



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Publicidad registral y seguridad jurídica al tercero de buena fe en compra y venta de inmuebles, Zona Registral N° IX - Lima, 2021

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

**AUTORA:**

Bach. Hurtado Eskenazi, Shessira Naysha (ORCID:0000-0002-9256-5281)

**ASESOR:**

Dr. Vildoso Cabrera Erick Daniel (ORCID: 0000-0002-0803-9415)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Estudio sobre los actos del Estado

CALLAO — PERÚ

2022

### **Dedicatoria**

Este trabajo de investigación va dedicado primero a Dios, segundo a mis padres Antonio y Guadalupe, tercero a mis hermanas Katherine y Jessenia por su cariño incondicional siempre y sus lindas palabras que me llevaron a lograr mis metas y ser mejor persona cada día, los amo.

A mi compañero de vida Enrique que con su apoyo y amor constante ha hecho posible que persevere por mis sueños y nunca rendirme.

Shessira    Naysha.

### **Agradecimiento**

Al Dr. Erick Vildoso Cabrera, que con sus orientaciones y asesorías hizo que se pueda cumplir el desarrollo de la presente tesis.

A la institución educativa de la Universidad César Vallejo, por lograr a cumplir un sueño de profesionalismo en mi vida.

Shessira Naysha.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

	pág.
Carátula	i.
Dedicatoria	ii.
Agradecimiento	iii.
Índice de contenidos	iv.
Índice de tablas	v.
Índice de figuras	vi.
Resumen	vii.
Abstract	viii.
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	27
Tipo y diseño de investigación	28
Variables y operacionalización	28
Población, muestra, muestreo, unidad de análisis	29
Técnicas e instrumentos de recolección de datos	30
Procedimientos	31
Método de análisis de datos	32
Aspectos éticos	32
IV. RESULTADOS	34
V. DISCUSIÓN	35
VI. CONCLUSIONES	36
VII. RECOMENDACIONES	37
REFERENCIAS	38
ANEXOS	42

## Índice de tablas

	Pág.
Tabla1.Tabla de operacionalizacion de la variable publicidad certificada y simple.	20
Tabla 2.Tabla de operacionalizacion de la variable seguridad jurídica.	21

## Índice de figuras

	Pág.
Figura1. Nivel de organización y eficiencia de la publicidad registral	36
Figura 2.Nivel de publicidad registral a los principios jurídicos	25
Figura 3.Nivel de estafas o fraudes de la publicidad registral	26
Figura 4.Nivel de comprensión de la publicidad registral	26
Figura 5.Nivel de existencia de cargas y gravámenes de la publicidad registral	27
Figura 6.Nivel de seguridad jurídica de la vigencia de poder	27
Figura 7.Nivel de acceso a la publicidad registral	28
Figura 8.Nivel de información jurídica de la publicidad registral	28
Figura 9.Nivel de información de una boleta informativa	29
Figura 10.Nivel de originalidad de las copias literales de título archivado	29

## RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo principal comprobar la influencia de La Publicidad Registral en la Seguridad jurídica del tercero de buena fe en la compra y venta de inmuebles de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), en la Zona Registral N° IX de Lima, en el 2021.

Para ello la metodología utilizada es la siguiente, se elaboró en un marco de investigación básica, de tipo cuantitativa y de diseño no experimental tanto como las variables y operacionalización. Asimismo, se escogió como población 20 profesionales de la Sede Lima, estos elaboran los distintos servicios de publicidad simple o certificada así como también en la expedición la misma.

A su vez, se emplearon como técnicas de recolección de datos, una encuesta de 10 ítems para las variables con sus diferentes dimensiones, así como para su procesamiento de las mismas, se utilizó un cuestionario de preguntas cerradas bajo la escala tipo Likert.

Así como también se obtuvo como resultado que, el 90% del personal que labora en la Sunarp Zona IX-Lima contemplaron que la publicidad registral que expiden o certifican si otorgaron seguridad jurídica al tercero de buena fe en la compra y venta de inmuebles.

Finalmente se concluyó que si existe una influencia significativamente la publicidad registral en la seguridad jurídica al tercero de buena fe en la compra y venta de bienes inmuebles; por lo tanto, el acceso que se tuvo de las publicidades sean simples o formales otorgaron seguridad jurídica al emitirlos y expedirlos siendo así eficiente en su totalidad de difusión.

**Palabras clave:** Publicidad Registral, Seguridad Jurídica, Servicio Público.

## ABSTRACT

The main objective of this investigation was to verify the influence of Registry Publicity in the legal security of the third party in good faith in the purchase and sale of real estate of the National Superintendence of Public Registries (SUNARP), in the Registry Zone No. IX of Lima, in 2021.

For this, the methodology used is the following, it was developed in a framework of basic research, quantitative and non-experimental design as well as variables and operationalization. Likewise, 20 professionals from the Lima Headquarters were chosen as a population, they elaborated the different simple or certified advertising services as well as in the expedition of the same.

In turn, as data collection techniques, a 10-item survey was used for the variables with their different dimensions, as well as for their processing, a questionnaire of closed questions was presented under the Likert-type scale.

As well as it was also obtained as a result that, 90% of the personnel that works in the Sunarp Zone IX-Lima contemplated that the registry publicity that they issue or certify if they granted legal security to the third party in good faith in the purchase and sale of real estate.

Finally, it was concluded that if there is a significant influence, the publicity registered in the legal certainty to the third party in good faith in the purchase and sale of real estate; therefore, the access to advertisements, whether simple or formal, granted legal certainty when issuing and dispatching them, thus being efficient in its entirety of diffusion.

**Keywords:** Registration Advertising, Legal Security, Public Service



## I.INTRODUCCIÓN

En primer lugar, la propiedad es una necesidad constante y de suma importancia para la persona humana, ya que de ahí puede iniciar su proyecto de vida, como también desarrollarse como individuo. La inexactitud de la publicidad registral genera problemas en contra de terceros de buena fe que acuden a los Registros Públicos Zona IX Sede Lima donde no existe seguridad jurídica cuando adquieren una propiedad se ven perjudicados porque los títulos archivados que obran en el registro no fueron redactados de manera correcta en las partidas registrales y eso genera un problema en contra la seguridad jurídica del tercero de buena fe que quiere adquirir vender o comprar un inmueble. (Ruiz, 2015)

No obstante, también surge dicha incongruencia con la realidad y lo que se tiene en registro, ya que este mismo fenómeno ocurre en los países de Argentina, Brasil, Chile, Colombia y Venezuela, se tiene la misma realidad problemática, siendo un problema no ajeno al país donde también los terceros se ven perjudicados en la compra de un bien inmueble, porque sus legislaciones no han contemplado una norma legal que asegure y garantice la debida exactitud en los títulos en el registro inmobiliario que es de suma importancia para poder tener un correcto desarrollo socioeconómico, permitiendo hacer el cruce por parte de las entidades financieras para las negociaciones de su interés y de orden fiscal para identificar el lavado de dinero y la evasión contributiva. (Lopez Escarcena, 2017)

Asimismo, en el Perú, el marco normativo está regulado en la Ley N°26366, mediante la cual se genera el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, y por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprobó las normas ya tipificadas de la SUNARP, esto ya que en el país se elaboran contratos de distintas formas, con terceros ya sean tanto personas naturales como jurídicas, sin embargo, dichas relaciones comerciales deben tener un soporte jurídico. Por lo tanto, el objetivo del Estado con sus diversas instituciones y políticas estatales es garantizar una regulación adecuada y, por ello, una protección de la misma. (Registros Publicos, 1994).

Asimismo. La publicidad registral es un sistema de exteriorización continuada de trascendencia jurídica dando facultades para dar a conocer de manera pública ciertas situaciones jurídicas inscritas. A su vez publicitan actos contratos derechos o titularidades mediante un servicio predecible otorgando seguridad jurídica. Sin embargo, existe una

realidad problemática de carácter internacional, esta surge cuando lo que se expide por la entidad no guarda relación o discrepa con lo registrado. (Cuevas, 2021)

En este sentido, en el artículo 127 de la sección IX de la Resolución SUNARP 126-2012, información sobre registros, se hace referencia al pago anticipado de los derechos de registro correspondientes. Así mismo en su artículo 24, hizo mención a la seguridad que garantiza las oficinas registrales otorgándoles certeza a la inalterabilidad al enunciado del asiento de presentación, así como las otras informaciones introducidas al Diario. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2012)

La seguridad jurídica es la previsión razonable otorgada a la persona sobre el cual debe ser la manifestación de la potestad en el cumplimiento de lo facultado ya que es el compromiso que tiene el Estado de una actuación ciudadana frente actos contrarios al ordenamiento jurídico existente, también pudo relacionarse con los principios de derecho como el precepto legal de buena fe pública registral y el precepto de predictibilidad, esto lo establece la norma ya que permite obliga o prohíbe la realización de la acción legal, sin tergiversar el deseo de las partes cuyos efectos sean los esperados y proporción en la información a terceros que contraste el concepto fidedigna de los hechos, contratos, y obligaciones. Este método se garantizó mediante los diferentes gestores registrales la eficiencia de las apreciaciones, bajo esta premisa, la seguridad jurídica es un derecho fundamental y favorable. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2012)

La presente tesis buscó en constatar la relación que existió en medio de la publicidad registral y la seguridad jurídica hacia tercero de buena voluntad o fe en la compra y venta de inmuebles, a consecuencia de la efectividad y la capacidad de la función de la publicidad registral mediante las inscripciones de los hechos, facultades o participaciones. Puesto que también anticipar las inexactitudes o errores u omisiones que son producto del desacierto o equivocación o error de los receptores a cargo y de qué método emitieron lo necesitado en el formato de publicidad registral. Bajo esta modalidad los Registros Públicos buscó con cubrir las diversas carencias de naturaleza general o individual que necesita el movimiento legal, que están contempladas por un compuesto de leyes jurídicas que otorgaron la certeza normativa. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2012)

En ese sentido, en se formuló como problema general ¿En qué medida influye la publicidad registral en la seguridad jurídica del tercero de buena en la compra y venta de inmuebles en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima, 2021?; asimismo, como problemas específicos se formularon los siguientes: ¿En qué medida la

publicidad registral formal certificada repercute en el principio de predictibilidad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima, 2021?; por otro lado, ¿En qué medida la publicidad formal simple influye en el precepto de buena fe pública registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona IX Lima, 2021?.

El presente trabajo justifica la investigación fue desarrollada de manera teórica la conexión que existe entre estas variables, publicidad registral y seguridad jurídica del tercero de buena fe en la compra y venta de inmuebles debido a la gran necesidad de tener los derechos de propiedad correctamente regulados, registrados e inscritos. Asimismo, también implica una justificación práctica, ya que la finalidad del trabajo es buscar una solución a los problemas que atraviesa la ciencia jurídica, debido al gran desarrollo de socioeconómico, impacta también en el marco jurídico. Por otra parte la justificación metodológica se baso en la construcción del censo de interrogantes cerradas de naturaleza validable, confiable e incentivadas con el fin de recoger la información en relación a la investigación. Por último, la fundamentación aplicada se basa en establecer cuáles son los motivos que se estuvo formulando en la alta o poca vinculación que existió entre la publicidad registral y la seguridad jurídica del tercero de buena fe en la compra y venta de inmuebles que determinan la efectividad o capacidad del funcionamiento general en la ciudadanía.

El objetivo general fue en demostrar la influencia de la publicidad registral en la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima, 2021, ya que este servicio se expide de manera constante y permanente otorgando seguridad jurídica al adquirente del servicio como a terceros que de buena fe creyeron en el contenido de las publicidades registrales sean simples o certificadas que brindó la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX-Lima; asimismo los objetivos específicos fueron claros y precisos en establecer en qué medida la publicidad registral formal certificada repercutió en el principio de predictibilidad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima, 2021?, y por otro lado, Identificar en qué medida la publicidad formal simple influyó en el principio de buena fe pública registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona IX Lima, 2021.

La hipótesis general fue formulada de la siguiente manera: La publicidad registral influyó significativamente en la seguridad jurídica del tercero de buena fe en la compra y venta de inmuebles en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima, 2021. Y por consecuente, las hipótesis específicas se establecieron de la siguiente manera: la publicidad registral formal certificada garantizó de manera suficiente el principio de

predictibilidad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima, 2021, por otro lado como hipótesis específica, la publicidad registral formal simple incidió positivamente en el principio de buena fe pública registral en Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima-2021.

## II.MARCO TEÓRICO

(Hernández, 2008) Afirma que un marco teórico es “un resumen o conjunto de artículos, libros, revistas y otros documentos que describen el conocimiento pasado o anterior y actual sobre una pregunta de investigación. Nos ayuda a documentar y detallar cómo nuestra investigación agrega valor a la literatura existente y a próximas investigaciones que ayudarán a su aporte”

Antecedentes nacionales:

Es así que, (Ojeda P. , 2016) en su trabajo titulado. “La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la Zona IX sede Lima, año 2016”, tuvo como objetivo principal en determinar la conexión que existe entre las publicidades registrales y los derechos fundamentales según el registrador público del registro de propiedad de la sede Lima - Zona registral N° IX .Su metodología se realizó bajo un enfoque cuantitativo y concluye que: Según el Registro de la Propiedad 2016 del Área Nacional de Registro IX - Sede Lima, existe una relación altamente positiva y significativa entre la apertura del registro y los derechos fundamentales.

Esto quiere decir que, a través de una correcta Publicidad Registral, ésta puede cumplir con su finalidad. Ésta es la debida salvaguardia de los derechos fundamentales, como la dignificación de la persona, y por supuesto es el derecho a la Propiedad y su coherencia con todas sus dimensiones, como por ejemplo el conocimiento público del registro, para brindar mayor certeza y seguridad jurídica al propietario.

Por su parte, (Valera, 2018) en su trabajo titulado. “Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote”, tuvo como objetivo en determinar la conexión que existe entre las variables seguridad jurídica y publicidad registral en la oficina registral Chimbote, 2018. Su metodología se baso en un enfoque cuantitativo y concluyó que: A través del acceso del público en el registro, se potencia el conocimiento de la inscripción de las escrituras, derechos y contratos mediante el archivo e inscripción de documentos electrónicos, pero se evitan errores críticos, el número de inmuebles inscritos, duplicación del registro y elementos electrónicos, entre otros, distan de la verdad y existen dudas e incertidumbres al momento de la publicación, y su conocimiento revela alguna falla en la integridad de la ejecución final . Por ello, se requiere que el producto del servicio esté protegido, garantizado y jurídicamente seguro.

Esto quiere decir que, las publicidades registrales que se emitieron si bien advirtieron errores al momento de otorgarlo repercutieron favorablemente al conocimiento de terceros

de los diferentes registros que al momento de expedirlos para una compra y venta de un inmueble ya dieron confiabilidad y certeza al servicio otorgado en la oficina de Chimbote.

A su vez, (Guarniz, 2021) en su trabajo llamado "La importancia de la publicidad registral y su implicancia en el código civil". Tuvo como objetivo en resaltar la importancia del apoyo del registro de publicidad, su metodología fue de un enfoque cuantitativo y concluye lo siguiente: La publicidad del registro en un estado de derecho garante resulta ser parte fundamental del llamado tráfico legal. Asimismo, el registro público, como ente regulador encargado de la publicación en el registro de diversos actos jurídicos de carácter registrable, no hace más que asegurar que las transacciones se realicen a través del registro, generando certeza a sus titulares; En este sentido, la publicación de los registros informa a todos los ciudadanos de los derechos de los titulares inscritos en los mismos.

Esto quiere decir que, el sistema registral mediante la publicidad registral, otorga una información contenido en el archivo, mediante el cual, cualquier persona puede acceder, siempre y cuando no afecte el derecho a la intimidad de los titulares. Esta forma de acceder al contenido registral sirve para no poder justificar de cierta forma la ignorancia o desconocimiento de las inscripciones.

Asimismo, (Cristomo, 2017) en su trabajo de investigación titulada "La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, tuvo como finalidad en identificar la relación que tiene entre las publicidades de registro y la obtención del derecho de predios; su metodología de trabajo fue cuantitativa y concluyó que: Existe una fuerte correlación entre las cambiantes de publicidad de los registros y la adquisición de derechos de propiedad en el Sitio XIV Ayacucho; en consecuencia, la incorporación a los anuncios de suscripción nos permite conocer el estado de una propiedad debidamente registrada.

En este trabajo de investigación el autor cree que el requisito previo de la seguridad jurídica y el principio de publicación del registro es garantizar la protección y seguridad de los negocios jurídicos, así como activar la economía inmobiliaria del país. Así como también, el dominio público del registro comprende los títulos registrados, que son títulos que dan lugar a asientos en el registro, que contienen un "extracto" del título registrado. En este sentido, cabe señalar que la finalidad de la publicidad es anunciar un hecho o situación relacionada con la ley, que no puede modificarse bajo la influencia de la publicidad, es decir, lo que se registra y publica, siendo inseparable de ambos.

Para (Estrada, 2020) en su trabajo de investigación titulada "Desempeño laboral y calidad de

atención en los servicios de publicidad registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2019”, tuvo como objetivo en definir la conexión entre el desempeño de la variable independiente en el trabajo y la variable dependiente de la calidad de atención en el servicio público del registro público nacional inscripción número IX del Registro Público Nacional, 2019. Su metodología que utilizó fue de enfoque cuantitativo y concluye que : Se ha identificado una alta dependencia en la que incorpora un coeficiente independiente desempeño laboral de manera favorable en el grado de tratamiento en el funcionamiento de publicidad registral de la Zona IX de Lima.

Esto quiere decir que, la publicidad registral surge con la finalidad de dar certeza de lo registrado para así poder asegurar de alguna u otra forma las transacciones que se den entre los derechos inherentes a la propiedad, en incluso llega dicha publicidad a los títulos archivados, siendo una forma de poder dinamizar la economía de un Estado.

Antecedentes internacionales:

(T.Mendez, 2016) En su tesis titulada “Publicidad Registral y los efectos generados en el derecho positivo”. (Tesis para doctorado. Universidad San Francisco de Quito, Ecuador). Su finalidad fue de entender que la publicación registral es un mecanismo eficaz para conocer la realidad jurídica y social de una acción o derecho inscrito o pendiente. Tuvo como muestreo a 20 personas entendidos en el tema registral como abogados certificadores, entre otros mediante la técnica de la entrevista en saber el hecho básico de esta situación logrando concluir en que: La publicidad registral en estos días se ha convertido en un aporte significativo para la seguridad jurídica de las personas porque mediante estos la comprensión pública de los derechos fundamentales es el reconocimiento claro de las normas constitucionales. Esto en sí mismo demuestra que el desarrollo de las nuevas tecnologías está generando en la actualidad cierta desconfianza entre las personas porque promueve la exposición al peligro y como tal pretende atentar contra el individuo, pues la información almacenada en el registro público crea el potencial para su uso indebido ya sea estafas o fraudes.

Esto nos quiere decir que se está tratando de vincular caso a caso la publicidad de los registros y la rendición de cuentas subjetiva y objetiva, por lo que nos encontramos en un dilema porque, de ser cierto, hay un grado de rendición de cuentas debe hacerse público. Eso no es consistente con la práctica del registro, sin embargo, las consecuencias de este comportamiento están bien establecidas por el estándar de base del registro, pero este tipo

de casos deben ser considerados, ya que es posible identificar nuevos estudios sobre este fenómeno que es de la seguridad jurídica frente a terceros de buena fe sobre compra y venta de bienes inmuebles.

(Navarro, 2016) en su trabajo de investigación en Chile titulada: "Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿es suficiente el cambio de folio personal a folio real? Tuvo como objetivo en pretender recoger las críticas formuladas contra el sistema actual y entender si, mediante la modificación propuesta, se llega a corregir los defectos que se ha cometido al Sistema de Registro Inmobiliario actual. Su metodología fue de análisis y concluyo que: Todos los sistemas registrales, no sólo los que tienen por objeto los bienes inmuebles, tienen como finalidad otorgar seguridad jurídica mediante las publicaciones de los hechos debidamente registrados.

Esto quiere decir que en Chile si bien existe una reforma registral su objetivo fundamental es otorgar seguridad jurídica no solo de los bienes inmuebles si no de los demás registros que prevalecen en el sistema ya sea de personas jurídicas o naturales, ya que sus críticos indicaron que se necesita un cambio al presupuesto del Sistema Registral Inmobiliario para que así el tercero de buena fe pueda tener certeza del documento que expiden.

(Cid, 2019) en su trabajo de investigación para optar al Título de Licenciado en Ciencias Jurídicas en Santiago, Chile, titulada : Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos, tuvo como objetivo analizar la naturaleza y cumplimiento del seguro de título en los sistemas de registro de la propiedad, sus ventajas, desventajas y cobertura de riesgos legales vinculados con la compra de la propiedad, y concluye que: En el sistema registral de la propiedad se ha logrado solidez y consistencia, lo que constituye una base bastante sólida para el negocio inmobiliario, sin perjuicio de sus defectos, como se señala en el documento, la mayoría de las operaciones son exitosas y gozan de las ventajas de la "propiedad" inscrita en los registros.

Esto quiere decir que la seguridad jurídica que brinda el sistema registral es oportuno y tiene coherencia en las operaciones que se realiza, si bien en Chile hay organización y eficiencia en sus sistema tienen también como defecto las inexactitudes que obran en el archivo registral en el registro inmobiliario alterando cierto riesgo jurídico para la adquisición de un inmueble, entonces nos encontramos frente a un problema de carácter internacional ya que en el país vecino también existen inexactitudes que perjudican al tercero que obra de buena fe.

(Marguez, 2016) en su trabajo de investigación llamada "Omisiones Registrales y su implicancia en el ámbito registral de transferencias de propiedad inmueble". (Universidad



San Carlos - Guatemala). Tuvo como objetivo principal en canalizar la conexión existente entre las omisiones registrales y los efectos que este involucra en la compra-venta de inmuebles; como técnica de su metodología utilizó la encuesta y concluye que: Si bien la omisión del registro era incompatible con el derecho positivo, sí permitía que la ley registral y la suya propia registraran información, la información en desarrollo y fidedigna se guarda en un registro público, haciendo un aporte importante para permitir corregir imprecisiones para que el ambiente registral se siga fortaleciendo respetando estándares integrales y no se deban establecer restricciones para cada situación específica.

Esto quiere decir que es importante tener presente lo que menciona el autor porque a través de esta investigación nos hicimos varias preguntas sobre el vínculo entre las publicidades que emiten registros públicos y las imprecisiones del registro, sin embargo, la realidad jurídica de estas problemáticas es que en el país de Guatemala no han considerado la publicidad de la el registro como un instrumento viable y certero debido a las numerosas actividades que se desarrollan en la sociedad como consecuencia del labor notarial.

(García Q. , 2017) en su tesis titulada “Las publicidades registrales y omisiones del Registro de Propiedad-Bienes Muebles” (Tesis para obtener el grado bachiller. Universidad de Valencia – España). Tuvo como premisa en identificar la relevancia de cumplimiento del noveno artículo de la Constitución de España, en la cual declara el precepto de seguridad jurídica y su limitada conexión con la publicidad del registro, da alusión al Registro de la Propiedad de los bienes muebles para que sea aprovechado como mecanismo de protección en mover sus pertenencias. Asimismo, señala que para acceder a la publicidad sobre cualquier inscripción inmobiliaria, es necesario un interés previo para conocer el estado actual de los derechos efectivamente inscritos en el registro público suscrito. Por otra parte, concluye que: Primero, en la publicación en el registro se debe a que no existe en la sociedad el título inscrito y consecuentemente a la publicación del hecho o del acto; segundo, la rectificación se realiza sobre la base de la omisión de información o sobre la base de que no se realiza una función defectuosa del registro público debido a la opresión de un gran segmento de la sociedad.

En comparación con el derecho peruano, no existen disposiciones normativas que expliquen con profundidad este fundado interés y se fundamentan únicamente en destacar el derecho a la intimidad plasmado a nivel constitutivo y económico nacional. Lo que nos manifiesta el autor nos hace pensar en porque el derecho español es también uno de esos derechos que ha contribuido a una solución en cuanto a la inexactitud, quizás, no fue el

primero, pero ganó influencia en el desarrollo y aplicación de este precepto constitucional como prenda. De igual forma, es importante recalcar que a través de investigaciones relacionadas con este tema, se identifican los factores que ocasionan imprecisiones registrales, las cuales consideramos tomando en cuenta este efecto mencionado porque aquí es necesario estudiar e investigar las causas de estos factores para encontrar posibles soluciones.

#### Teorías sobre la Publicidad registral

La publicidad registral para (Canotello, 1992) es "En un sentido técnico-jurídico, la publicidad es un sistema general de información a la sociedad sobre situaciones jurídicas concretas con el fin de proteger los derechos y la seguridad jurídica.

Por su parte, (Jaramillo, 2014) consideró bajo la premisa del tratadista colombiano Javier G. Rincón Salcedo a la seguridad jurídica como "La expectativa de cualquier marco legal del régimen jurídico sea certero, estable y confiable , y como tal, constituye en sí mismo un órgano esencial para la organización del Estado y el oportuno desempeño de las funciones del servicio público, esto implica que fortalecer y asegurar es una de las órdenes de acción de la administración pública de cualquier país".

Esto nos dice que la publicidad registral y la seguridad jurídica frente a terceros de buena fe se complementan entre si ya que estos en conjunto dan certeza veracidad y confiabilidad a las personas que si no está bien escrito en los certificados registrales o partidas de cual registro debidamente inscrito en los Registros Públicos conllevaría a inexactitudes que afectarían contratos o trafico jurídico para una mayor encomia hacia el Estado.

(Ahumada, 2015) en su artículo nos dice que la definición de la publicidad designa tanto "el atributo que ofrece el Estado para el servicio público" como "el grupo de métodos empleados para difundir o divulgar la noticia de una cosa, hecho o acontecimiento" para obtener esta cualidad. Asimismo, el perfil de "calidad o publicidad" puede derivarse o no de una acción de divulgación, es decir, el hecho puede hacerse público independientemente que pase cualquier acontecimiento; en este sentido, algunos actos fortuitos son públicos tales como un incendio o maremoto, ya que están relacionados o son excepcionales. Sin embargo otros hechos o eventos requieren un acto (público), una actividad que los prediga así otros puedan verlos, o directamente por parte de las personas.

(SAAVEDRA, 2012) Manifiesta en el siguiente texto: "el derecho de publicidad del registro es un medio de difundir información sobre un acto inscrito con el fin de hacerlo público y conocido por todos."

Estos autores nos mencionan algo en común que es “público” ya que la publicidad registral es un medio por el cual todos los ciudadanos de territorio peruano tienen acceso ya sea de manera presencial o digital, la cual no hay ley o reglamento o norma jurídica que impida la contrario pues esa es su naturaleza.

(Salgado, 2014) nos brinda un concepto fehaciente al decir que un registro público es cualquier información sobre un título y/o un derecho a ser incluido en un registro público y para obtenerlo, es necesario solicitar los documentos certificados solicitados por el interesado sin casos de justificación o interés legítimo.

(Gunther, 2022) Por su parte el Dr. Gunther nos dice que la publicidad registral no es algo solamente teórico, pues en ella conlleva adicionalmente a las discusiones importantes cuestiones prácticas en ese sentido problema trata si la anotación de los actos, contratos o derechos recaen exactamente en las inscripciones, y que el primer elemento fundamental de la publicidad es el sujeto titular pues nos dice que el ser humano bajo un concepto jurídico es portador de derechos y obligaciones ya sea persona natural o jurídica pues incluso los sujetos con personalidad relativa, pueden lograr la posición del titular haciendo referencia a una seguridad jurídica establecida por el derecho registral frente a terceros que deseen adquirir en este caso la compra y venta de un inmueble.

Asimismo, (Ortiz, 2000) advierte que la divulgación del registro no solo debemos considerarla como un derecho pero también como un precepto porque por medio de ella podemos llegar a tener credibilidad de los actos reflejados en los asientos que se inscriben a nivel nacional por sus diferentes oficinas registrales y que permiten en determinar su exactitud de modo que no refleja aparición del bien jurídico o la verdad del conocimiento completo.

El doctor (Ayala, 2019), nos dice que el manejo de la tecnología conduce la modernización de los registros públicos, ya que la transición de la cantidad a la entrada electrónica significa un alto índice de avance en el registro nacional, facilitando una mayor calificación del registro y mejorando la prestación de los servicios registrales y la publicidad registral. Estas publicidades digitales ayudan a tener seguridad de la veracidad del documento presentado, lo que facilita al registrador registrar títulos calificados. Porque el manejo de hoy en día en cuanto a la tecnología en el registro público genera una alta demanda de espacio en las oficinas registrales, ya que los elementos electrónicos ocupan menos espacio que los volúmenes y registros físicos. Los suscriptores se benefician del manejo tecnológico en la publicidad por suscripción, ya que pueden tener información desde cualquier parte del país, ahorrándoles tiempo.

Las citaciones judiciales llegan al registro más rápido mediante el uso de exhibiciones digitales, brindando un mejor acceso a la justicia. Los documentos que se notarían digitalmente mediante el SID SUNARP llegan con mayor celeridad al Registro y además no se requiere verificación de su autenticidad.

Aquí el Dr. Huertas Ayala nos hace hincapié en que la era digital ya se está implementando en su totalidad en este siglo XXI con respecto a las publicidades registrales eso nos favorece ya que nos brinda una mayor facilidad al solicitarlo y está aprobado mediante sus códigos de validación para así garantizar la seguridad jurídica a los terceros de buena fe que quieran adquirir su propiedad o bien inmueble.

### Teorías sobre la publicidad formal

La publicidad formal para (MORALES GODO, 1999) son las declaraciones emitidas a través de documentos legales son certificados literales o condensados que tienden directa o indirectamente dependiendo de cómo la información se registra y almacena en un registro accesible al público.

Esto nos dice en otras palabras que la publicidad registral se plasma de manera similar a la divulgación del estado civil como una declaración asertiva, declarativa, derivada de la SUNARP ya que es publicado en beneficio de la mayoría de los ciudadanos, de esta manera se puede apreciar el contenido de la información registrada, así como la presentación de principios de carácter legal, ya que la declaración depende directamente de un servidor responsable y/o de una autoridad especial autorizada, que actúa en nombre y por cuenta de la cuenta del Estado, salvo disposición en contrario como lo son en el libro de personas naturales, así es por ejemplo en las partidas de divorcios, curatela entre otros. (Diaz Gonzales, 1967) Nos dice que: “La publicidad formal debe entenderse como la esencia de una función pública encomendada al Registro de la Propiedad cuyos libros están a disposición de cualquiera que acredite ante el Registro que quiere saber lo que pide saber. En otras palabras, el Registro es público, realizándose esta publicidad oficial mediante el examen directo del libro del interesado, con una certificación del Registrador o testimonio emitido por el mismo.

(Roca, 1954) nos dice que el objetivo del registro es garantizar la certeza del derecho hacia el tráfico jurídico que existe y que para ello buscamos la máxima transparencia y certeza en la mayoría de las decisiones de las situaciones jurídicas, ya que el tratamiento de la información hacia el tráfico jurídico y la confianza en esa información son requisitos indispensables para relaciones jurídicas.

En este sentido, la provisión de un sistema de publicidad jurídica afirma su carácter esencial en la difusión del conocimiento, destacando por ello la necesidad de seguridad jurídica legalmente garantizada, razón de que la publicidad efectiva del registro produzca los efectos pretendidos.

(Espanes, 1972) Nos dice que “La publicidad es un acto destinado a dar a conocer una relevancia sobre un hecho, un acontecimiento o una relación jurídica. Asimismo, es una operación encaminada a dar a conocer realmente el estado jurídico de un bien con el fin de proteger la economía del dinero y la seguridad de los actos posteriores a celebrar”.

Para (Delgado, 2015) define la publicidad del registro como la externalización indeterminada y continua de un acto jurídico que el Estado organiza y realiza mediante de un sistema operacional, para crear conocimiento hacia terceros, creando así la protección de los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos.

Estos autores nos manifiestan la importancia del tráfico jurídico ya que sin ello el país no tendría una buena economía, es así que afectaría en el ámbito registrales a los actos inscribibles y las publicidades registrales, por ejemplo Juana quiere comprar una casa pero no puede concretar la compra porque existen inexactitudes en la partida registral indicando erróneamente los linderos y medidas perimétricas, aquí estaríamos frente a un problema y afectaría el tráfico jurídico y por su parte conllevaría también a no otorgar una seguridad jurídica al tercero de buena fe que quiere adquirir un predio.

Teorías sobre la Publicidad material

(Fernandez, 2013) Nos dice que la publicidad material tiene como finalidad básica al Registro Mercantil ya que se denomina “publicidad material” a las inscripciones derivadas de los actos manifestantes del registro público y que con esa seguridad abstracta del tráfico comercial, conllevan a la efectividad de las situaciones jurídicas y personales típicas.

Esto quiere decir que a la publicidad material son incluidos todos los derechos fundamentales derivados de la inscripción en beneficio del declarante, quien se encuentra protegido por la presunción de exactitud e integridad.

Teorías sobre la inexactitud registral

La resolución del Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.126-2012-SUNARP-SN del 18 de Mayo del 2012 contempla a la inexactitud registral en su artículo 75 del Título IV mencionando que: “Las inexactitudes del registro deben entenderse como cualquier discrepancia entre lo que está inscrito en el registro y la realidad fuera del registro. Siempre que una inexactitud registral surja como resultado de una equivocación u omisión plasmado en un asiento del registro, se corregirá como originalmente estaba en

este título. Las correcciones por inexactitudes, distintas de las indicadas en el párrafo anterior, se realizarán en base a un título revisado que permita adecuar la grabación a la realidad”. (Resolución, 2012)

Por su parte, (Diez-Picazo, 2014) nos dice que la inexactitud del registro es la diferencia entre la información del registro y la información no contenida en el mismo, es decir que dicho archivo que obra en el registro discrepa con lo que está inscrito en las partidas registrales del registro de predios.

En otras palabras la inexactitud registral es la discordancia que existe entre lo que se registro con lo que se figura o aparece en las partidas electrónicas ya que esta inexactitud comprende supuestos básicos como de que provenga de errores que se cometieron en la extensión del asiento o partida registral o por causas distintas ya sea porque indicaron mal en el parte notarial u otro documento para su inscripción en cuyo caso se requerirá la presentación de un título modificatoria al posterior que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral.

#### Teorías sobre la Seguridad jurídica

(Gonzales, 1997) Establece que la seguridad jurídica debe llegar a la protección de la titularidad y el contenido de los derechos hacia la circulación del tráfico, y esta búsqueda de la seguridad jurídica es un supuesto abstracto en el que se basa el derecho registral, pero todos los registros y principios sirven al fin mencionado.

(Garcia Toma, 2021) nos dice que: La seguridad jurídica es la participación del Estado en una actuación estatal o ciudadana con fijación al precepto de legitimidad; así como de salvaguarda, resarcimiento o regeneración frente a hechos opuestos al régimen normativo.

Esto nos hace referencia que la seguridad jurídica nos da presunción de exactitud de la legitimación y la buena fe pública registral ya que son consecuencias legales que son pieza fundamental de las mismas.

#### Teorías sobre el Principio de buena fe pública registral

(Garcia G. , 1993) Se refiere a este precepto como que es “...el principio de la hipoteca, es según el tercero que ha obtenido con base en la legalidad final del propietario registrado, obteniendo la adquisición “a un dominio” que realiza, en cuanto una vez que haya registrado sus derechos con los demás exigencias que se requieren por ley”.

Aquí nos dice que el precepto de buena fe del registro público puede definirse como el

principio que tiende a proteger a los terceros de buena fe que han obtenido derechos sobre la base de la información proporcionada por el registro y lo han inscrito, aunque el cedente no lo haya dicho prevalece lo que obra en el archivo registral debidamente inscrito.

#### Teorías sobre el Principio de predictibilidad

Ley del procedimiento administrativo general Ley N° 27444 nos habla sobre el precepto de predictibilidad en su artículo IV inciso 1.15 en rasgos generales: “Las autoridades de gestión pública deben proporcionar a la institución o a sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento para que dicha institución pueda tener una idea razonablemente precisa de cuál será el resultado final que se obtendrá.”(Ley N.27444)

Esto hace referencia los administradores públicos ya sean en este caso los abogados certificados asistentes registrales o registradores, deben proporcionar a las personas naturales o jurídicas al conocimiento verdadero, absoluto y fehaciente sobre cada información de cualquier trámite, de modo que el servidor público tenga una imagen clara del resultado final que en este caso son las partidas registrales inscritas bajo sus asientos.

(Guzman, 2020) en su artículo en la Revista La pasión por el derecho, hace mención al tratadista argentino, Pérez Lasala, nos dice que el principio de buena fe del registro público es una expresión de la afirmación de exactitud y legitimidad del registro. De acuerdo con la creencia del registrador público, el registro siempre se considera exacto en términos del contenido de sus asientos y, por lo tanto, está totalmente protegido en el momento de la adquisición.

Este principio está netamente relacionado con la buena fe, ya que si el comprador se da cuenta de que en el registro la persona que le otorga el título de propiedad no tiene en realidad el derecho de cederlo y, sin embargo, lo ha obtenido, lo que creará una mala confianza por parte del comprador, por lo que no pasará a ser un tercero del registro, ni estará protegido por el principio de confianza del registro firma pública o principio de buena fe pública registral.

#### Jurisprudencia nacional

La resolución emitida por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.104.2021/SUNARP/SN nos dice que las publicidades registrales o certificados, según la

forma de publicación del anuncio, pertenecen a las siguientes clases:

- a) Idénticas o literales: Son las publicadas con copia o impresión de todo o parte del asunto registral o documentos autorizados para su renovación;
- b) Indemnizados o compendiosos: Los que citan, resumen o señalan determinadas circunstancias del contenido de los extractos del registro que pueden referirse a la hipoteca o al derecho de inscripción, a las fechas o aspectos de la inscripción.

Los certificados uniformes (literales) y sumarios (compendiosos) son emitidos por un registrador estatal debidamente autorizado, un abogado certificador o un abogado certificador. Los certificados originales también son emitidos por un agente automatizado que es firmado digitalmente por la SUNARP como titular y el cliente como persona jurídica. (Resolución N.104-2021, 2021).

El Tribunal Registral en su Resolución N° 11-2007-SUNARP-TR-L hizo un análisis sobre la publicidad formal de la inscripción de personas naturales, la cual manifestaron que las publicidades formales consagrado en el artículo II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se cerciora que todo individuo tenga acceso al dominio al material de las partidas registrales ampliamente, a acceder al contenido que tiene datos del archivo de registro, sin la falta de precisar razón o causa alguna, con la sola exigencia del abono de los derechos registrales pertinentes. Tengo que especificar que la exposición a la que se puede acceder respecto al "archivo registral" (información que por lo demás no se encuentra comprendida dentro de los alcances del artículo 2012° del Código Civil) ,es aquella mencionada a los documentos enumerados en el artículo 108° del Reglamento General de los Registros Público.

Así mismo aclararon que las sedes zonales son validadas a un sistema, SUNARP, y cuando se comprueba que hay una sucesión intestada registrada en una oficina distinta a la que se recurre algún certificado negativo de sucesión, no es conveniente la emisión del señalado certificado pues ello reconocería la superposición de sucesiones intestadas, lo que dañaría contra la seguridad jurídica para los consumidores, ya que va en contra una de las garantías determinadas por el ordenamiento Nacional de los Registros Públicos". (Resolucion N.11-2007, 2007)

De esta manera, El Tribunal Registral en su Resolución N° 1639-2018-SUNARP-TR-L en un análisis arduo sobre publicidad de las inscripciones de personas jurídicas indicó que la publicidad es una característica del mecanismo de registro en su conjunto. En su gran o



pequeña medida todos los sistemas registrales alcanzaron a externalizar obligaciones y posiciones jurídicas exigibles o trascendentales para cualquier ciudadano con la finalidad de favorecer la adjudicación. En este régimen, la publicidad dispuso dos esferas que surgen complementarios mutuamente que son: la publicidad material y la publicidad formal. La primera establece la conservación teórica de todo el método registral que se plasma del supuesto total de que todo individuo sabe el tenor de los registros (artículo 2012 del Código Civil). Conforme este precepto, cualquier persona se vería perjudicado o repercutido por las posiciones jurídicas divulgadas incluso cuando no hubieran tenido acceso a su información auténtica. Esta publicidad formal es la prestación incansable de la publicidad material. A pesar que la publicidad material implica una información global del Registro, en los sucesos nadie lo averigua, pues lo que se dispone es sólo una alternativa de conocimiento que en teoría se refiere a la cognoscibilidad general. Recientemente con la publicidad formal que ejercemos eficazmente, por cada asunto concreto, ese chance de concienciación, adquiriendo documentación precisa de las partidas registrales. (Resolución N.1639-2018, 2018)

De esta manera, El Tribunal Registral en su Resolución N°.- 143 - 2021 – SUNARP-TR-L nos dice que a través de la publicidad formal, reconocido en el artículo II del título del Reglamento General de los Registros Públicos, garantiza que toda persona tenga acceso al conocimiento del contenido de los elementos del registro y, en general, sin expresión de razón, a la información del registro. archivo para obtener cualquier tipo de dato , el único requisito es el pago de la tasa de inscripción correspondiente. El archivo registral, conforme al artículo 108 del RGRP Consta de: a) componentes de registro consistentes en soportes de datos, archivos removibles, discos ópticos y otros medios magnéticos; b) los títulos que fueran susceptibles de registro de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, junto con los documentos que contengan las decisiones del registrador o del tribunal de registro, informes técnicos y otros documentos expedidos en éste; c) solicitud de inscripción de los títulos denegados, con la debida observación y cancelación; d) Los indicadores y formularios de presentación organizados en medios informáticos, así como los escritos en papel según el estado de la técnica. (Resolución N.143-2021, 2021)

## Derecho comparado

Así mismo en Argentina existe la Ley N°17801 Régimen de los Registros de la Propiedad Inmueble en su capítulo V nos habla sobre la publicidad registral, autenticaciones y reportes. En su artículo 21 nos indico que la inscripción es general para el que disponga

importancia autentica en investigar la situación jurídica de los patrimonios, registros, restricciones o prohibiciones registradas. Las normativas a nivel local definirán la manera en que la información podrá ser revisada sin peligro de falseamiento, extravío o degradación". (Ley Argentina, 1968) .

Comparado con Perú en nuestra Ley N.26366 en el Título Preliminar nos indica los tipos de publicidades que existen materiales y formales, la publicidad material en la inscripción brinda difusión jurídica a los diferentes hechos o derechos registrados. La definición del registro abarca asimismo a las inscripciones cautelares, excepto que esta reglamentación explícitamente las distinga. La esencia de las partidas registrales repercute a los individuos incluso si éstos no poseían la información autentica tal como la publicidad formal, el Registro es extenso a toda persona. La publicidad registral formal asegura que todo individuo obtenga la comprensión eficaz de los enunciados de las partidas inscritas y, en conjunto, disponga exposición del legajo Registral. Los individuos encargados del Registro no tendrá la potestad preservar en almacenamiento la documentación limitada en el legajo registral a menos las denegaciones específicas estipulados en las legislaciones del Registro. Y en el Título I art 2 inciso 3 nos habla del Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros: Registro de Predios; Registro de Buques, entre otros. (Ley N26366, 1994)

En México, la publicidad registral y la seguridad jurídica están contempladas en su Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, como principio registrales existe la Publicidad que consiste en la publicación de los actos o documentos inscritos en el registro para que surtan efectos frente a terceros, a fin de que cualquier persona interesada pueda consultar las actas registrales y solicitar su verificación, así como obtener los certificados pertinentes regulada en el título X de dicho reglamento como principio registral y el principio de legalidad, que consiste en dar certeza y conformidad jurídica a los derechos inscritos, que se basan en el supuesto de corrección, que se mantiene hasta que se demuestre la contradicción entre el registro y la realidad. (Reglamento de la Ley Registral del Estado de Mexico, 2011).

En el Perú uno de los principios registrales es el de fe pública registral en salvaguardar la fiabilidad legal de la adjudicación con cimiento en los asientos registrados, cada vez que brinda una protección de certeza legal total a cualquiera que, bajo la fe que proviene del registro, dispone a título gravoso y consigna un derecho y recopila las exigencias del artículo 2014 del Código Civil Peruano. (Codigo Civil Peruano, 1984).

### III.METODOLOGÍA

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

**Tipo de investigación:** Es de tipo de investigación es aplicada y tiene un enfoque cuantitativo.

(Piscoya, 1987) “Su finalidad es solucionar los problemas que se presentan en los procesos de producción, transporte, circulación y consumo de bienes y servicios de cualquier actividad humana”.

**Diseño de investigación:** El diseño de la investigación es no experimental ya que se basa en variables y en dimensiones la cuales cada variable tiene sus propios indicadores.

(Kerlinger, 2002) Afirma que el plan y la estructura de la investigación a menudo se denominan diseño de investigación. “Es el plan y estructura de la investigación encaminada a obtener respuestas a las preguntas de investigación, en el enfoque cuantitativo, el diseño de investigación sirve para analizar la credibilidad de la hipótesis desarrollada en un determinado contexto o para orientar la investigación.”

#### 3.2. Variables y operacionalización:

Según (Grau, 2004) “El concepto de variable está siempre asociado a hipótesis de investigación. Una variable es un atributo que puede tomar diferentes valores dentro de un conjunto de datos, y su cambio se puede medir”

En el trabajo de estudio de la presente tesis se utilizó como variable preliminar a la publicidad registral, esta variable se manifiesto mediante difusión formal y material; como variable secundaria de análisis estuvo la seguridad jurídica cuyas vertientes son el principio de predictibilidad y el principio de buena fe pública ambas variables son de categoría independiente y se desarrollo un enfoque de investigación cuantitativa.

#### **Definición conceptual:**

##### **Variable 1: Publicidad registral.**

Para (Sánchez, 2018) la publicidad registral “Esta es una forma de comunicación habitual en el ámbito jurídico y económico, muy habitual en los documentos inmobiliarios. Su finalidad principal es proporcionar conocimiento y justificación de algunos hechos jurídicos”.

##### **Variable 2: Seguridad jurídica.**

El autor español (García Manrique, 2012) que comparte el concepto de Gustav Radbruch, considerando que es la “seguridad del derecho mismo” frente a otros valores creados por el derecho, por tanto “el objeto de la seguridad es el derecho mismo, independientemente de cuyos bienes e intereses están garantizados por la ley”.

**Definición operacional:**

**Variable 1: Publicidad registral**

Su operacionalización para la primera variable se hizo a las medidas de acuerdo a sus dimensiones que son la publicidad formal simple y la publicidad formal certificada.

**Variable 2: Seguridad jurídica**

Para esta segunda variable se desarrollaron como dimensiones el principio de buena fe pública registral y el principio de predictibilidad.

**Tabla N.1**

**Tabla de operacionalización de la variable publicidad registral**

Alcances/Dimensiones	Indicadores	Grado de nivel y valor
Publicidad formal simple	Visualización de partida	3=Siempre
		2=A veces
		1=Nunca
	Búsquedas de Índice	3=Bien
		2=A veces
		1=Nunca
	Boleta informativa	3=Bastante
		2=Poco
		1=Nada
	Copias literales de título archivado	3=Muy de acuerdo
		2=Algo en acuerdo
		1=En desacuerdo
Publicidad formal certificada	Copia literal certificada	3=Fácil
		2=Neutral
		1=Difícil
	Certificado registral inmobiliario	3=Bastante
		2=Poco
		1=Nada
	Vigencia de	3=Alto

	poder	2=Medio
		1=Bajo

**Tabla N.2**

Tabla de operacionalización de la segunda variable seguridad jurídica

Alcances/Dimensiones	Indicadores	Grado de nivel y valor
Principio de buena fe pública registral	Exactitud	3=Bien
		2=Regular
		1=Necesita mejorar
	Legitimación	3=Siempre
		2=A veces
		1=Nunca
	Credibilidad	3=Bastante
		2=Poco
		1=Nada
Principio de predictibilidad	Certeza	3=Alto
		2=Medio
		1=Bajo
	Presunción	3=Fácil
		2=Neutral
		1=Difícil
	Seguridad	3=Bastante
		2=Poco
		1=Nada

- **Indicadores:** Los presentes indicadores se dividieron para la primera variable publicidad registral en visualizaciones, búsquedas de índices, copias literales de títulos archivados y boleta informativa vehicular y publicidad formal certificada, copia literal certificada, certificado registral inmobiliario y vigencia de poder, teniendo en cuenta sus dimensiones que son la publicidad formal simple y publicidad formal certificada, para la segunda variable seguridad jurídica en exactitud, legitimación,

credibilidad, certeza, presunción, y seguridad partiendo de sus dimensiones que son el principio de buena fe pública registral y el principio de predictibilidad.

- **Escala de medición:** La presente investigación tiene el tipo de alcance es de grado conceptual, con contestaciones de tipo escala Likert.

### 3.3. Población, muestra y muestreo

**Población:** Según el autor (Arias F., 2012) define a la población como “un conjunto finito o infinito de elementos con características comunes a los cuales se pueden extender las conclusiones del estudio. Esto se indica mediante el planteamiento del problema y el propósito del estudio.

El poblado fue representado por 20 profesionales que trabajan en la Oficina Registral Lima Zona IX en el área de orientación, visualización de partidas búsquedas de índice, vigencia de poder persona jurídica, abogados certificadores fueron considerados en la muestra de la presente investigación.

ENTIDAD	TOTAL
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona IX Lima.	20 trabajadores en el área de publicidad registral

- **Criterios de inclusión:** Se consideraron a los funcionarios del ámbito de orientación, visualización de partidas, búsquedas de índice, vigencia de poder persona jurídica, abogados certificadores quienes atienden, expiden y certifican la publicidad registral.
- **Criterios de exclusión:** Se excluyeron a los demás trabajadores del área de títulos, cajeros, mesa de partes y a los usuarios ya que se busca la experiencia en elaborar las publicidades registrales.

**Muestra:** Según (Arias F., 2006) nos dice que: “Una muestra es un subconjunto de la población materia de estudio. Esta se conforma por la población más grande y se utiliza para sacar conclusiones de esa población.

El tamaño de la muestra de la presente investigación resultó ser 20 trabajadores de la Zona IX-Lima

**Muestreo:** Se aplicó una muestra censal y la técnica que se implementó fue de la encuesta de la escala tipo Likert.

**Confiabilidad:** Según (Hernández & Fernández, 2004) nos dice que "La confiabilidad de una medición se determina mediante varios métodos y se refiere al grado en que la administración repetida al mismo sujeto da el mismo resultado". La confiabilidad fue el alfa de Cronbach, donde determinamos que no hay respuestas correctas o incorrectas, pero el sujeto anota el valor que mejor representa su respuesta.

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

Para (Arias F. , 2012) "Las técnicas de recolección de datos según estas son las diferentes formas de recolectar información, el mismo autor señala que las herramientas son medios físicos que se utilizan para recolectar y almacenar datos".

La elección del método de la técnica se estableció en conformidad con la clase de estudio, en utilizar la técnica de Encuesta muy dinámica y versátil, por la particularidad de la existente estructura de estudio, se concluyó en aplicar un documento de encuesta Tipo Likert con distintas escalas.

La validez del instrumento fue mediante la aceptación de tres expertos laborando en el área de publicidad registral Sunarp-Zona IX Lima, quienes dieron su conformidad sobre el instrumento propuesto y determinaron que está relacionada con el objetivo de investigación.

Para identificar la credibilidad del instrumento, mediante documento de encuesta tipo Likert, se obtuvo mediante un ensayo preliminar a 20 trabajadores del área de difusión registral de la Sunarp-Zona IX Lima.

#### **3.5. Procedimientos:**

Este procedimiento fue realizado por los expertos Dr. Jorge Luis Ugaz Robles, Dr. Javier Oswaldo Rojas Torres y la Dra. Tania Lucia de la Cruz Orbe a quienes se les presentó una ficha para juicio de expertos solicitando la validación del instrumento y el recojo de información de la misma los que corroboraron y afirmaron el tenor y las interrogantes formuladas en los instrumentos del caso de estudio.

#### **3.6. Método de análisis de datos:**

Según (Peersman, 2014) nos dice que : "Esta síntesis brinda una descripción general de los problemas asociados con la selección y el uso de los métodos de evaluación de impacto, es decir, evaluaciones que brindan información sobre los impactos a largo plazo del proyecto, opiniones y puntos de vista no deseados de los programas o política".

Para la presente investigación se utilizó el método de análisis inferencial ya que este método mide la relación que existe entre múltiples variables para dar generar conclusiones o resultados.

### **3.7. Aspectos éticos:**

Para (González Ávila, 2002) nos dice que: “Al igual que la ética, la ética es ante todo una filosofía práctica, cuya tarea no es resolver conflictos, sino crearlos”.

Desde un punto de partida ético se procedió a aprobar la autorización del personal que formó parte de nuestra muestra de análisis, la declaración de los coparticipes fue manipulada con cuidado, responsabilidad y discreción.

Se ha cumplido con los criterios de la Universidad Cesar Vallejo respecto al diseño de investigación cuantitativa, también se cumplió con respetar la autorías de la información bibliográfica la cual se hace referencia a los autores con su respectivos datos de la editorial

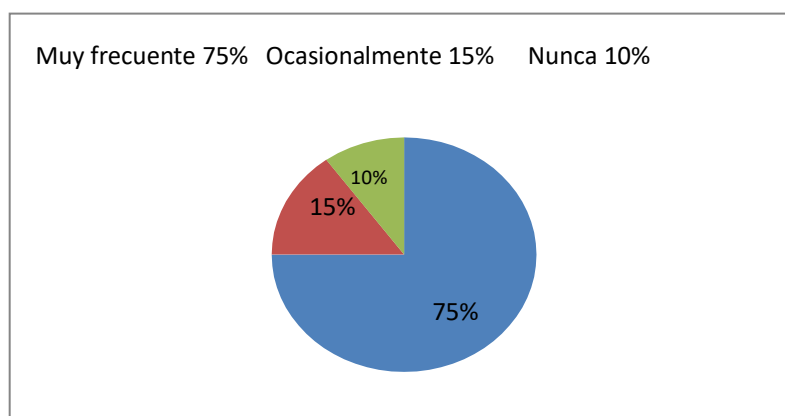


#### IV.RESULTADOS

Según (Díaz, 2012) enfatiza que: “La exposición de los resultados ha sido desarrollada con el propósito de estudiar los resultados obtenidos de la elaboración de dichas herramientas cada vez que sean razonablemente significativos para los objetivos planteados. Asimismo, dice, debe ser consecuente con el deseo de confirmar o refutar la doctrina vigente”.

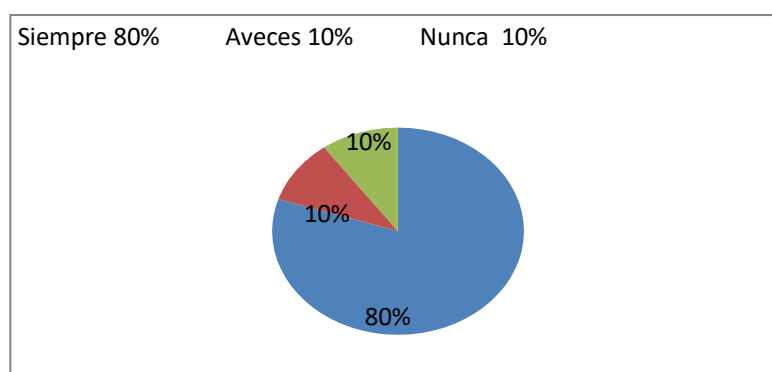
##### Objetivo general:

1. ¿En la Sunarp, Zona IX de Lima existe organización y eficiencia para ejecutar las publicidades registrales formal o simple de los diferentes registros?



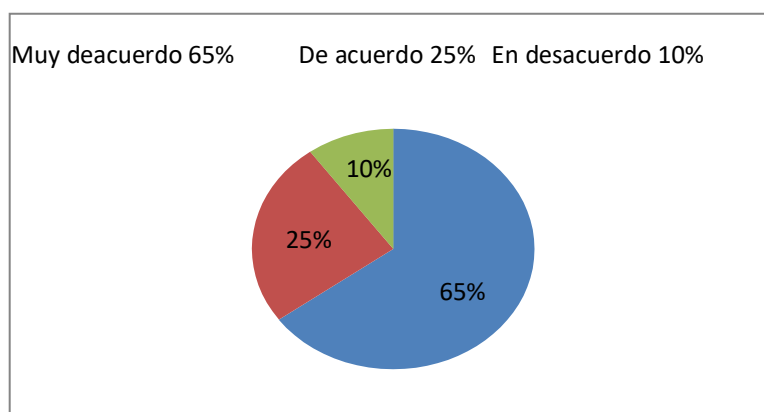
De acuerdo a la figura 1 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima, 2020, los interrogados que forman el 100% del muestreo, el 75% dieron como respuesta “Muy frecuente”, 15% “Ocasionalmente” y el 10% “Nunca”.

2. ¿Las publicidades registrales certificadas o simples de los diferentes registros en la Sunarp Zona IX de Lima da certeza y se ajusta a los principios jurídicos del país principalmente en el principio de buena fe pública registral?



En la figura 2 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima, los interrogados que forman el 100% de la muestra el 80% “Siempre”, 10% “A veces”, 10% “Nunca”.

3. ¿ En la Sunarp Zona IX de Lima se ejecuta la publicidad registral como un elemento para prevenir estafas o fraudes?

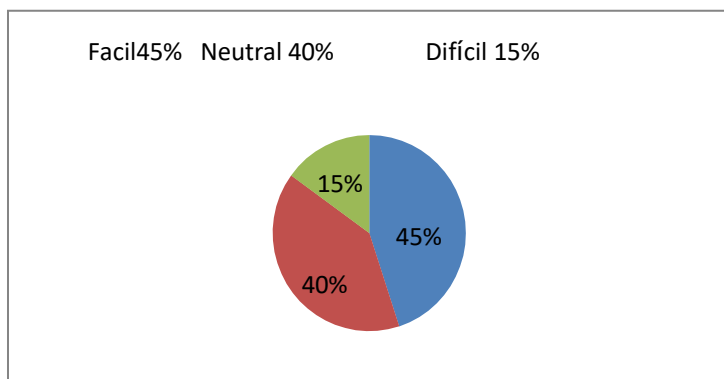


En la figura 3 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima 2020, los interrogados que forman el 100% del muestreo, el 65% “Muy de acuerdo”, 25% “De acuerdo” y el 10% “En desacuerdo”.

Así que se concluyó que el 90% del personal que labora en la Sunarp Zona IX-Lima contemplaron que la publicidad registral que expiden o certifican si otorgaron seguridad jurídica al tercero de buena fe frecuentemente y están de acuerdo, lo que significa que las publicidades registral emitidas por Sunarp otorgaron seguridad jurídica valida confiable y certera.

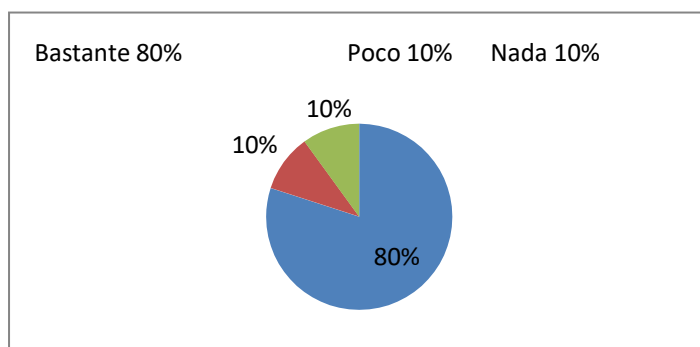
#### Objetivo específico 1:

4. ¿El certificado literal es una copia certificada de una partida registral, esto es de fácil comprensión al usuario?



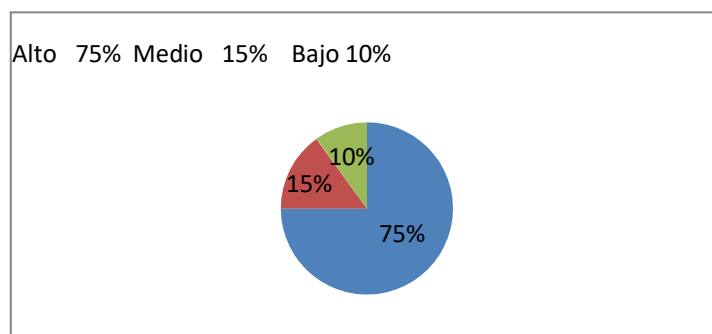
De acuerdo a la figura 4, Encuesta aplicada a los trabajadores de Sunarp-Zona IX Lima., los interrogados que forman el 100% de la muestra: el 45% “Fácil”, 40% “Neutral”, 15% “Difcil”

- ¿El certificado registral inmobiliario detalla la existencia o no de cargas y gravámenes actuales, con el fin de facilitar su trafico jurídico hacia terceros?



En la figura 5 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima, los interrogados que forman el 100% del muestreo el 80% “Bastante”, 10% “Poco”, 10% “Nada”

- ¿La Vigencia de poder da credibilidad de la existencia de un acto o derecho hasta la fecha de su expedición de determinado registro jurídico?

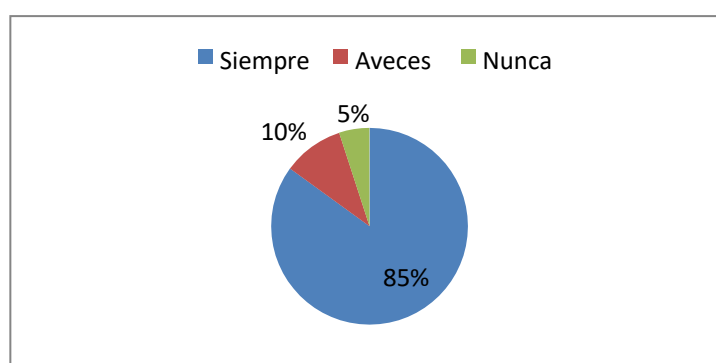


En la figura 6 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima, los interrogados que forman el 100% del muestreo: el 75% “Alto”, 15% “Medio”, 10% “Bajo”.

Se llegó a la conclusión de que el 89% de los trabajadores que laboraron en Sunarp Zona IX-Lima consideraron positivamente que la publicidad formal certificada repercutió de manera Alta o Bastante en el principio de predictibilidad ya que garantizó de manera suficiente la expedición, existencia y la fácil comprensión al usuario y la baja probabilidad de inexactitudes en la emisión de las publicidades de la Zona-IX Lima.

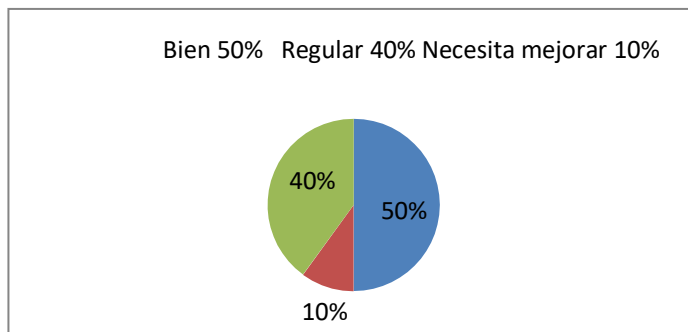
### Objetivo específico 2:

7. ¿La visualización de la Partida Electrónica es el acceso que tiene cualquier usuario a los Asientos Registrales inscritos en dichas Partidas Electrónicas del registro de predios y persona jurídica?



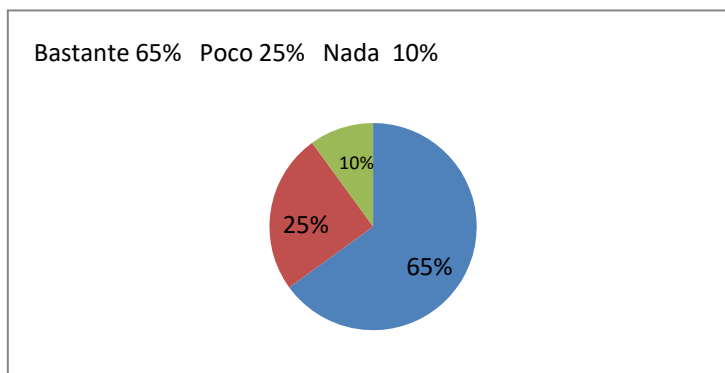
De acuerdo a la figura 7 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima, 2020, los interrogados que forman el 100% del muestreo, el 85% “Siempre”, 10% “A veces”, 5% “Nunca”.

8. ¿Las búsquedas de índice contienen información jurídica válida de los actos, titularidades o derechos registrados o no registrados?



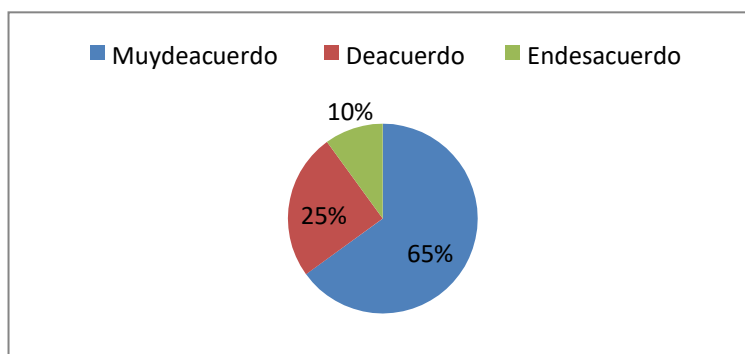
En la figura 8 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima, los interrogados que forman el 100% del muestreo, el 50% “Bien”, 10% “Regular”, 40% “Necesita mejorar”.

9. ¿ El contenido de la boleta informativa de un vehículo contiene suficiente información certeras de las inscripciones registrales?



En la figura 9 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima, los interrogados que forman el 100% del muestreo, 65% “Bastante”, 25% “Poco”, 10% “Nada”.

10. ¿Las copias literales de títulos archivados constituyen una reproducción fidedigna del original que obra en el Archivo Registral?



En la figura 10 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima, los interrogados que forman el 100% del muestreo, 65% “Muy de acuerdo”, 25% “De acuerdo”, 10% “En desacuerdo”.

Se llegó a la conclusión de que el 80% del personal que trabajó en la Sunarp Zona IX-Lima consideraron que la emisión de la publicidad formal simple influyó de manera positiva al principio de buena fe pública registral a través de su baja probabilidad de inexactitudes que emitieron esto significa que incidió fuertemente a este principio por medio de la publicidad formal simple.

## V.DISCUSIÓN

Para (Rubio, 1997) La discusión se define como "un método de recopilación de información o métodos cuantitativos o cualitativos en el campo de la investigación social y un intento de comprender la realidad social a partir de las discusiones de varias teorías descubiertas o descritas".

Con respecto a los efectos de las investigaciones nacionales, si disponen conexión con las variables de análisis cual producto permitieron comparar con lo alcanzado en el estudio de la investigación de Ojeda Paravicino (2016), quien elaboro la investigación cuyo título fue la publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predios de la zona IX sede Lima , año 2016” cuyo objetivo fue que existió una relación significativa entre la publicidad registral y los derechos primordiales de conformidad con los registradores públicos del registro de patrimonios de la Zona registral IX de Lima, resaltando su importante función ya que esta consecuencia coincidió totalmente con los análisis recabados en la presente tesis en consonancia con la figura 2 de la Encuesta aplicada a los trabajadores de la Sunarp-Zona IX Lima el 80% de los trabajadores de Sunarp Lima consideraron la difusión registral de los diferentes registros tuvo como propósito principal brindar certidumbre legal a las personas y respetando los derechos fundamentales como el principio de la buena fe pública registral.

Con respecto a la investigación realizado por Valera Morales (2018), realizo una investigación titulada “Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote”, tuvo como objetivo en identificar la relación que existe entre la seguridad jurídica y la publicidad registral en la oficina registral Chimbote, 2018, este trabajo coincidió totalmente con la tesis de estudio ya que en los resultados podemos ver que efectivamente si existe una relación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica al tercero de buena fe ya que las publicidades que se emitieron si dieron exactitud al asiento registral.

Con respecto a la investigación desarrollado por Guarniz Camacho (2021), realizo una investigación titulada: La importancia de la publicidad registral y su implicancia en el código civil, cuyo objetivo fue que la publicidad de marco amplio, son todos los tipos de actuaciones que el grupo de ciudadanos entablaban impactos de acceder a una manera de difusión provechosos para dar a saber lo que proporcionaban a la sociedad ocupándose de convencer en su veredicto, este producto resultante tiene total concordancia con la tesis de estudio tal como se manifiesta en el grafico1 el 75% de los encuestados laborando en la

Sunarp Zona-IX de Lima establecieron que la publicidad registral tuvo como finalidad en dar organización y eficiencia y buena comunicación en los registros públicos en el cual se sustentó a través de las publicidades formales simples y certificadas otorgando una certeza legal al tercero de buena fe.

Con respecto al estudio elaborado, Cristomo Talla (2017) en su trabajo de investigación titulada “La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, tuvo como objetivo en determinar la relación que existe entre la publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad; los desenlaces más significativos de esta tesis fueron en que el concepto de los principios de seguridad jurídica y publicidad registral surge con el objetivo de proporcionar salvaguardia y confianza respecto a las transacciones jurídicas autentica y de impulsar las finanzas patrimoniales de un Estado. No obstante las investigaciones desarrolladas por el científico si tiene concertación con la tesis materia de estudio, debido a que en el grafico 3 tal como se demuestra el65% de los trabajadores de la Sunarp Zona IX Lima consideraron que la publicidad registral es un elemento para prevenir estafas y fraudes esto con el fin de brindar protección, seguridad y certeza a terceros.

Al respecto del estudio realizado por Estrada Tuero (2020) en su trabajo de investigación titulada “Desempeño laboral y calidad de atención en los servicios de publicidad registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2019”, tuvo como objetivo en determinar la relación entre la variable independiente desempeño laboral y la variable dependiente calidad de atención en el servicio de publicidad registral de la Zona Registral No IX derivada de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2019, por lo que en esta tesis concierne mucho lo que dice este autor en su trabajo ya que la calidad del servicio de publicidad registral fue alta y/o favorable para las transacciones jurídicas que el tercero de buena fe quería concretar, es decir las publicidades registrales dieron una buena calidad por parte de los asientos inscritos de propiedad inmueble y un buen servicio por parte de los funcionarios públicos a cargo de expedirlas.

A nivel internacional

El estudio realizado por Méndez, T. (2016) en su tesis titulada “Publicidad Registral y los efectos generados en el derecho positivo”. Tuvo como objetivo en plasmar que la publicidad registral es un mecanismo eficaz para conocer la realidad jurídica y social del acto o derecho que está inscrito o por inscribir., resaltado que dispone la alta conexión con el trabajo de investigación, debido que para los trabajadores de Sunarp Zona IX Lima



manifestaron tal como se muestra en la figura 4 el 45% de los trabajadores de Sunarp indicaron que las copias certificadas son de fácil comprensión al usuario y son exactas con la realidad jurídica que se plasman en los asientos registrales y a su vez son eficaces para las transacciones jurídicas pues otorgan seguridad jurídica a los terceros de buena fe que solicitaron las publicidades para alguna compra o venta de propiedad inmueble.

Con respecto al trabajo de investigación realizado por Ojeda Navarro (2016), en Chile titulada: “Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿es suficiente el cambio de folio personal a folio real? Tuvo como objetivo en pretender recoger las críticas que se han hecho al sistema vigente y estudiar si, mediante el cambio propuesto, se pueden subsanar los defectos de los que adolecería a su Sistema de Registro Inmobiliario actual. Este resaltado tiene una conexión con el presente estudio materia de investigación ya que en la SUNARP asegura el tráfico jurídico a terceros de buena fe en la compra y venta de bienes inmuebles con la poca probabilidad de inexactitudes que evitan emitir al momento de requerir una publicidad ya sea formal o material en cuanto a la jurisprudencia de las inexactitudes registrales la SUNARP no viene incorporando casaciones a través del Tribunal Registral que se acoplen a la necesidad actual sobre el registro de predios siendo el ultimo del año 2019. Resolución 847- 2019-SUNARP-TR-T de 06/11/2019

Con respecto a Cortés Cid (2019) en su trabajo de investigación en Chile, titulada: Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos, tuvo como objetivo en analizar la naturaleza y pertinencia del seguro de títulos en el sistema registral inmobiliario, sus virtudes, defectos y el alcance del seguro sobre los riesgos jurídicos asociados a la adquisición de un inmueble; En este caso la presente tesis tiene conexión al trabajo de investigación que realicé ya que los títulos archivados son documentos fidedignos y por naturaleza tiene que obrar tal cual en los asientos registrales de predios con el fin de lograr una certeza legal permanente y así garantizar la seguridad jurídica a terceros de buena fe en la compra o venta de predios fomentando así el tráfico jurídico.

El estudio realizado por Marguez, K. (2016) en su tesis titulada “Omisiones Registrales y su implicancia en el ámbito registral de transferencias de propiedad inmueble”. Tuvo como objetivo en analizar la relación existente entre las omisiones registrales y los efectos que causaría en la compra-venta de inmuebles; En el presente caso la publicidad registral en la Zona IX de Lima se dio una seguridad jurídica confiable, exacta, significativa y de manera relativa tal como se muestra en la figura 6 donde nos demostró que el 75% de los trabajadores de la Sunarp Zona IX-Lima indicaron que las publicidades certificadas

formales dieron fiabilidad de la aparición de un hecho o derecho al momento de su emisión de la misma, en el cual no existen omisiones registrales que afectarían al tercero de buena fe.

Del mismo modo con García-Quevedo, P. (2017) en su tesis titulada “La publicidad registrales y omisiones del Registro de Propiedad-Bienes Muebles” España. Tuvo objetivo en identificar la importancia de la aplicación del artículo 9 de la Constitución Española, donde declara el principio de seguridad jurídica y su limitada relación con la publicidad del registro, da referencia al Registro de la Propiedad de los bienes muebles para que sea utilizado como instrumento de protección en mover sus pertenencias. En este caso, el artículo 2014 del Código Civil del Perú protege a la persona que se tramitó en el registro público, es decir, del titular que recibe el registro declarado como propietario, protege a la persona que se apoyó en la declaración del registro para ser lo correcto y de buena fe sobre la propiedad y el poder de legitimación.

Finalmente, este tipo de investigación fue de método aplicado para lograr obtener los objetivos con la aplicación directa de los problemas de la sociedad ocupándose el proceso entre la teoría y lo práctico, así mismo tuvo un enfoque cuantitativo y el diseño de la investigación fue no experimental ya que se basa en variables y en dimensiones las cuales cada variable tiene sus propios indicadores.

## VI.CONCLUSIONES

Hemos llegado a las siguientes conclusiones:

Primera.- Existió un grado de interconexión considerable entre las variables publicidad registral y seguridad jurídica a terceros de buena fe en la Sunarp Zona IX-Lima, 2021, esto se debió a que a través del acceso de la publicidad registral ya sea formal o simple favoreció el conocimiento de actos, derechos o contratos, las cargas gravámenes de un predio, búsquedas por nombre del titular o persona jurídica, las vigencias de poder esto con el fin de brindar el servicio que tuvo la debida protección, garantía y seguridad jurídica que se busca al solicitar un servicio de publicidad por otro lado se favoreció al tercero de buena fe en la compra y venta de predios.

Segunda.-Con respecto a la hipótesis general, se concluye que si influyó significativamente la publicidad registral en la seguridad jurídica a terceros de buena fe en el registro de predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima-2021, por lo tanto el acceso que se tuvo de las publicidades sean simples o formales otorgaron seguridad jurídica al emitirlas y expedirlas siendo así eficiente en su totalidad de difusión.

Tercera.- En relación a la primera hipótesis en particular se concluyó que la publicidad registral formal certificada si garantizó una relación significativa de manera suficiente al principio de predictibilidad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima-2021; por lo tanto, la publicidad registral formal certificada fue de fácil comprensión al usuario y detalló la existencia o no de cargas o gravámenes que tenga algún predio teniendo credibilidad, consistencia y seguridad jurídica en las publicidades que se emitieron.

Cuarta.- En cuanto a la segunda hipótesis en concreto se concluyó que hay una relación considerable en la publicidad formal simple e incidió positivamente en el precepto de buena fe pública registral hacia terceros en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima-2021;por lo tanto, las boletas informativas de vehículos, las búsquedas de índice de cualquier registro, inciden que manera positiva a las personas que al momento que adquirieron el servicio constituyó suficiente información certera que obra en el sistema registral y que pueden acceder todos de manera clara, oportuna y fidedigna.

## VII.RECOMEDACIONES

Hemos llegado a las siguientes recomendaciones:

Primero.-No solamente es suficiente brindar seguridad jurídica por medio de sus principios como la de la buena fe pública registral a los servicios sobre publicidad registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona-IX Lima; sino en la medida de lo posible implementar en el artículo 75 del TUO Reglamento General que nos habla de inexactitud registral donde menciona “Este error es causado por errores al expandir asientos o elementos del registro (errores en las asientos de la partida del registro). Su corrección está prevista en el Título VI del Reglamento General” Se incorpore como numeral “c)” una sanción proporcional o administrativa al personal o registradores que digitan las inscripciones en las partidas registrales, ya que con ello llevaríamos a que los registradores o el personal a cargo tomen mayor cuidado y su debido tratamiento que se merece al momento de digitar alguna inscripción en este caso en el registro de propiedad inmueble porque el más afectado siempre será el tercero de buena fe que quiere comprar o vender una propiedad.

Segundo.- Se recomienda a la SUNARP en implementar un sistema en unificar los formatos que son de títulos o anexos independientes ya que estos son muy engorrosos para llenar y generan errores puesto que el usuario no sabe o no tiene conocimiento en llenar correctamente dichos formularios e inducen en error y por otra parte en el sector logístico donde trabajan los servidores públicos actualizar su sistema de SARP ya que este sistema es muy antiguo a comparación con el sistema que tiene Colombia al inscribir los actos de compra y venta de bienes inmuebles para que así puedan inscribir las partidas La publicidad registral ya que tiene como finalidad al poder acceder todos en el territorio peruano en general, por ello también se recomienda promover la reducción de costos de ciertos servicios de publicidad como el de certificados registrales inmobiliarios, ya que son muy solicitados como requisito por notarias u otras instituciones para realizar el contrato de compra y venta de un inmueble y al esto ser muy oneroso perjudica a la transacciones y al tráfico jurídico que quieren realizar los terceros de buena fe.

Tercero.-En cuanto la seguridad jurídica, se recomienda tener un mayor impulso en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima sobre el orden de los años debidamente foliados de los títulos archivados del registro de propiedad inmueble ya que es una copia fidedigna del original que obra en el archivo registral y que de esta manera persevera el enunciado de los asientos registrales, por ser de conocimiento crucial e importante entre las partes esto requiere una protección jurídica oportuna y permanente.

Cuarto.- Recomendar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en ir capacitando constantemente a través de sus distintos canales ya sea presencial o digitales o mediante charlas inductivas al buen manejo de redacción o digitación evitando así mas inexactitudes registrales en el registro de predios inscritos en las partidas registrales, motivar al personal que no solo tomen cautela o precaución de lo que inscriben en las partidas registrales si no que también sepan que esto se vería afectado a los terceros de buena fe que quieren comprar o venden alguna propiedad inmueble ya que la publicidad registral asegura que todo individuo tenga información autentica del tenor de las partidas registrales que obran en el archivo registral en todo el país, es por ello que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos Zona IX Lima tiene que salvaguardar la credibilidad y productividad de los hechos y derechos inscritos.

## REFERENCIAS

1. Ahumada, D. (2015). Apuntes sobre publicidad registral. *Revista Escribanos* , 89-90-91.
2. Arias, F. (2006). *El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica*. Caracas – Venezuela: Episteme.: (5º. ed.).
3. Arias, F. G. (2012). *El proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica*.
4. Ayala, o. H. (2019). La era digital en la inscripción registral y la publicidad registral .
5. Canotello, C. (1992). *“Manual de Derecho Hipotecario”*. Madrid:Civitas,2ª edición.
6. Cid, C. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*. Santiago,Chile.
7. Código Civil Peruano, a. 2. (1984). Código Civil Peruano artículo 2014.
8. Cristomo, T. (2017). *La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp Zona XIV*. Ayacucho.
9. Cuevas, F. G. (2021). *Publicidad suficiente: antecedentes, regulación y conflicto en torno a la publicidad registral y posesoria*.
10. Delgado, S. (2015). La publicidad jurídica registral (cuestiones generales y manifestaciones concretas). *Derecho Registral I; Gaceta Jurídica Editores* , 16.
11. Díaz Gonzales, C. (1967). "Derecho hipotecario" . *Rev. de Derecho Privado, Madrid* , p. 118.
12. Díaz, C. (2012). *Metodología de la investigación* .
13. Díez-Picazo. (2014). *Inexactitud registral*.
14. El Congreso Constituyente Democrático. (1994, 16 de Octubre). *LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS*. Diario Oficial el Peruano.
15. Espanes, M. d. (1972). La publicidad de los derechos reales en el Derecho Argentino antes y después de la ley N.17801. *Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales* (N.5), pag 10.

16. Estrada, T. (2020). *Desempeño laboral y la calidad de atención en los servicios de publicidad registral de la Zona N. IX*. Lima.
17. Fernández, d. P. (2013). *Publicidad material y Fe pública en el registro mercantil*.
18. García Manrique, R. (2012). *El valor de la seguridad jurídica*. Madrid: Iustel.
19. García Toma, V. (2021). La seguridad jurídica. *Revista Benites, Vargas & Ugaz abogados*.
20. García, G. (1993). *Derecho inmobiliario Registral Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas SA. Tomo II.
21. García, Q. (2017). *Las publicidades registrales y omisiones del Registro de Propiedad-Bienes Muebles*. Valencia, España.
22. Gonzales, L. (1997). *La seguridad jurídica*. *Coledio de Notarios Públicos de Lima N.7*.
23. González Ávila, M. (2002). Aspectos éticos de la investigación cualitativa. *Revista Iberoamericana de educación*.
24. Grau. (2004). *Metodología y sus variables*.
25. Guarniz, C. (2021). *La importancia de la publicidad registral y su implicancia en el código civil*. Lima.
26. Gunther, G. (2022). *Derecho Registral Notarial Tomo I*. Lima: Jurista Editores.
27. Guzmán, C. (2020). Principios registrales. *La pasión por el derecho*.
28. Hernández, & Fernández, C. y. (2004). Reseña de "Metodología de la investigación". *Persona, núm. 7 Universidad de Lima*, pp. 169-170.
29. Hernández, S. (2008). *Metodología y Marco teórico*.
30. Jaramillo, F. A. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. *Universidad de los Andes Facultad de Derecho Revista de Derecho Público N.º 32*, 6-7.
31. Kerlinger. (2002). *Investigación científica*.
32. Ley Argentina, L. N. (1968). Ley N.17801 Capítulo V, artículo 21.
33. Ley N.27444, I. d. (s.f.). Ley del procedimiento Administrativo. Perú.
34. Ley N.26366, P. (1994). N.26366.
35. López Escarcena, S. (2017). Un derecho jurisprudencial. La

- propiedad colectiva y la Corte Interamericana. *Revista de Derecho*, 133-189.
36. Marguez, K. (2016). *Omisiones registrales y su implicancia en el ambito registral de transferencias de propiedad inmueble*. San Carlos, Guatemala.
  37. MORALES GODO, J. (1999). Implicancias de la Publicidad Registral con el Derecho a la Intimidad. En *En: Temas de Derecho Registral. Tomo I*.
  38. Navarro, O. (2016). *Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿es suficiente el cambio de folio personal a folio real?*. Chile.
  39. Ojeda, N. (2016). *Reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿es suficiente el cambio de folio personal a folio real?*. Chile.
  40. Ojeda, P. (2016). *La publicidad registral y derechos fundamentales segun los registradores publicos del registro de predios de la Zona IX sede Lima*. Lima.
  41. Ortiz, C. y. (2000). *Estudios sobre derecho hipotecario*. Barcelona.
  42. Peersman, G. (2014). Sinopsis: Métodos de recolección y análisis de datos en la evaluación de Impacto . *Síntesis metodológica n.º10, Centro de Investigaciones de UNICEF* .
  43. Piscoya. (1987). *Metodología e investigacion*.
  44. Registros Públicos, S. N. (1994). Ley de reacion del Sistema Nacional delos Regsitros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Peru.
  45. Reglamento de la Ley Registral del Estado de Mexico, c. X. (2011). Ley Registral del Estado de Mexico.
  46. RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTRO PUBLICOS
  47. Resolucion N.104-2021, S. (2021). Resolucion emitida por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Peru.
  48. Resolucion N.11-2007, S. (2007). Resolucion emitida por el Tribunal Registral .
  49. Resolucion N.143-2021, S. (2021). Resolcuion emitida por el Tribunal Registral .
  50. Resolucion N.1639-2018, S. (2018). Resolucion emiida por el Tribunal Registral .



51. Resolución, S. N. (2012). *M.126-2012-SUNARP*.  
Peru.
52. Roca, S. (1954). *T.I.*
53. Rubio, M. J. (1997). *El análisis de la realidad en la intervención social*. Madrid: CCS.
54. Ruiz, F. (2015). *El concepto de derecho subjetivo y el derecho a la propiedad privada en Suarez y Locke*. Suarez: Anuario filosófico.
55. SAAVEDRA, H. J. (2012). La publicidad registral. *Derecho notarial y registral*, Capítulo II.
56. Salgado. (2014). *Registros Público Peruano*. Lima.
57. Sanchez, G. (2018). *La publicidad registral*.
58. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2012). *Resolución del Superintendente Nacional*.
59. T.Mendez. (2016). *Publicidad registral y los efectos generados en el derecho positivo*. Quito, Ecuador.
60. Valera, M. (2018). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote*. Chimbote.

## **ANEXOS**

Anexo 1: Matriz de consistencia

Anexo 2: Matriz de operacionalización de variables

Anexo 3: Validación e Instrumento de recolección de datos

Anexo 4: Ficha de pregunta

Anexo 1: Matriz de consistencia

TÍTULO	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	MARCO TEÓRICO	METODOLOGÍA	Técnica e INSTRUMENTO
<p><b>La Publicidad registral y la seguridad jurídica al tercero de buena fe en la Zona Registral N° IX - Sede Lima, 2021</b></p>	<p>¿Cómo influye la publicidad registral en la seguridad jurídica al tercero de buena fe en compra y venta de inmuebles en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021?</p>	<p><b>Objetivo general:</b></p> <p>Analizar la influencia de la publicidad registral en la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021</p> <p><b>Objetivos específicos:</b></p> <p><b>Objetivo específico 1:</b> Identificar de qué manera la publicidad registral formal certificada repercute en el principio de predictibilidad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021.</p> <p><b>Objetivo específico 2:</b> Identificar de qué manera la publicidad registral formal simple influye en el concepto de buena fe pública registral en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021.</p>	<p><b>Hipótesis general</b></p> <p>La publicidad registral influye significativamente en la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021</p> <p><b>Hipótesis específico 1</b></p> <p>La publicidad registral formal certificada garantiza de manera suficiente el principio de predictibilidad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021.</p> <p><b>Hipótesis específico 2</b></p> <p>La publicidad registral formal simple incide positivamente en el principio de buena fe pública registral en Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021.</p>	<p><b>Publicidad registral</b> Concepto, tipos, índoles, significación, propósitos, fines y misión.</p> <p><b>Publicidad formal simple:</b> Concepto, tipos, índoles, significación.</p> <p><b>Publicidad formal certificada:</b> Concepto, tipos, índoles, significación, propósitos, fines y misión.</p> <p><b>Seguridad Jurídica</b> Concepto, tipos, índoles, significación, propósitos, fines y misión.</p> <p><b>Principio de buena fe pública registral:</b> Concepto, tipos, índoles, significación, propósitos, fines</p> <p><b>Principio de predictibilidad:</b> Concepto, tipos, índoles, significación, propósitos, fines y misión.</p>	<p><b>Tipo de investigación.</b> Cuantitativa.</p> <p><b>Diseño de investigación</b> No experimental.</p> <p><b>Población:</b> Constituido por 20 trabajadores.</p> <p><b>Muestra:</b> Muestreo probabilístico de los trabajadores públicos de la Oficina Registral.</p> <p><b>Muestreo:</b> Se aplicó una muestra censal y la técnica que se implementó fue de la encuesta de la escala tipo Likert.</p>	<p><b>Técnica:</b> Encuesta.</p> <p><b>Instrumento:</b> Ficha de interrogantes cerradas.</p> <p><b>Escala:</b> Tipo de Rensis Liker (1932).</p> <p><b>Validez:</b> Se precisó la apreciación de juicio de tres expertos. Doctores expertos en competencia registral.</p>

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Clasificaciones	Indicadores	Escala/instrume
<b>V1: Publicidad registral</b>	Celestino Canotello (1992) "En sentido técnico jurídico, la publicidad es un sistema de difusión dirigido a proporcionar a la sociedad el conocimiento de determinadas situaciones jurídicas para la protección de los derechos y la seguridad del tráfico".	Su operacionalización para la primera variable se hizo a las medidas de acuerdo a sus dimensiones que son la publicidad formal simple y la publicidad formal certificada.	Publicidad formal simple  Publicidad formal certificada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exhibición de títulos archivados</li> <li>• Visualización de partidas</li> <li>• Copia informativa Búsqueda a través de los índices informatizados</li> <li>• Boleta informativa de vehículos.</li>   <li>• Certificado literal</li> <li>• Certificado compendioso</li> <li>• Certificado de búsqueda catastral</li> <li>• Duplicado de tarjeta de identificación vehicular</li> <li>• Certificado Registral</li> <li>• Certificado registral inmobiliario</li> <li>• Certificado de cargas y gravámenes</li> <li>• Certificado positivo</li> <li>• Certificado negativo</li> <li>• Certificados de vigencia</li> </ul>	<p><b>Técnica:</b> Encues</p> <p><b>Instrumento:</b> Cuestionarios de preguntas cerrad</p> <p><b>Escala:</b> La presente investigación tien tipo de escala Lik</p>
<b>V2: Seguridad jurídica</b>	Javier G. Rincón Salcedo (2011) consideró la seguridad jurídica como "La expectativa que tiene todo operador jurídico de que el marco legal es y será confiable, estable y predecible y como tal, es por sí sola fundamento esencial de la construcción del Estado y del adecuado funcionamiento de la Administración Pública, lo que implica que su consolidación y garantía constituyan uno de los imperativos de actuación	Para esta segunda variable se desarrollaron como dimensiones el principio de buena fe pública registral y el principio de predictibilidad.	Principio de Predictibilidad  Principio de Buena fe pública registral	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exactitud,</li> <li>• Legitimación</li> <li>• Credibilidad,</li> <li>• Certeza,</li> <li>• Presunción</li> </ul>	

	para la administración pública de cualquier Estado.”				
--	--	--	--	--	--

Anexo 2: Matriz de operacionalización de las variables

### Anexo 3: Validación e Instrumento de recolección de datos



#### **SOLICITO:**

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: Jorge Luis Ugaz Robles

Abogado Orientador de la Zona Registral N° IX-Sede Lima

Lima.-

Yo Hurtado Eskenazi Shessira Naysha identificado con DNI N°70605836 alumno(a) de la EP de la Universidad Cesar Vallejo, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "La Publicidad registral y la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX - Sede Lima, 2021", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 23 noviembre de 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Shessira Hurtado".

Shessira Naysha Hurtado Eskenazi

## NOMBRES Y APELLIDOS

FIRMA



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

Apellidos y Nombres: Jorge Luis Ugaz Robles

Cargo e institución donde labora: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de encuesta

Autor(A) de Instrumento: Hurtado Eskenazi Shessira Naysha

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											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

X

**IV. PROMEDIO DEVALORACIÓN:**

90%
-----

Lima, 23 de noviembre del 2021



FIRMA DEL EXPERTOINFORMANTE

DNI No 4222243



**SOLICITO:**

Validación de instrumento de recojo de información.

Sr.: Javier Oswaldo Rojas Torres  
Jefe de Coordinación Orientación de la Zona Registral N° IX-Sede Lima  
Lima.-

Yo Hurtado Eskenazi Shessira Naysha identificado con DNI N°70605836 alumno(a) de la EP de la Universidad Cesar Vallejo, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "La Publicidad registral y la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX - Sede Lima, 2021", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 23 noviembre de 2021



Shessira Naysha Hurtado Eskenazi  
NOMBRES Y APELLIDOS  
FIRMA



## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

- I.1. Apellidos y Nombres: Javier Oswaldo Rojas Torres
- I.2. Cargo e institución donde labora: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) Zona IX
- I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de encuesta
- I.4. Autor(A) de Instrumento: Hurtado Eskenazi Shessira Naysha

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													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

X

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

%
---

Lima, 23 DE noviembre del 2021

.....  
**FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE**  
COORDINADOR DE ORIENTACIÓN - CDMP  
Zona Registral N° IX - sede Lima

DNI No 41639683.

CARGO: Coordinador de Orientación



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**SOLICITO:**

Validación de instrumento de  
recojo de información.

Srta: La Cruz Orbe Tania Lucia

Abogado Certificador de la Zona Registral N° IX-Sede Lima

Lima.-

Yo Hurtado Eskenazi Shessira Naysha identificado con DNI N°70605836 alumno(a) de la EP de la Universidad Cesar Vallejo, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "La Publicidad registral y la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX - Sede Lima, 2021", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 23 noviembre de 2021

Shessira Naysha Hurtado Eskenazi

NOMBRES Y APELLIDOS

FIRMA



**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

X

85%
-----

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

Lima, 23 de Noviembre del 2021



FIRMA DEL EXPERTOINFORMANTE

DNI No 47166107

## Anexo 4: Fichas de preguntas

### FICHA DE EVALUACIÓN

Estimado Sr.(a): .....

Agradezco su valiosa colaboración.

Es grato dirigirme a para hacerle llegar la presente encuesta, siendo de obligación necesaria la recolección de información pertinente para la tesis que procedo elaborando de título: “La Publicidad registral y la seguridad jurídica al tercero de buena fe en la Zona Registral N° IX - Sede Lima, 2021” que tienen por finalidad obtener información sobre la presente investigación.

Hago conocimiento que este cuestionario elaborado será de uso exclusivo para la investigación.

#### INSTRUCCIONES:

Marca con una (x) la alternativa que más se asemeje a su criterio, de acuerdo a lo mencionado por cada ítem, requerimos que sus respuestas sean completamente honestas.

#### Objetivo general

Analizar la influencia de la publicidad registral en la seguridad jurídica al tercero de buena fe en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021.

- 1 ¿En la Sunarp. Zona IX de Lima existe organización y eficiencia para ejecutar las publicidades registrales formal o simple de los diferentes registros?

Muy frecuente ( ) Ocasionalmente ( ) Nunca ( )

- 2 ¿Las publicidades registrales certificadas o simples de los diferentes registros en la Sunarp Zona IX de Lima da certeza y se ajusta a los principios jurídicos del país principalmente en el principio de buena fe pública registral?

Siempre ( 3 ) A veces ( ) Nunca ( )

- 3 ¿En la Sunarp Zona IX de Lima se ejecuta la publicidad registral como un elemento para prevenir estafas o fraudes?

Muy de acuerdo ( ) Algo en acuerdo ( ) En desacuerdo ( )

#### Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la publicidad registral formal certificada repercute en el principio de predictibilidad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021.

- 4 ¿El certificado literal es una copia certificada de una partida registral, esto es de fácil comprensión al usuario?

Fácil ( ) Neutral ( ) Difícil ( )

5 ¿El certificado registral inmobiliario detalla la existencia o no de cargas y gravámenes actuales, con el fin de facilitar su tráfico jurídico hacia terceros?

Bastante ( ) Poco ( ) Nada ( )

6 ¿La Vigencia de poder da la credibilidad de la existencia de un acto o derecho hasta la fecha de su expedición de determinado registro jurídico?

Alto ( ) Medio ( ) Bajo ( )

### **Objetivo específico 2**

Determinar de qué manera la publicidad registral formal simple influye en el principio de buena fe pública registral en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ZONA IX LIMA-2021.

7 ¿La visualización de la Partida Electrónica es el acceso que tiene cualquier usuario a los Asientos Registrales inscritos en dichas Partidas Electrónicas del registro de predios y persona jurídica?

Siempre ( ) A veces ( ) Nunca ( )

8 ¿Las búsquedas de índice contienen información jurídica válida de los actos, titularidades, o derechos registrados o no registrados?

Bien ( ) Regular ( ) Necesita mejorar ( )

9 ¿El contenido de la boleta informativa de un vehículo contiene suficiente información certera de las inscripciones registrales?

Bastante ( ) Poco ( ) Nada ( )

10 ¿Las copias literales de títulos archivados constituyen una reproducción fidedigna del original que obra en el Archivo registral?

Muy de acuerdo ( ) Algo en acuerdo ( ) En desacuerdo ( )

Nombres: .....

DNI:.....

Cargo: .....


## Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, Erick Daniel Vildoso Cabrera, docente de la Facultad de Derecho y Programa Académico de Taller de Tesis de la Universidad César Vallejo filial Callao, asesor (a) de la Tesis titulada: "Publicidad registral y seguridad jurídica al tercero de buena fe en compra y venta de inmuebles, Zona Registral N°IX-Lima, 2021", del autor Hurtado Eskenazi Shessira Naysha, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 19% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender el trabajo de tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Lima, 10 Mayo de 2022.

Apellidos y Nombres del Asesor: Vilsoso Cabrera, Erick Daniel	
DNI: 09949028	Firma  ERICK DANIEL VILDOSO CABRERA
ORCID 0000-0002-0803-9415	