebles o inmuebles, inscritos a favor de una persona ya sea natural o jurídica. La misma que una vez inscrita puede ser visualizada por todos los inveterados conforme al principio de publicidad.

**Fortalezas:** todos los bienes inscritos se presumen ciertos y válidos a favor del propietario.

**Deficiencias:** Según el principio de publicidad se debe entender todos los actos inscritos como válidos y correctamente inscritos, hasta que se demuestre lo contrario.

**3. En base a su experiencia, ¿usted considera que la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la oficina registral de Cusco contribuye a la seguridad jurídica que brinda esta?**

Claro que sí, este principio es la base de la calificación de la calificación registral, y en efecto contribuye a la seguridad jurídica puesto que el propietario cuenta con una mayor protección de sus bienes una vez que estos estén inscritos.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Describir de qué manera la función calificadoras registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.

**Preguntas:**

**4. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la función calificadora en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?**

La calificación dentro del procedimiento registra, se encuentra dentro del desarrollo normal, siempre propicio a llegar a la inscripción de un acto, claro que debemos recalcar que esto esta sometido a la verificación de que se cumpla con el principio de legalidades, así también de los medios alternativos(consulta RENIEC, SISTEMA NOTARIO, entre otros) para cotejar que el acto sea válido.

**5. ¿Cuáles son los medios o estrategias que se utiliza para garantizar la rigurosidad de la función calificadora registral por parte de los registradores?**

La capacitación constante, por parte del registrador y asistentes, el uso de medios digitales y aplicativos, por ejemplo, SID Sistema de Intermediación digital, que nos permite poder recibir lo partes notariales enviado directamente por el notario, lo que otorga mas certeza del documento y limita la posibilidad de falsificaciones y que este cuenta con firma digital.

**6. En base a su experiencia, ¿qué conflictos frecuentes, referidos a seguridad jurídica, se evitarían de aplicar una adecuada función calificadora registral en los procesos de la oficina registral de Cusco?**

Se evitaría que haya una mala inscripción, entre ellos rectificaciones de oficio frente al asiento inscrito, una mala liquidación etc.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020.

**Preguntas:**

**7. ¿De qué manera se verifica los requisitos de validez del acto en la Oficina Registral de Cusco?**



La calificación del título se realiza conforme lo establecido en el TUO de los registros públicos art 31, conforme a ello dependiendo al acto verificamos que este cumple con todos los requisitos para proceder con su inscripción.

**8. ¿Está el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?**

Claro que sí, puesto que el registrador verifica la legalidad del título, viendo que este cumpla con los requisitos formales, exigidos por ley.

**9. ¿Cuál es su opinión respecto a la calificación de la validez del acto y su incidencia en la inscripción registral de Cusco?**

La calificación registral juega un papel importante en la inscripción registral, y esto tiene como consecuencia la inscripción del título, lo que contribuye con la seguridad jurídica.

SELLO	FIRMA
	

ANEXO ...

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### TÍTULO:

El Principio de Legalidad y su Relación con la Seguridad Jurídica en la Oficina Registral de  
Cusco, 2020

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto al principio de legalidad y su relación con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : *Yuri Covarrubias Horminaya*  
Cargo : *Registrador Público*  
Institución : *ZRMZ... Registral N° X - Sede Cusco*

#### OBJETIVO GENERAL

Describir de qué manera el principio de legalidad se relacionan con la seguridad jurídica en la  
Oficina Registral de Cusco, 2020.

#### Preguntas:

1. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?  
¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

La aplicación del principio de legalidad, al ser un principio constitucional se aplica en toda actuación del procedimiento registral dicha actuación se desarrolla con respeto a la norma constitucional, la ley y el derecho dentro de las facultades que le son atribuidas y de acuerdo a los fines para que le fueron conferidas dichas facultades.

Para el caso específico de la actividad registral esta se sujeta a lo regulado, en los reglamentos aprobados por la Súper Intendencia Nacional de los Registros Públicos ( SUNARP).

Las fortalezas del citado principio se materializan en su estricta aplicación contrario a su inobservancia, que deviene en una debilidad.

**2. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la seguridad jurídica en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?**

La seguridad jurídica como derecho implícitamente reconocido por la constitución, tiene su correlato inmediato en la aplicación del principio de legalidad, con ello, en la zona registral Cusco, las decisiones adoptadas frente a las peticiones de los usuarios (calificación de título), encuentra regularidad y predictibilidad.

Con deficiencias encontramos excepcionalmente la existencia de criterios discrepantes respecto a la aplicación de una norma. Su fortaleza reside en la constante capacitación de los operadores registrales

**3. En base a su experiencia, ¿usted considera que la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la oficina registral de Cusco contribuye a la seguridad jurídica que brinda esta**

Si, toda vez que se efectúa un examen previo de legalidad a los títulos presentados de manera formal o sustancial (es decir se, califica el acto y documento) también comprende la revisión minuciosa de que el acto sea inscribible, de esta forma se brinda seguridad jurídica que también puede ser definida como una garantía que se otorga a una persona por parte del estado, en donde se garantiza que tanto sus derechos y bienes no sean vulnerados.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Describir de qué manera la función calificadora registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.

### Preguntas:

- 4. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la función calificadora en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?**

Dicha función encuentra un desarrollo normal, fluido y predictivo así se tiene, que para lograr la inscripción de un acto, es obligatorio cotejar los títulos con todo el ordenamiento jurídico, con el objeto solo de inscribir y publicitar títulos válidos y perfectos.

- 5. ¿Cuáles son los medios o estrategias que se utiliza para garantizar la rigurosidad de la función calificadora registral por parte de los registradores?**

La capacitación, la aplicación de las herramientas previstas por el estado (sistemas y aplicativos en red ejm SIR-SUNARP.) SISTEMA DE INTERMEDIACIÓN DIGITAL. Plataforma de servicios que le permite realizar el procedimiento de inscripción registral a través de la presentación electrónica de documentos con firma digital, módulos de consulta etc.

- 6. En base a su experiencia, ¿qué conflictos frecuentes, referidos a seguridad jurídica, se evitarían de aplicar una adecuada función calificadora registral en los procesos de la oficina registral de Cusco?**

Los Reclamos, Quejas, Apelaciones ante el Tribunal Registral se evitarían toda vez que la calificación propiamente dicha de los operadores registrales sea inequívoco frente a la calificación de los títulos.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020.

**Preguntas:**

7. **¿De qué manera se verifica los requisitos de validez del acto en la Oficina Registral de Cusco?**


La validez del acto se verifica mediante "LA CALIFICACIÓN". El Art. 31 del Reglamento General de los registros Públicos expresa: *la calificación registral es la evolución integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.*

8. **¿Está el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?**

Si, porque la función primordial del registrador público es la calificación de la legalidad del título en cuya capacidad se solicita una inscripción. En donde la calificación tiene que cumplir todos los requisitos y formalidades propias del título y de los otorgantes.

9. **¿Cuál es su opinión respecto a la calificación de la validez del acto y su incidencia en la inscripción registral de Cusco?**

La calificación positiva determina la inscripción del título, incorporando el acto o derecho al estatus de SEGURIDAD JURIDICA.

SELLO	FIRMA
<p>YURI COVARRUBIAS MORMONTOY REGISTRADOR PÚBLICO Zona Registral N° X - Sede Cusco</p>	

ANEXO ...

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

#### TÍTULO:

El Principio de Legalidad y su Relación con la Seguridad Jurídica en la Oficina Registral de  
Cusco, 2020

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto al principio de legalidad y su relación con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

**Entrevistado/a** : ANGEL CCOLQQUE CCOA  
**Cargo** : PROCURADOR PUBLICO  
**Institución** : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE QUISPICANCHI

#### OBJETIVO GENERAL

Describir de qué manera el principio de legalidad se relacionan con la seguridad jurídica en la  
Oficina Registral de Cusco, 2020.

#### Preguntas:

1. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?  
¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

Por la situación actual de pandemia, la exigencia de la rigurosidad y la observación de la formalidad de los actos registrales, se ha visto trastocado, en la presentación documentaria de la rogatoria, que deben contar las oficinas Registrales, respecto al principio de Legalidad Registral, es aplicado con las medidas de bioseguridad conforme coyuntura actual de Pandemia.

**Fortalezas:** Los Registradores Califican la legalidad de los documentos en virtud a la solicitud de inscripción, conforme el regulado por el art 2021 del C.C.

**Debilidades:** No se puede obligar al interesado a efectuar inscripción alguna si no es que está autorizado a realizar por iniciativa propia inscripción alguna.

**2. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la seguridad jurídica en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?**

La oficina de registros públicos, brinda la mayor seguridad jurídica frente a los procedimientos y actos registrales presentados a la Oficina, puesto que se realiza la verificación de la documentación, contrastando datos de los participantes en el acto jurídico.

Fortalezas: todos los bienes inscritos se presumen como ciertos y validos a favor del propietario

Debilidades: según el principio de publicidad se debe entender todos los actos inscrito como válido y correctamente inscritos hasta que se demuestre caso contrario.

**3. En base a su experiencia, ¿usted considera que la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la oficina registral de Cusco contribuye a la seguridad jurídica que brinda esta?**

Por supuesto que sí, este principio de legalidad es la base de la calificación registral y en efecto contribuye a la seguridad jurídica puesto que el propietario cuenta con una mayor protección de sus bienes una vez estos estén inscritos.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Describir de qué manera la función calificadora registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.

**Preguntas:**

**4. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la función calificadora en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?**

La función de calificación, dentro del procedimiento registral, se encuentra dentro del desarrollo normal, con la finalidad del registro del acto, posee un trato diferenciado para la verificación de títulos. Se encuentra regulado por la Ley 26366 y demás normas registrales que filtran el ingreso de los títulos al registro.

**5. ¿Cuáles son los medios o estrategias que se utiliza para garantizar la rigurosidad de la función calificadora registral por parte de los registradores?**

La oficina de registros públicos, utiliza como estrategias la capacitación permanente de su personal, así mismo como la actualización y el uso de aplicativos como el SID (sistema de intermediación Digital), que permite recibir los partes notariales, enviados directamente por el Notario Público, lo que otorga certeza de la veracidad del documento evitando errores y dudas sobre la procedencia de mencionados documentos.

**6. En base a su experiencia, ¿qué conflictos frecuentes, referidos a seguridad jurídica, se evitarían de aplicar una adecuada función calificadora registral en los procesos de la oficina registral de Cusco?**

Conforme a mi experiencia, se evitaría un mal registro de la inscripción, entre ellos rectificaciones, aclaraciones sobre el asiento ya inscrito y consecuentemente una mala liquidación.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020.

**Preguntas:**

**7. ¿De qué manera se verifica los requisitos de validez del acto en la Oficina Registral de Cusco?**

La calificación de un título se realiza conforme al art 31 del TUO de Registro Públicos," *La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en*




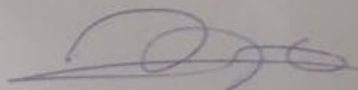
*segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales” conforme al acto se verifica que cumpla con los requisitos para proceder para su inscripción*

8. **¿Está el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?**

Por supuesto que sí, los registradores están en la capacidad de verificar la validez y la legalidad del título, exigiendo que estos cumplan los requisitos formales de acuerdo a ley.

9. **¿Cuál es su opinión respecto a la calificación de la validez del acto y su incidencia en la inscripción registral de Cusco?**

La calificación de la validez del acto registral para la consecuente inscripción de título en el registro correspondiente, juega un rol importante en nuestro país ya que contribuye a la seguridad jurídica del acto jurídico.

SELLO	FIRMA
 <p>MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE QUISPICANCHI - CUSCO</p> <hr/> <p>Abg. Angel Ccolque Ccoa PROCURADOR PÚBLICO MUNICIPAL ICAC N° 6293</p>	

## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO:**

El Principio de Legalidad y su Relación con la Seguridad Jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto al principio de legalidad y su relación con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : MIGUEL ANGEL PAZ LOAIZA  
Cargo : JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ASESORIA LEGAL  
Institución : SUNARP

**OBJETIVO GENERAL**

Describir de qué manera el principio de legalidad se relacionan con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.

**Preguntas:**

1. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

El Principio de Legalidad es el proceso mediante el cual, el Registrador Publico Califica la valides del acto, en merito a la presentación de los documentos, teniendo en cuenta la veracidad de los mismos con la finalidad de establecer la legalidad de los títulos que pretender lograr aceptación Registral, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. Así mismo la situación actual de los Registros Públicos de nuestra ciudad del Cusco,

4. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la función calificadora en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?

La función calificadora dentro de nuestro registro hoy por hoy, tiene un trámite normal, teniendo en cuenta y aclarando que la función primordial del Registro, propiamente dicho del Registrador Público, es la Calificación Integral de los documentos del presentante que pretende lograr su inscripción, cotejando la validez de los actos que se pretenden inscribir.

5. ¿Cuáles son los medios o estrategias que se utiliza para garantizar la rigurosidad de la función calificadora registral por parte de los registradores?

La Súper Instancia Nacional de los Registros Públicos, viene capacitándose de manera periódica dentro de los cambios y avances tecnológicos que requiere el mundo de hoy, es por ello que se crea distintas formas de verificación y control, con la aplicación de distintas herramientas que proporciona el Estado para permitir una adecuada Inscripción Registral.

6. En base a su experiencia, ¿qué conflictos frecuentes, referidos a seguridad jurídica, se evitarían de aplicar una adecuada función calificadora registral en los procesos de la oficina registral de Cusco?

La Aplicación de una adecuada Calificación Registral nos evitaría muchos inconvenientes toda vez que si aplicamos estrategias básicas de eficacia y eficiencia dentro de nuestros operadores Registrales evitaríamos, Quejas, apelaciones, rectificaciones etc.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Describir de qué manera la validez del acto se relaciona con la inscripción Registral de Cusco, 2020.

#### Preguntas:

**Fortaleza.** - una de las fortalezas es que solo se inscriben títulos válidos y perfectos.

**Deficiencia.** - existe autonomía de criterios de los registradores, frente a la rogatoria solicitada por el administrado.

2. De acuerdo con usted, ¿Cuál es la situación actual de la seguridad jurídica en los procesos de la Oficina Registral de Cusco? ¿Qué fortalezas y deficiencias se tiene?

En estos últimos años la Súper Intendencia Nacional de los Registros Públicos, "SUNARP" ha estado realizando grandes esfuerzos dentro de lo que es el avance tecnológico Digital, logrando así un cambio fundamental para las nuevas exigencias del mundo de hoy. Es por ello la aplicación de la Tecnología como mecanismo de Apoyo en los Procedimientos Registrales y la calificación de los registradores, como elemento primordial de la **Seguridad Jurídica**, que es una Garantía del Sistema Nacional.

3. En base a su experiencia, ¿usted considera que la aplicación del principio de legalidad en los procesos de la oficina registral de Cusco contribuye a la seguridad jurídica que brinda esta?

Sí, es uno de los Principios Propiamente dicho, sino el más importante de los Principios Registrales que nos rigen. Así mismo cabe aclarar dentro de la misma se hace una calificación integral de los documentos, en donde la presentación de los documentos no contenga defectos ni vicios, que puedan ser de observancia por el Registrador.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Describir de qué manera la función calificadora registral se relaciona con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Cusco, 2020.

#### Preguntas:

7. ¿De qué manera se verifica los requisitos de validez del acto en la Oficina Registral de Cusco?

Tenemos muy claro que la validez del acto se materializa mediante la CALIFICACION, integral de la rogatoria del presentante y de los documentos de la misma teniendo como referencia el Art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos.

8. ¿Está el Registrador público en la capacidad de calificar la validez formal del acto en los procesos de la Oficina Registral de Cusco?

Si, toda vez que los Registradores estamos en constante Capacitación, y contamos con amplia experiencia dentro de la calificación Registral, ya que al ser una función muy importante y de mucha Responsabilidad.

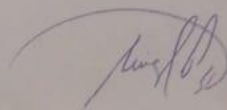
9. ¿Cuál es su opinión respecto a la calificación de la validez del acto y su incidencia en la inscripción registral de Cusco?

Las calificaciones de los actos rogados tienen que cumplir con la formalidad y veracidad de los documentos presentados y no sea materia de observancia por el Registrador, toda vez que los títulos presentados generan Seguridad Jurídica al momento de su Inscripción.

SELLO

FIRMA

-----  
Abog. Miguel Angel Paz Loaiza  
ICAC. 3748



## Anexo 8. Análisis documental

**I. Resolución de la Gerencia Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos nº 054-2012-sunarp/gr, del 28 de noviembre del 2012, naturaleza y finalidad del procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad.** al respecto, el tribunal registral prescribe lo siguiente: “el artículo 2011 del código civil, que recoge el principio de legalidad, establece que en la calificación de títulos para la inscripción registral, el registrador procederá entre otros aspectos, en base a los antecedentes registrales que obran en el registro y los asientos preexistentes, de lo que se colige que la determinación de la ubicación geográfica con exactitud de los predios en cuestión, debe realizarse en base a los instrumentos públicos que sirvieron para su extensión y que fueron objeto de calificación. Cabe indicar que, en los casos de duplicidad de partidas registrales del registro de predios, se hace necesario el estudio técnico de la oficina de catastro, sobre los aspectos técnico-catastrales para la determinación de la ubicación geográfica con exactitud de los predios en base a la información existente en el archivo registral”...

**ii. Resolución del Tribunal Registral n.º 183-2014-sunarp-tr-a, de fecha 3 de abril del 2014. en el fundamento 6 de dicha resolución, el tribunal indica lo siguiente:** “en reiterada jurisprudencia registral se ha establecido que en la transferencia de cuotas ideales, con cierta frecuencia, se señala que a la cuota ideal que se transfiere le corresponde una parte material del predio, consignándose su área y en ocasiones también sus linderos y medidas perimétricas. Esta indicación de una parte material del predio no puede concluir que el bien objeto de transferencia sea una parte material del predio, ello en razón que el bien objeto de transferencia no puede ser, a la vez, una cuota ideal de un predio y una parte material del mismo. Si se transfiere una cuota ideal, existirá copropiedad, y en tal caso todos los copropietarios tendrán derecho a usar y disfrutar el íntegro del bien y ninguno tendrá derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien. En cambio, si se transfiere una parte material del predio, no existirá copropiedad: el adquirente será propietario exclusivo de la parte que se transfiere”

En el fundamento 7 prescribe: “los casos de transferencia de cuotas ideales en los que se señala que a dicha cuota ideal le corresponde determinada parte material del predio son con frecuencia aquellos en los que no se reúnen aun los requisitos para que proceda la independización de la parte material descrita. Así para poder inscribir la transferencia de una parte material de un predio, el título deberá cumplir los requisitos para que proceda la independización de dicha parte material, requisitos que están contenidos en el reglamento de inscripciones del registro de predios. Esto es, no podría inscribirse en la partida registral de un predio, la transferencia de una parte material del mismo. Así, en la partida registral de un predio pueden figurar como titulares del derecho de propiedad dos o más personas, pero siempre en calidad de copropietarios. Solo podrá inscribirse la propiedad exclusiva sobre una parte material del predio si esta parte se independiza abriéndosele una partida registral, situación en la que deja de ser parte de un predio para convertirse en un predio independiente.

y finalmente, en el fundamento 8, concluye: “en el presente caso, como se indicó anteriormente, si bien se ha hecho expresión a una parte física del predio (fracción de 220 metros cuadrados) esto último no cambia lo que es objeto del contrato que es la transferencia de la cuota ideal equivalente a 0.502%; más aún se ha determinado que los vendedores celestino chaparro daza (sucesor de Eduardo chaparro huaylallunca según asiento 29) y Cayetana daza son propietarios de derechos y acciones, siendo ellos así, no resulta procedente exigir la intervención de todos los copropietarios del predio, por lo que corresponde revocar el numeral 2) de la observación formulada”

### **iii. Análisis de la Resolución del tribunal registral nº 495-2020-sunar-tr-a, del 9 de noviembre del 2020.**

En el fundamento 3, respecto a la titulación de bienes del estado indica: “en cuanto a la titularidad, la entidad que promueve este procedimiento puede ser propietaria o poseedora del predio materia de saneamiento, estableciéndose consecuencias jurídicas diferenciadas dependiendo de la situación jurídica que ostente, las cuales han sido claramente establecidas en el artículo 23 del T.U. de la ley 29151 y se esquematizan para una mejor comprensión en el siguiente cuadro:

supuesto de hecho	consecuencia jurídica
con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta	inscripción del dominio directamente a favor de la entidad
no cuenta con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta, pero si con cumplimiento de sus funciones y el predio es de propiedad estatal	Inscripción del dominio a favor del estado y como carga se inscribe automáticamente la afectación en uso a favor de la entidad que promueve el saneamiento.

En el fundamento 4, determina: “cumplido el presupuesto descrito, la entidad titular de la propiedad o la posesión de un predio puede recurrir al procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales (...)

#### **iv. análisis de la resolución nº 548-2011-sunarp-tr-a, del 12 de agosto del 2011**

en el fundamento 4 el tribunal determina: “la calificación registral constituye un examen minucioso y riguroso que efectúan las instancias registrales, a fin de determinar si los títulos presentados reúnen o no los requisitos normados en el primer párrafo del artículo 2011 del código civil, para acceder a su inscripción. en consecuencia, es a través de esta actividad que se efectúa un juicio sobre la legalidad de los documentos presentados al registro, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto; todo esto sobre la base del título presentado, contrastado con el contenido de los asientos registrales y excepcionalmente con los títulos archivados. Asimismo, en el numeral v del título preliminar del reglamento general de los registros públicos se desarrolla que: los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas



vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el registro”

**v. análisis de la resolución del tribunal registral nº 046-2016-sunarp-tr-a, del 26 de enero del 2016.**

en el fundamento 5, el tribunal registral determina que: “la calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el registrador y en su caso el tribunal registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del código civil para acceder al registro ; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud s solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes, y de los asientos de los registros públicos.

Fundamento 6: “teniendo en cuenta que, conforme se señaló en los numerales 1 y 2 del presente análisis, que en el registro de predios no se inscriben todos los actos que versan sobre inmuebles sino solo aquellos que importan una mutación del derecho real o de aquellos de naturaleza personal expresamente recogidos, corresponde dilucidar si el contrato de compromiso de contratar, contenido en las escrituras públicas del 03.03.1999 y 15.09.2003, resulta un acto inscribible. al respecto, debe tenerse en cuenta que el artículo 2019 del código sustantivo se señalan los actos inscribibles en los registros de inmuebles, no estando comprendido dentro de dicha relación, que tiene la naturaleza de numerus clausus y no de numerus apertus, el compromiso de contratar”

**vi. análisis de la resolución del tribunal registral nº 198-2014-sunarp-tr-a, del 11 de abril del 2014.**

fundamento 1: la calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el registrador y en su caso el tribunal registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del código civil para acceder al registro ; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud s solicita la inscripción, la capacidad de los

otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes, y de los asientos de los registros públicos”

fundamento 2: “de conformidad con el artículo 295 del código civil, antes de la celebración del matrimonio, los futuros cónyuges pueden optar libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, siendo que en este último caso se exige para su validez, el otorgamiento de escritura pública y su respectiva inscripción en el registro personal, de lo que se colige que al no haberse cumplido con dichos actos, deberá entenderse que los cónyuges eligieron el régimen patrimonial de sociedad de gananciales dentro del cual puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad, según se desprende del artículo 301 del referido código”

#### **vii. Análisis de la Resolución nº 006-2019-sunarp-tr-t, de fecha 3 de enero del 2019**

Fundamento 1: “de acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del código civil, los registradores y el tribunal registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Así, es obligación del registrador y el tribunal registral, confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción (...)

fundamento 6: “en el presente caso, se pretende inscribir el acto de protocolización notarial de la sucesión intestada de francisco Dávila puelles, habiéndose declarado como sus herederos a blanca Yolanda flores Espinoza de Dávila, Nilda esperanza Dávila flores y ayda lilliana Dávila flores (...) en consecuencia, estando determinado la validez del acto jurídico, la capacidad de los otorgantes y la eficacia del acto jurídico cuya inscripción se pretende, se resuelve confirmar la decisión de primera instancia, emitida por la zona registral nº x-cusco”

### **viii. Análisis de la Resolución nº 030-003-sunarp-tr-I, del 23 de enero del 2003**

Fundamento 1: “el artículo 2011 del código civil señala en su primer párrafo que: los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Asimismo, su segundo párrafo indica: lo dispuesto en el párrafo anterior, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. de ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicable”

fundamento 3: “conforme ha establecido esta instancia en reiterada y uniforme jurisprudencia, tratándose de resoluciones judiciales que ordenan una inscripción, la función calificadora del registrador a que se contrae el artículo 2011 del código civil, se encuentra limitada a verificar si el mandato judicial efectivamente se ha producido, si no padece de vicios que atenten contra su validez, la competencia del juzgado o tribunal que la expide, las formalidades del documento y los obstáculos que se pueden presentar en cuanto a las incompatibilidades entre la resolución judicial y los antecedentes registrales, quedando fuera del ámbito de calificación la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, los fundamentos o el contenido de la resolución, así como su adecuación a la ley”

### **IX. ANALISIS DE LA RESOLUCION DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Nº 0001/0003-2003-AI/TC, DEL 4 DE JULIO DEL 2003**

Fundamento 4 dice: “este colegiado ha reconocido que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho. Sin embargo, ha sido cuidadoso en señalar que la garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción este

provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extraregistrada”