



ESCUELA DE POSGRADO

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**La vulneración del derecho de propiedad debido a la
inapropiada seguridad jurídica registral**

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:

Maestra en Gestión Pública

AUTORA:

Br. Becerra Díaz, Diana Ruth

ASESOR:

Dr. Genaro Siu Rojas

SECCIÓN:

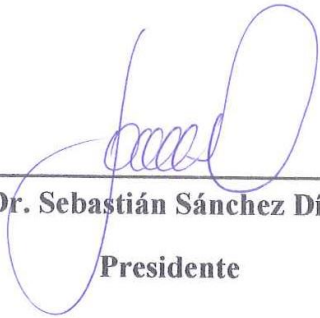
Ciencias empresariales

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Gestión de Talento


Perú – 2017

Página de jurado



Dr. Sebastián Sánchez Díaz
Presidente

PIP



Mgtr. Romel Poma Vivar
Secretario



Dr. Genaro Siu Rojas
Vocal

Dedicatoria

A Dios porque gracias a él y a su amor todo se logra, a mis padres, a mi hermanita, y a mi esposo porque le dan sentido a mi vida y gracias a su apoyo pude llevar a cabo la presente investigación.

Agradecimiento

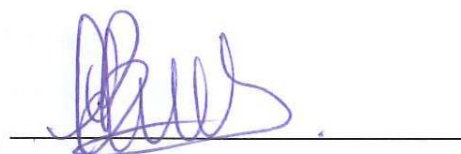
Agradezco a mi Dios porque gracias a su infinita bondad pude llevar a cabo mis estudios y la presente investigación, a mis padres y hermana porque con su infinito cariño y apoyo hacia mi persona hicieron posible este logro. Agradezco también a mi asesor porque con sus sabios conocimientos y guía pude llevar a cabo la presente investigación.

Declaratoria de autenticidad

Yo, Diana Ruth Becerra Díaz, estudiante de la Escuela de Posgrado, Maestría en Gestión Pública de la Universidad Cesar Vallejo, sede Lima Este, declaro que el trabajo académico titulado “La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral”, para la obtención del grado académico de Magíster en Gestión Pública, es de mi autoría.

Consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios de encontrar uso de material intelectual ajeno y sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinen el procedimiento disciplinario.

Lima, 11 Noviembre del 2017



Diana Ruth Becerra Diaz

DNI N° 43017058

Presentación

Señores Miembros del Jurado:

En cumplimiento de la normatividad para la elaboración de tesis, se presenta a ustedes el trabajo de investigación titulado “La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral”. El documento consta de siete capítulos que a continuación se detallan:

En el capítulo I se hace referencia a la introducción en el cual se expone la contextualización histórica, política, cultural, social; supuestos teóricos, los antecedentes de la investigación, marco teórico referencial que permite entender teóricamente la importancia del estudio del problema de investigación planteado desde un punto de vista espacial, temporal y social, así como un marco conceptual que nos permite entender los términos básicos del problema planteado; el capítulo II contiene el problema de investigación el cual contiene la aproximación temática donde se describe minuciosamente el problema, se formula el problema, señala justificación, relevancia, contribución, objetivos e hipótesis, en el capítulo III marco metodológico, en el que señala metodología de la investigación, tipo de estudio, diseño, escenario de estudio, caracterización de sujetos, trayectoria metodológica, técnicas e instrumentos de recolección de datos, tratamiento de la información, mapeamiento y rigor científico, en el capítulo IV contiene los resultados de la investigación desarrollados tanto en las fichas documentales como entrevistas, capítulo V está referido a las discusiones obtenidas en el trabajo de investigación, capítulo VI se presenta el contenido de las conclusiones a las cuales se ha llegado en este trabajo de investigación; capítulo VII se da a conocer las recomendaciones para que las instituciones señales en la investigación entre otras puedan observar y tomar en cuenta el aporte que hace la tesista en investigación, y capítulo VIII, se consigna las referencias bibliográficas obtenidas en la investigación, finalmente los anexos.

Espero, Señores Miembros del Jurado, que esta investigación se ajuste a las exigencias establecidas por la Universidad y merezca su aprobación.

El autor

Índice

Página de jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
Resumen	ix
Abstract	x
I. INTRODUCCIÓN	11
1.1 Antecedentes	12
1.2 Marco teórico referencial	16
1.3 Marco espacial	27
1.4 Marco temporal	28
1.5 Contextualización: histórica, política, cultural, social. Supuestos teóricos	28
II. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	32
2.1. Aproximación temática: observaciones, estudios relacionados, preguntas orientadoras	33
2.2 Formulación del Problema	34
2.3. Justificación	35
2.4 Relevancia	36
2.5 Contribución	36
2.6 Objetivos	37
2.6.1 Objetivo General	37
2.6.2. Objetivos Específicos	37
III.MARCO METODOLÓGICO	38
3.1. Metodología	39
3.1.1 Tipo de estudio	39
3.1. 2. Diseño de investigación	40
3.2 Escenario de estudio	41

3.3 Caracterización de sujetos	41
3.4 Trayectoria metodológica	42
3.5 Técnica e instrumentos de recolección de datos	42
3.6 Tratamiento de la información	42
3.7 Mapeamiento	43
3.8 Rigor científico	44
IV RESULTADOS	46
4.1 Descripción de Resultados	47
V.DISCUSIÓN	52
VI CONCLUSIONES	56
VII RECOMENDACIONES	58
VIII REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	60
IX ANEXOS	66
Anexo A. Matriz de consistencia	67
Anexo B. Instrumento de la Investigación	69
Anexo C. Artículo Científico	85

Resumen

El presente trabajo de investigación “La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral”, tuvo como objetivo, determinar como la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad.

La investigación obedece a un enfoque cualitativo, que tiene su fundamento en el método de estudio de casos, habiéndose utilizado la técnica de análisis de casos y de entrevista, en este último caso con una población comprendida entre 500 a 600 trabajadores de la Superintendencia de los Registros Públicos, y se aplicó cuestionarios de preguntas abiertas a una muestra de 3 trabajadores (funcionarios y servidores públicos), siendo de esta manera una muestra por conveniencia por tratarse de funcionarios públicos a los que es difícil tener un acceso y saber su nivel de sinceridad.

Luego del análisis de las resoluciones (casos), procesamiento de la información obtenida en las entrevistas, el análisis e interpretación de los resultados, se llegó a la siguiente conclusión: Se determinó que la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad.

Palabras clave: Seguridad jurídica, derecho de propiedad.

Abstract

The present research work "The infringement of the right of property due to the inappropriate legal security of the registry", had as objective, to determine how the inappropriate legal security of the registry generates the violation of the property right.

The research is based on a qualitative approach, which is based on the case study method, having used the technique of case analysis and interview, in the latter case with a population comprised between 500 to 600 workers of the Superintendency of Public Registries, and questionnaires of open questions were applied to a sample of 3 workers (civil servants and public servants), thus being a sample for convenience because they are public officials who are difficult to access and know their level of sincerity .

After the analysis of the resolutions (cases), processing of the information obtained in the interviews, the analysis and interpretation of the results, the following conclusion was reached: It was determined that the inappropriate legal security of the registry generates the violation of the right to property.

Keywords: Legal security, property right.

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes

1.1.1 Antecedentes Internacionales

Teniendo en cuenta la posición de (Ortiz, 2016), en su investigación titulada “Relación jerárquica entre el Tribunal Registral Administrativo y los diferentes registros adscritos al registro nacional”, tesis para optar el grado en maestro en derecho Notarial y Registral, Universidad de Costa Rica, Costa Rica, se plantea como problema principal que entre el Tribunal Registral y Registros Públicos existe una contradicción, que incide directamente tanto en la seguridad jurídica lo que genera un perjuicio en el servicio público brindado, y los usuarios que genera consecuencias procedimentales, sustantivas y administrativas, teniendo como objetivo principal demostrar que existe una contradicción entre Tribunal Registral y Registros Públicos que afecta directamente la seguridad jurídica y el servicio brindado a los usuarios generándose un perjuicio a estos, se utiliza una metodología cualitativa teniendo como, siendo las conclusiones que los registros brinda la seguridad jurídica de los derechos inscritos por medio de la publicidad de tales derechos como su finalidad principal, a efectos de garantizar una correcta seguridad jurídica registral debe coincidir la aplicación de la norma en el Tribunal Registral y todo registros públicos, se debe tener en cuenta la importancia de la fe pública generada a través de la publicidad registral a efectos de garantizar el servicio público ofrecido por esta institución y la satisfacción de los usuarios las recomendaciones planteadas es la comunicación directa entre los sujetos que tienen dentro de su competencia el conocimiento de la materia registral, estableciendo un canal de comunicación directo con los registros que conforman el registro nacional, así como propiciar talleres de capacitación con el fin de buscar armonía entre la legislación registral y la administrativa aplicado a cada uno de los procesos que se sigue en los diferentes registros la creación de una oficina de notificación general para todos los registros de registro nacional.

Según lo manifestado por (Pacheco , 2015), en su investigación Regulación del derecho de propiedad en Venezuela y gobernabilidad del Estado a partir de la Constitución Nacional de 1999, tesis para optar al grado de doctor en derecho de la universidad Uned, de Venezuela, donde este investigador plantea como problema

principal que la política de expropiaciones y otras medidas de afectación al derecho de propiedad, desarrolladas a partir de la sanción de la Constitución de 1999, se ha instrumentado con estricto apego al artículo 115 constitucional?, teniendo como objetivo principal o general la revisión de la normativa legal a efectos de evaluar las acciones del Gobierno Nacional en afectación de la propiedad privada y sus efectos en la Gobernabilidad del país a partir de la vigencia de la misma, para proponer una iniciativa legislativa que propenda a la regularización del Derecho de la Propiedad en Venezuela, tipo de investigación cualitativa, teniendo como conclusiones Sobre la revisión y análisis reflexivo de la información procesada, en Venezuela la regulación de la propiedad es un derecho con rango constitucional, pero también se plasma en la Carta Magna el carácter social de la misma, desde los tiempos de la conquista, pasando por la colonia, la república, y hasta nuestros días, la distribución de la propiedad de la tierra se ha caracterizado por una ausencia de democratización en su distribución, se perciben enfrentadas las tesis de la economía centralizada, o bajo el control del Estado, y la denominada economía de mercado, y como recomendación en la referida tesis se tiene que se debe tener en cuenta que el derecho de propiedad es uno que tiene una connotación de derecho fundamental defendido en la constitución política y que por tanto se debe tener en cuenta su defensa y protección a efectos de su correcta aplicación y estabilidad de la economía.

Revisado lo sustentado por (López, 2014), en su estudio titulado “La propiedad privada inmobiliaria, bases constitucionales y régimen estatuario de la propiedad urbana y la propiedad rústica”, tesis para optar al grado de doctor en derecho civil, en la Universidad de Murcia, España, donde se plantea como problema general la calidad de fundamental, constitucional y social del derecho de propiedad privado, resaltándose en este estudio el carácter primordial de la propiedad privada, y teniendo como un objetivo general demostrar que la propiedad privada es un derecho fundamental y social, el presente es un estudio de tipo cualitativo, teórico, a través del estudio de la doctrina antigua y nueva a lo largo de los tiempos, tiene como conclusión general que la propiedad es un derecho fundamental protegido en la constitución, que tiene regímenes especiales dependiendo del tipo de régimen al

cual está sujeto, así se recomienda que se tome conciencia de su importancia y relevancia en jurídica, como derecho fundamental y social.

1.1.2 Antecedentes Nacionales

Siguiendo la línea de investigación (Chavez, 2016), en su tesis titulada “la incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede lima”, tesis para optar al grado en magister de derecho registral y notarial de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima, planteado como problema general que al tener la calificación registral en cuanto resoluciones judiciales un tratamiento especial, muchas veces al no existir concordancia a lo que se solicita con lo que consta registrado de conformidad al Código Civil solo se podría solicitar aclaración lo que llevaría a que si el juez reitera la inscripción, se debe proceder con la inscripción generándose de esta manera una vulneración a la seguridad registral por lo que se plantea la siguiente interrogante ¿Cómo afecta la incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima?, proponiéndose como objetivo principal determinar la incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, respecto al alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima, planteándose como hipótesis general La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, afecta negativamente en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima, utilizándose la investigación cualitativa, conclusiones planteadas La Incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos en el alto índice de medidas cautelares, recomendación de la presente investigación realizada podemos indicar que, para poder contrarrestar la incompatibilidad de mandatos judiciales con los asientos registrales, proponemos la implementación de una modificatoria al segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil a través de un proyecto de ley, en la cual brinde facultades específicas al registrador para la calificación de documentos judiciales.

Cabe señalar que en la misma línea de investigación (Aliaga, 2012), en su estudio titulado “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”, tesis para maestro en derecho civil, en la Universidad Católica del Perú, Lima, plantea como problema general la desnaturalización del Registro de Propiedad Inmueble por afectación de seguridad jurídica registral, señalándose como objetivo general determinar que la desnaturalización del Registro de Propiedad Inmueble se genera por los altos costos generados por los procedimientos registrales propiamente dichos, los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y los altos costos generados por requisitos excesivos, de hipótesis general la desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales. Investigación cualitativa, Teniendo como resultados de la investigación que se demostró que la desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios se debe a los altos costos para la creación y calificación del título inscribible; a los altos montos cobrados por los aranceles registrales, a los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y altos costos generados por requisitos excesivos, por lo que se propone que se establezcan tasas registrales asequibles para los usuarios. Llegando el investigador a las conclusiones que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados, en la investigación hemos corroborado nuestra hipótesis principal demostrado que existen una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales, las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (confirmados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por

procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos, los altos costos para la creación y calificación del título inscribible.

Como ha señalado (Mendoza, 2012), en su estudio titulado “aplicación del control difuso por parte de los Registradores Públicos por vulneración del denominado contenido esencial del Derecho de Propiedad”, tesis para el grado de maestro, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, planteo en su investigación la problemática sobre la aplicación del control difuso por parte de los funcionarios públicos - registradores públicos. El objetivo general es demostrar que sí puede extenderse la legitimación de aplicación del control difuso a dicho funcionario público. La hipótesis general es el control difuso no sólo se encuentra habilitado para su aplicación por parte de los tribunales administrativos, sino que debe extenderse a cierto tipo de funcionarios como los registradores públicos, teniendo como resultados el sustento para una variación sustancial en la calificación registral, lo cual se traduce en la protección de la seguridad jurídica. Investigación cualitativa, sus conclusiones son que no existen actualmente estudios sobre la materia especializados en los diferentes agentes del Estado sobre su labor y su vínculo con el ámbito constitucional, se pretende abarcar estos, pudiendo aplicar las conclusiones del mismo a otros funcionarios siempre y cuando se realicen las precisiones del caso y se tomen en cuenta las diferencias existentes entre las funciones de dichos agentes estatales.

1.2 Marco teórico referencial

Seguridad jurídica registral

Según lo manifestado por (Chico, 2015, pág. 799), en el artículo de “*Proyecciones de la Seguridad Jurídica*”, “la seguridad jurídica es un valor que constituye un medio del que se vale el ordenamiento para obtener el valor principal, teniendo en cuenta que el derecho registral se encuentra al servicio del valor seguridad”.

Por lo que el derecho registral tiene por objetivo buscar y defender una justicia de tipo objetivo, cautelar, social de orden público y que tiene como razón de ser la defensa jurídica del titular registral inscrito.

Como señala (Sandoval, 2014, pág. 96), en su libro “*Seguridad Jurídica y Cien Años de Soledad*”:

La actividad registral que permite hacer efectivo el principio de seguridad jurídica como señala la Cuarta Sala del Tribunal Registral es “la particular organización de los principios registrales configura el sistema registral que cada Estado adopta para otorgar seguridad jurídica mediante la publicidad. Estos principios constituyen rasgos o caracteres básicos de un sistema registral, y de ellos depende la eficacia de la seguridad jurídica registral, los que pueden ser *formales* y *sustantivos*.”

Por tanto estos principios que organizados forman la seguridad jurídica mediante la publicidad proporcionan la oponibilidad del derecho inscrito frente a terceros, es decir prima lo inscrito ante aquella persona que señale no conocer la realidad registral que consta en el registro público al cual corresponda, en eso consiste la seguridad registral dar la tranquilidad a quien es diligente al realizar cualquier acto confiado en lo que consta registrado.

Lo antes señalado se verifica en lo resuelto en la (Sentencia del Tribunal Constitucional Exp. N° 016-2002-AI/TC (Lima), 2002), que establece que la seguridad jurídica “es parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad”.

Por lo que la seguridad jurídica ya es un término reconocido a nivel constitucional dándole un efecto erga omnes, que tiene previsibilidad y certidumbre respecto a las consecuencias jurídicas ante un suceso determinado.

Debemos tener en cuenta también que la seguridad jurídica plena en el ámbito registral, tiene su sustento en la protección del tráfico inmobiliario, y que está contenido en la idea de que el tercero adquirente de buena fe y a título oneroso

que confiando en lo que consta en el Registro público, será mantenido en su adquisición, aunque quien transmite no sea su verdadero dueño, defendiéndose de esta manera la fe pública registral.

Se puede decir que todas las legislaciones modernas, según sus posibilidades jurídicas y técnicas, necesitan implementar un eficiente y adecuado sistema de publicidad registral que proporcione la seguridad jurídica a la propiedad y al tráfico jurídico de bienes, lográndose de esta manera una correcta protección del derecho propiedad que implican una protección social.

La seguridad jurídica registral que brindan los Registros Públicos, debe legitimar o asegura el derecho inscrito, para lo cual el funcionario público encargado de realizar la calificación registral es el Registrador Publico quien realiza el análisis necesario para establecer que el acto que se quiere inscribir cumple los requisitos necesarios para su registro, debe estar facultado para ejercer control difuso, es decir que cuando una ley o norma transgreda una norma constitucional que proteja el derecho de propiedad, prime la norma constitucional en mérito al principio de supremacía de normativa.

Todo lo antes señalado se sustenta en que los registros son parte del sistema de seguridad jurídica que ayuda a prevenir los conflictos entre particulares de los juzgados, y contribuye a la paz social, ya que tiene como principal función, facilitar el tráfico comercial mediante la publicidad de lo registrado, de acuerdo al sistema legal respectivo.

Teniendo en cuenta lo antes señalado al ser el registro público la entidad que vela por el cumplimiento de la normativa registral y quien brinda la seguridad jurídica a través de la inscripción, debe esta garantizar la defensa del derecho de propiedad y el cumplimiento de la normativa constitucional, y evitar cualquier forma de transgresión de la misma.

Como afirma (Moisset, 2015, pág. 419), en su libro "*Publicidad Registral*", "el derecho registral sirve de instrumento a la seguridad jurídica, al hacer fácilmente cognoscible un serie de relaciones o situaciones jurídicas, según se trate de registro

de cosas, o de personas, de manera que quien necesita contar con esos datos puede hacerlos con facilidad y certeza”.

En conclusión, lograremos una eficiente seguridad jurídica facultando al registrador público a que ejerza control difuso en caso de transgresión constitucional por una norma registral (precedente de observancia obligatoria registral), garantizando de esta manera la defensa del derecho de propiedad, y que el derecho inscrito tenga la legitimidad necesaria que permita la oponibilidad frente a terceros.

La seguridad jurídica en el procedimiento registral

Debemos entender que la calificación registral es la función que se le atribuye al registrador público como funcionario de los registros públicos; como afirman (González y Martínez, 1948, pág. 434) en su libro *“Estudios de Derecho Hipotecario”*, “es una función a través de la cual se establece como una facultad y deber del registrador de efectuar un estudio previo de los documentos que pretenden inscribirse y pronunciarse sobre su admisibilidad o rechazo de la inscripción de los mismos”.

Es decir la calificación registral es una evaluación integral de los documentos presentados para inscripción, así como la evaluación de la capacidad de los otorgantes, y titularidad de derechos que corresponden a los otorgantes.

Según manifiesta (Anaya, 2009, pág. 176), en su Libro *“Límites a la Función calificadora del Registrador”*

La calificación registral puede ser definida como el “control, examen o enjuiciamiento que realiza el registrador de los títulos presentados al registro a efectos de determinar si el derecho o la situación jurídica que se pretende publicitar cumple o no con los requisitos previstos en la normativa legal correspondiente y de esa manera decidir si merece la acogida registral solicitada.

Al registro público ingresan actos contenidos en un título que implican un cambio de la situación jurídica registral, es decir actos que sirven de base a la

constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes.

Se debe tener en cuenta que como señala (Aliaga, 2016, pág. 25) en su artículo *“Alcances del control difuso en el ámbito registral”*

La calificación consiste en el juicio de valor que hace el registrador respecto a los documentos presentados como órgano imparcial y distinto del autor de los documentos, para determinar si se adaptan o no a la legalidad del ordenamiento jurídico, y a los efectos de extender la inscripción o de suspender o denegar, en su caso, la práctica de la misma.

Es importante comprender que la calificación registral constituye un vehículo a través del cual los registros públicos brindan seguridad jurídica registral que protege al tercero de buena fe que contrata confiado a lo que consta registrado y a cuya información se accede a través de la publicidad registral, la cual hace los derechos inscritos oponibles a terceros.

Consideremos que la facultad de calificación del Registrador Público es una delegación que la ley concede a quien la ejerce, dándole la función de revisor jurídico de la legalidad, por lo que esta facultad debe ejercerse teniendo en cuenta y respetando la norma suprema (Constitución Política del Perú).

En la legislación española como señala (Moisset, 2015, pág. 214) en su libro *“Publicidad Registral”*

La función del registrador público se limitara al estudio de las formas extrínsecas, es decir del instrumento público en sí mismo, no podría de ninguna manera analizar el contenido del acto instrumentado, ni pronunciarse sobre la falta de capacidad ni voluntad de los otorgantes. El acto instrumentado y su contenido, son la parte intrínseca del título que se lleva al Registro y si llegamos a admitir que el registrador

alguno de estos aspectos, nunca podrá serlo sobre la base de la primera parte del artículo 8, Ley 17801.

En la legislación peruana la calificación registral se encuentra regulada en el 2011 del Código Civil y en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos en estos se regula la calificación registral como el proceso que se efectúa aplicándose los principios registrales, los cuales constituyen la base y los límites a partir de los cuales el registrador público comprueba la legalidad del título y su compatibilidad con los antecedentes registrales, es decir es el examen que el registrador hace de los documentos presentados para determinar si el mismo puede o no acceder al registro.

Cabe señalar que esta calificación registral también se encuentra regulada en los artículos 31, 32 y 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, donde no señala que es una evaluación integral de los títulos presentados, esta labor es efectuada en primera instancia por el registrador público y en segunda instancia por el tribunal registral.

En esta revisión se verifica la calidad inscribible del acto, adecuación al registro, competencia de funcionarios que lo expidieron, la capacidad de las partes entre otras verificaciones.

Según manifiesta (Molinario, 1991, pág. 183), en su libro "*Curso de Derecho Registral Inmobiliario*", "el registrador deberá tener en cuenta, por una parte, la capacidad del constituyente del derecho, de acuerdo con las constancias existentes en el Registro de Anotaciones Personales".

Es decir los funcionarios del registro público sea de primera o segunda instancia tienen la responsabilidad después de hacer un análisis minucioso o mejor dicho de la calificación registral de los documentos presentados y de lo que consta registrado, decidir si se inscribe el acto que contiene los documentos presentados, o de liquidar si es necesario el pago del mayor derecho registras, observar si existe un defecto subsanable, o tachar de ser el caso de un defecto insubsanable.

El registrador público o tribunal registral se rige por sus normas especiales para realizar su labor calificadora, entre ellas precedentes registrales; sin embargo al no tener estos funcionarios públicos del sistema registral las facultades de aplicar control difuso, si es que en la revisión que realizan advierten la transgresión de una norma registral a la norma suprema la constitución no podrían impedir la inscripción si su norma lo obliga a hacerlo.

Por lo que al ser la calificación registral una labor de suma importancia, porque a través de ella se brinda seguridad jurídica registral a la inscripción, y se defiende al tercero de buena fe que contrata confiado en lo que consta en el registro y se hace oponible frente a terceros el derecho inscrito, se debe atribuir a estos funcionarios públicos la facultades de aplicar control difuso constitucional.

Derecho de Propiedad

Debemos entender que el derecho de propiedad es un derecho fundamental reconocido en la Constitución Política del Perú en el artículo 70, el cual señala que es inviolable y que se ejerce en armonía con el bien común de la sociedad y dentro de los límites de la ley, es decir se puede entender que este es un derecho natural y jurídicamente de connotación constitucional.

Como manifiesta (Avendaño, 2009, pág. 953 y ss.), en su libro “La Propiedad en la Constitución”

La inviolabilidad de la propiedad supone que el Estado lo garantiza, es decir, que respetará la propiedad y que la hará respetar. En otros términos por la inviolabilidad el propietario no puede ser privado de su derecho, salvo decisión judicial en contrario o caso de expropiación.

El derecho de propiedad tiene una naturaleza constitucional y está contenido además, en los tratados internacionales que reconocen derechos fundamentales como son La Declaración Universal de los Derechos Humanos, de la Convención Interamericana de los Derechos Humanos.

Por lo que el derecho propiedad es una institución garantizada constitucionalmente, es así que se puede recurrir a la vía de acción de amparo para su protección si considera que se está afectando.

Se debe tener en cuenta que el derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa. La cosa se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario. El derecho es exclusivo pues solamente una persona puede tener el dominio absoluto sobre la cosa.

El derecho de propiedad reconoce a su propietario el derecho de uso sobre el bien, es decir el propietario tiene derecho a servirse la cosa para su interés siempre que este derecho no cause lesiones a otros propietarios.

También reconoce el derecho de goce sobre la cosa, es decir el propietario tiene derecho de aprovechar y disponer los frutos y productos que generen un bien.

Así como el derecho de poder disponer del bien, es por eso que se puede afirmar que este derecho tiene el contenido esencial o la naturaleza jurídica de derecho fundamental reconocido constitucionalmente y garantizado por la referida norma suprema.

La propiedad en el Tribunal Constitucional

Si se quisiera hacer un breve recorrido de los principales fallos que ha emitido el Colegiado Constitucional respecto a este derecho fundamental podemos apreciar un importante marco hermenéutico que vamos a glosar.

Como se manifiesta en la (STC Exp. N° 0008- 2003-AI/TC, 2003, pág. 26) Y (STC Exp. N° 0005- 2006-PI/TC, 2006, pág. 40)

El derecho de propiedad es concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con

el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno.

El derecho fundamental de propiedad

Conforme podemos advertir de lo señalado en las (STC Exp. N° 0048-2004-AI/TC, 2004, pág. 76) Y (STC Exp. N° 0005-2006-PI/TC, 2006, pág. 40)

Nuestra Constitución reconoce a la propiedad no solo como un derecho subjetivo, conforme a los incisos 8 y 16 del artículo 2 de la Constitución, sino como una garantía institucional, a tenor del artículo 70, según el cual el estado garantiza la inviolabilidad de la propiedad, la cual debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley.

La garantía institucional consiste en una fórmula constitucional destinada a asegurar una especial protección a una institución jurídica. A pesar de no tratarse de un derecho fundamental en sentido auténtico, obtiene una protección calificada y superior frente a la ley. La Constitución puede instituir una garantía institucional para que, de manera efectiva, el Estado concrete a través de la ley un mandato de defensa resguardado.

Según lo indicado por (Parejo, 2000, pág. 12), en su libro “Constitución Municipio y Garantía Constitucional”

La doctrina de las garantías institucionales “(...) continúa teniendo una utilidad actual para las decisiones básicas del orden constitucional que no comportan para el titular de la institución de que se trate un derecho fundamental (...) pero incluso allí donde esa categoría opera en unión con un derecho fundamental cabe reconocer a la misma una significación propia, pues las regulaciones protectoras de contenidos ordinamentales objetivos no pueden ser excluidas por el reconocimiento de posiciones activas individuales, cualquiera que sea la conformación de estas”. De este modo, la eficacia de las garantías institucionales en aquellos casos en que la Constitución establece un

nexo entre estas y los derechos fundamentales, resulta de vital importancia, toda vez que garantizan determinados contenidos objetivos de la Norma Fundamental, manteniéndolos intangibles respecto del legislador así como de los poderes públicos. Es evidente que las garantías institucionales establecidas en la Constitución, no otorgan a estos órganos un ámbito de autosuficiencia que esté desconectado del resto de disposiciones constitucionales.

Como garantía institucional, el derecho de propiedad en el ámbito procesal se encuentra muy ligado al ejercicio del derecho de acción, del derecho de defensa y del derecho de prueba y sobre todo a la protección jurídica de nuestro ordenamiento legal, pues para demostrar su titularidad respecto de un bien inmueble o mueble, debe hacerse uso de cada uno de los medios procesales que otorga la legislación para demostrar en juicio la titularidad de los bienes objeto de controversia. En otros términos, el juez de acuerdo a la forma del proceso donde se encuentre dilucidando este derecho fundamental, se encuentra en la capacidad de determinar, de acuerdo con los medios de prueba la certeza que obtenga de ellos, la titularidad sobre los mismos.

Como se manifiesta en la STC Exp. N° 005-2006-PI/TC (STC Exp. N° 0005-2006-PI/TC, 2006, págs. 41 - 43)

En el ámbito civil el derecho de propiedad confiere a su titular cuatro atributos respecto del bien: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho. Asimismo la doctrina civil analiza los caracteres de la propiedad, en tanto que es un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo. Así, es un derecho real por excelencia, porque establece una relación directa entre el titular y el bien, ejercitado el propietario sus atributos sin intervención de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos, cualidad denominada "oponibilidad". Es un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien: usa, disfruta y dispone. Es exclusivo, porque descarta

todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice. Y es perpetuo, pues no se extingue por el solo uso.

Definiciones teóricas

Seguridad jurídica registral

Según lo manifestado por (Chico, 2015, pág. 799), en su artículo “*Proyecciones de la Seguridad Jurídica*”, “la seguridad jurídica es un valor que constituye un medio del que se vale el ordenamiento para obtener el valor principal (garantía del derecho de propiedad), teniendo en cuenta que el derecho registral se encuentra al servicio del valor seguridad”.

Publicidad Registral

Como lo señala (Moisset, 1992, pág. 116), en su libro “*Publicidad Registral*”, “la publicidad registral es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica”.

Oponible frente a terceros

Según lo manifiesta (Huanca, 2017, pág. 4)

La oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble, por lo que tales mecanismos no otorgan mejor derecho propiedad sino únicamente prevalencia y prioridad.

Fe pública registral

Como manifiesta (Gonzales, 2012, pág. 398), en su “libro *Derecho Registral y Notarial*”, señala que puede ser definida “como la protección del tercero de buena fe que celebra un acto confiado en lo que consta registrado”.

Derecho propiedad

Señala (Ortiz, 2014, pág. 15) que “la propiedad es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien y el señorío más pleno sobre una cosa al inscribirse esta en registros públicos le a su titular registral oponibilidad frente a terceros de su propiedad”.

Derecho fundamental

Según lo manifiesta (Derecho, 2017) los derechos fundamentales son derechos humanos positivados en un ordenamiento jurídico concreto. Es decir, son los derechos humanos concretados espacial y temporalmente en un Estado concreto.

Permanencia en el tiempo

Según lo indica (definicionabc, 2017) la permanencia es una cualidad subjetiva que no tiene un tiempo determinado o específico si no que puede variar de caso en caso de acuerdo al objeto o sujeto al que se aplique

Efectos sociales

Según los señalado por (Gonzales, 2013, pág. 15), en su libro “*Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*”, “efectos sociales son los resultados que recaen en la sociedad en cuanto a la defensa del derecho de propiedad”.

1.3 Marco espacial

En este punto de la investigación para la construcción del conocimiento sobre problema se ha enmarcado en la organización gubernamental de los Registros Públicos, el cual se encuentra compuesto por zonas registrales que funcionan en cada una de las provincias del Perú, la presente investigación se centró en la Zona Registral N° IX Sede Lima, en la cual se tuvo conocimiento del problema materia de investigación.

Esta Zona Registral que tiene sus oficinas en la provincia de Lima está compuesta por los registros de propiedad inmueble, personas jurídicas y bienes muebles, los cuales serán materia de nuestro estudio, en estos registros trabajan funcionarios públicos llamados registradores públicos y asistentes registrales los cuales serán entrevistados.

1.4 Marco temporal

El periodo de estudio del problema será del año 2012 al 2017 es el periodo de estudio que nos permitirá realizar un análisis interpretativo del problema planteado y poder de esta manera demostrar los objetivos de nuestra investigación por ser estos la finalidad principal de nuestra investigación.

Este periodo de tiempo donde se desarrollara la investigación nos permitirá realizar un análisis e interpretación de la problemática planteada y sus posibles soluciones.

Es durante este periodo en donde más proliferación tiene el problema planteado es por lo que es importante su estudio.

1.5 Contextualización: histórica, política, cultural, social. Supuestos teóricos

Todos los miembros de una sociedad tienen la necesidad de un orden y justicia lo que llevo a inicios del derecho y de un ordenamiento jurídico que se encuentra conformado por leyes es así que cabe señalar o resaltar la función de la seguridad jurídica como garantía constitucional de derechos fundamentales como el del derecho de propiedad y de un correcto desarrollo de la gestión pública.

Como recordar como señalo (Russell, 1949, pág. 108), en su obra “Autoridad e Individuo”,

Existe una teoría de tolerancia legal la que consiste en que el respeto por la ley es una condición indispensable para la existencia de cualquier orden social tolerable, es decir se debe tener en cuenta como señala que la ley y el orden jurídico debe ser respetado y cumplido siempre que este no atente con la norma base de nuestro país la constitución política y la defensa que esta otorga a los derechos fundamentales, como la constitución.

Como manifiesto en tiempos antiguos (Platòn, 1980, págs. 43-60), en su libro “Diálogos Socráticos”

Se consideró a Sócrates como precursor de la seguridad jurídica debido a que el en su diálogo platónico el Criptón juicio de Sócrates

siguiendo todas las formalidades esenciales del procedimiento ateniense, se le condena a muerte acusado de que corrompía a la juventud de aquella época a través de sus enseñanzas. Sócrates sigue su teoría consciente de que la sentencia es injusta, pues parte de una acusación falsa; no obstante, decide acatar dicho fallo negándose a huir pues la seguridad jurídica se basa en la obediencia al derecho, y es de esta manera que se da por conocida la institución de la seguridad jurídica.

La teoría que considero más se aproxima a lo que es una seguridad jurídica es la que sostuvo Montesquieu cuando decía “que la ley tiene como fin de creación la seguridad o en la opinión que cada uno tiene de su seguridad, “sustentando de esta manera el espíritu de la Ley en favor de los derechos fundamentales del individuo”. (Díaz, 1998, pág. 15)

Es decir como manifestó este doctrinario la defensa de los derechos fundamentales se ampara en el espíritu de la ley y esta es garantizada por la seguridad jurídica. En el tema materia de investigación es la seguridad jurídica registral la que debe velar por el cumplimiento y defensa del derecho de propiedad en mérito de la inscripción registral.

Haciendo referencia a lo que indico Benjamín Constant, quien “postulo a la teoría de que existe una libertad de los antiguos y una libertad de los modernos; y que por tanto podríamos distinguir entre una seguridad jurídica de la antigüedad y otra de la edad moderna”. (Díaz, 1998, pág. 7)

Por tanto se podría decir que la manifestación de la seguridad jurídica debe ser entendida como valor superior del ordenamiento jurídico, que cambia una norma jurídica positiva en una Garantía Constitucional o defensa de derechos fundamentales, y que debe tener su origen en la modernidad debido a que es así como se fundamenta el real Estado de Derecho.

Cabe señalar que como indico (Avendaño, 2009, pág. 953 y ss.), en su libro “La Propiedad en la Constitución”.

En su teoría del origen de la propiedad, la inviolabilidad de la propiedad supone que el Estado lo garantiza, es decir, que respetará la propiedad y que la hará respetar. En otros términos por la inviolabilidad el propietario no puede ser privado de su derecho, salvo decisión judicial en contrario o caso de expropiación. Señalado de este modo el referido jurisconsulto del derecho civil que el derecho de propiedad es un derecho fundamental que por tanto tiene que ser garantizado por estado y esto se hace a través de la norma suprema del país la constitución política y la seguridad jurídica como herramienta necesaria para su garantía.

Se debe destacar que (Morgan, 1980, pág. 99), en su libro “La Sociedad Primitiva”

Desarrolla la teoría que la propiedad en la época primitiva, el *ager romanus*, se dividía en tres partes: la parte consagrada al culto divino, la distribuida entre particulares y la reserva a la ciudad. De esta forma se va descubriendo el valor fundamental de la propiedad como un derecho social e individual. Pero no solo se fue desarrollando en Roma sino también en otras culturas.

Lo que se puede justificar como señalaron en (Platón; Sócrates y Aristóteles, 2015), en su obra “Filosofía del Derecho” en donde indicaron

Que para Platón la principal preocupación era el valor de la justicia. La justicia ejerce su función en la vida política o de convivencia del hombre, es decir en tiempos actuales de las personas. Compara el hombre individual y la ciudad. Polis ideal hombre concreto. El alma del hombre impulsa tres operaciones según lo plantea en su obra *La República* y para ilustrarlo se conoce el cuadro de las virtudes. Platón plantea la Doctrina de las Ideas. Las presenta en dos dimensiones: Mundo de las realidades que se percibe por los sentidos y mundo de las ideas que se perciben por la razón. La verdadera realidad es la de las ideas. Quienes se conforman con las realidades (sentidos) adquieren sólo opinión.

Generándose de esta forma la idea que la seguridad jurídica está desarrollada para que el estado (registros públicos) brinde a través de sus funcionarios públicos las garantías necesarias para la protección del derecho fundamental de propiedad carácter social.

Por tanto la teoría desarrollada por (Garazatua, 2011, pág. 170), en su artículo, “La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral” “en el caso del sistema jurídico peruano, ya el Tribunal Constitucional ha establecido que la noción de seguridad jurídica, aun cuando no está contenida en una norma constitucional escrita, constituye un indiscutible principio jurídico de rango constitucional”.

Postura que se asume en el trabajo de investigación desarrollado debido a que una inapropiada seguridad jurídica registral vulnera el derecho de propiedad que es un derecho fundamental y social que es garantizado constitucionalmente.

II. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

2.1. Aproximación temática: observaciones, estudios relacionados, preguntas orientadoras

La seguridad jurídica registral es el valor que garantiza la protección y defensa del derecho de propiedad a través de la publicidad que brinda registros públicos, generando de esa forma la oponibilidad del derecho inscrito y la defensa del tercero registral que realiza un acto confiado en lo que consta inscrito en el registros público (fe pública registral).

Por lo que se puede decir que el derecho registral (Registros Públicos) busca y defiende una justicia de tipo objetivo, cautelar, social de orden público y que tiene como razón de ser la defensa jurídica del titular registral y de quien celebra actos confiados en la publicidad de lo que consta inscrito, la cual se brinda a través de una correcta seguridad jurídica registral.

Pero qué pasa si esta seguridad jurídica registral no cumple su principal función que es la de garantizar la protección y defensa del derecho de propiedad, porque en el procedimiento registral, hablemos por ejemplo de la calificación registral se primó una norma (precedente) emitida por Registros Públicos (norma infra constitucional) y no lo establecido en la Constitución Política del Perú (norma suprema del país), generándose de esta manera una publicidad registral engañosa, este es un problema que se presenta y es el que nos lleva a plantear la presente investigación debido a que sin seguridad jurídica registral no existiría la garantía del derecho de propiedad en registros públicos.

Se debe tener en cuenta que el derecho de propiedad es un derecho fundamental protegido en la constitución y que tiene permanencia en el tiempo, que por tanto debe ser defendido y protegido por la seguridad jurídica registral que brinda registros públicos al ser este uno de interés social.

Recordemos lo que nos señala (Sandoval, 2014, pág. 96), en su libro “Seguridad Jurídica y Cien Años de Soledad”

La actividad registral que permite hacer efectivo el principio de seguridad jurídica como señala la Cuarta Sala del Tribunal Registral es “La particular organización de los principios registrales configura el sistema registral que cada Estado adopta para otorgar seguridad

jurídica mediante la publicidad. Estos principios constituyen rasgos o caracteres básicos de un sistema registral, y de ellos depende la eficacia de la seguridad jurídica registral, los que pueden ser formales y sustantivos.

Por lo que se puede afirmar que la seguridad jurídica es el valor más importante que brinda registros públicos como garantía del derecho de propiedad, sin embargo si este no cumpliera su función se causaría un perjuicio a quien contrata confiado en lo que consta en registros públicos y al titular registral, por lo que es importante que se realice una correcta calificación registral.

Es por todo lo señalado que a través de la presente investigación se busca que la seguridad jurídica registral realmente constituya un instrumento a través del cual se garantice el derecho fundamental propiedad, regulado como derecho fundamental en nuestra Constitución Política del Perú y que problemas como los que se presentan en la calificación registral que la llevan a no poder brindar una eficiente seguridad jurídica registral afecten la garantía del derecho de propiedad que brinda Registros Públicos a través de su publicidad.

2.2 Formulación del Problema

2.2.1. Problema General

¿Cómo la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad?

2.2.2. Problema Específico

Problema Específico 1

¿Cuál son las limitaciones en el nivel de capacitación del personal de registros públicos encargado de brindar seguridad jurídica registral?

Problema Específico 2

¿Cuáles son las carencias en la atención a los reclamos de los usuarios por la vulneración del derecho de propiedad?

2.3. Justificación

2.3.1. Justificación Teórica

La investigación titulada “La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral.”, es teórica porque el estudio permitirá profundizar los conocimientos de la inapropiada seguridad jurídica registral y de la vulneración del derecho de propiedad en los procedimientos registrales dentro de una realidad concreta y ver las posibles soluciones para esta.

Utilizándose posiciones históricas, doctrinarias y la interpretación de casos que nos permitirá lograr una teoría sólida de la investigación realizada que servirá como antecedente de estudio y posible solución de la problemática planteada.

2.3.2. Justificación Metodológica

El estudio se desarrollará de acuerdo a una metodología del enfoque cualitativo para poder demostrar a través de la descripción del problema y la interpretación de casos la vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral, se aporta instrumentos plasmados en entrevistas para recabar información y hacer estudios similares.

2.3.3. Justificación Práctica

El estudio nos permitirá establecer pautas y estrategias para lograr que Registros Públicos brinde una adecuada seguridad jurídica registral y la protección del derecho de propiedad en los procedimientos registrales, a partir de la situación del país en los distintos aspectos jurídicos, sociales, económicos y poblacionales, entre otros que están relacionados con las variables de estudio. **Derecho de Propiedad:** Derecho fundamental, Permanencia en el tiempo, efectos sociales. **Seguridad Jurídica Registral:** publicidad registral, oponible frente a terceros, fe pública registral.

El presente trabajo de investigación permite resolver el problema de la vulneración del derecho de propiedad que como se sabe es un derecho fundamental defendido constitucionalmente

2.3.4. Justificación Social

El presente estudio tendrá un gran impacto social, toda vez que la eficacia de la aplicación de la seguridad jurídica registral garantizara la no vulneración del derecho de propiedad en cuanto al tercero que contrata confiando en lo que consta en registro y evitando las dobles ventas asegurado un servicio eficiente y de calidad a los usuarios de Registros Públicos (entidad gubernamental).

Teniendo de esta forma una gran importancia social el estudio del problema y solución de este, debido a que trae un gran beneficio a la comunidad peruana en cuanto a la seguridad jurídica registral nacional.

2.4 Relevancia

En la presente investigación se pudo determinar que la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad, y teniendo en cuenta que este derecho es uno fundamental protegido por la norma suprema de nuestro país la Constitución tiene una connotación de tipo social, humanístico, y educativo, debido a que es de interés de toda la sociedad porque gracias a este derecho cada integrante se puede desenvolver en nuestra sociedad, humano porque somos seres humanos por naturaleza y necesitamos un lugar que nos pertenezca y donde ejercer nuestro dominio y educativo debido a que se generan reglas de convivencia y respeto a la propiedad de nuestro prójimo.

Se pudo establecer que el nivel de capacitación del personal de registros públicos, no es el adecuado, así como que la calificación registral formalista por los operadores registrales genera una inapropiada seguridad jurídica registral que facilita la vulneración del derecho de propiedad que es protegido por la Constitución.

2.5 Contribución

El presente estudio concede aportes a la solución del problema tanto teórico como practico debido a que el estudio desarrollado le permitirá a la entidad descubrir sus problemas y debilidades y cuáles son las causas de estos, y al dar un estudio lógico y el desarrollo de estrategias de solución que se aplicara en la práctica en el procedimiento registral para lograr un servicio eficiente y eficaz al brindarse un

adecuada seguridad jurídica registral a los usuarios y por tanto la protección y garantía del derecho fundamental de propiedad.

2.6 Objetivos

2.6.1 Objetivo General

Determinar como la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad.

2.6.2. Objetivos Específicos

Objetivos Específicos 1

Determinar cuáles son las limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos encargado de brindar seguridad jurídica registral.

Objetivos Específicos 2

Establecer las carencias en la atención a los reclamos de los usuarios por la inapropiada seguridad jurídica registral que genera la vulneración de su derecho de propiedad.

III.MARCO METODOLÓGICO

3.1. Metodología

3.1.1 Tipo de estudio

La presente investigación se halla en el paradigma interpretativo, hace uso del Enfoque Cualitativo.

Como indica (Mayan, 2001, pág. 5 y 6), en su libro “Una Introducción a los Métodos Cualitativos”:

El enfoque cualitativo constituye una mirada profunda del fenómeno estudiado. Preferentemente, permite que las categorías emerjan desde los datos proporcionados por la fuente. Por ello, la investigación cualitativa es una alternativa pertinente cuando lo que se desea es describir un fenómeno que se conoce poco o desde otras perspectivas; construir significados a partir de sentimientos, conductas, opiniones, percepciones, pensamientos y conductas; y, para describir un proceso, antes que un producto o resultado.

Cabe señalar que lo que la presente investigación busca es un estudio orientado a la comprensión del problema planteado y dar la solución para ser aplicada en la entidad lo que la llevara a su mejora en su gestión pública y calidad de su servicio.

Para (Vasilachi , 2006, pág. 25) en su libro “Estrategias de Investigación” afirma que:

Es necesario tener en cuenta lo señalado por Mason cuando nos señala que la particular solidez de la investigación cualitativa yace en el conocimiento que proporciona acerca de la dinámica de los procesos sociales, del cambio y del contexto social y su habilidad para contestar, en esos dominios, a las preguntas ¿Cómo? ¿Por qué? Sin embargo, los distintos enfoques cualitativos tienen sus propias reglas y sus propios procedimientos analíticos y explicativos.

Es necesario tomar en cuenta lo señalado por (Hernandez; Fernandez, 2010, pág. 455), en su “Metodología de Investigación” que nos dice “que la investigación cualitativa se enfoca a comprender y profundizar los fenómenos, explorándolos

desde la perspectiva de los participantes en un ambiente natural y en relación con el contexto”.

Por la naturaleza del estudio, el tipo de investigación es Básica, debido a que se sustenta en escenario teórico para observar, describir, e interpretar una realidad. Conforme a lo indicado por (Moreno, 2017, pág. web) que la investigación descriptiva “trasciende la acumulación de datos y se centra en el análisis e interpretación partiendo de la problemática”.

3.1. 2. Diseño de investigación

El diseño que se aplicara a la presente investigación es de estudio de casos el cual como indican (Madera & Monasterio, 2015, pág. 4) “es el método de aprendizaje acerca de una situación compleja; se basa en el entendimiento comprensivo de dicha situación, el cual se obtiene a través de la descripción y análisis de la situación, situación tomada como un conjunto y dentro de su contexto”.

Es decir se debe entender que la investigación se sustentara en un estudio detallado de casos que nos permitirán entender el problema planteado y establecer las posibles soluciones a este.

Este estudio de caso tiene como base la teoría fundamentada la cual tiene su nacimiento en la escuela sociológica, en esta la investigación requiere un acercamiento íntimo al objeto de estudio ya que más allá de los datos recogidos se analizan las acciones generadas por este, en esta teoría fundamentada no se busca controlar variables estudio sino entender por qué suceden los eventos sociales y esto se logra con el estudio de las personas involucradas en dicha situación, además de saber escuchar los testimonios se deben dejar de lado los prejuicios personales ya que eso puede terminar lo narrado y su sentido.

La teoría fundamentada tiene como objetivo la interpretación de las propias personas que generalmente son el objeto de estudio, si se divide este método de investigación en etapas se tiene que la descripción abarca los sucesos y situaciones de estudio luego en la codificación abierta donde se dividen en categoría y el muestreo abierto donde se busca mayor oportunidad de descubrimiento.

En la teoría fundamentada se establece una codificación axial y muestreo de incidentes y acontecimientos estas etapas al igual que en todo el enfoque de dicha teoría está ligado a inferir más allá de solo el testimonio materia de estudio, relaciona las categorías de investigación con el problema materia de estudio por último se da la codificación selectiva y el muestreo discriminado en estas sub-etapas se explican y predicen los comportamientos del objeto de estudio, se plantea la idea de que está pasando con el objeto de estudio y realiza un análisis comparativo de lo investigado.

3.2 Escenario de estudio

El escenario de estudio es registros públicos el cual está compuesta por una población de como unos 500 a 600 Funcionarios Públicos que componen la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la cual brinda servicios de tipo social, debido a que garantiza la seguridad jurídico registral de la propiedad.

Así en nuestro caso tomaremos una muestra por conveniencia tomada a un número no muy grande de funcionarios debido a que por el difícil acceso a ellos y la falta de certeza de sinceridad a su respuesta, no permite tomar a un número más alto. En la presente investigación el número de la muestra corresponde a 3 funcionarios públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a efectos de realizar la entrevista con preguntas abiertas que nos permitirán realizar el análisis y la interpretación de la problemática planteada.

También el análisis de casos, teniendo un total de 600 resoluciones expedidas por el Tribunal Registral hemos escogido 3 para realizar su análisis e interpretación sobre el objeto de estudio.

3.3 Caracterización de sujetos

Los participantes en la presente investigación son los Registradores Públicos quienes son los encargados de brindar seguridad jurídica registral a través del procedimiento de calificación registral que llevan a cabo, estos son funcionarios públicos del estado, que acceden al cargo por concurso público de mérito, y que regulan su labor por sus reglamentos especiales, se dice que tienen una función meramente legalista debido a que al no tener la facultad de hacer primar el derecho

fundamental de propiedad garantizado en la Constitución sobre sus normas especiales muchas veces contribuye a la transgresión de la misma.

3.4 Trayectoria metodológica

Se tendrá como procedimientos para el desarrollo de la presente investigación principalmente la observación, el análisis documental, y la postura de los individuos materia de estudio en cuanto el objetivo de la presente investigación es el determinar como la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad.

3.5 Técnica e instrumentos de recolección de datos

En la presente investigación se considera como técnica la observación de la situación problemática, las entrevistas a los funcionarios públicos de los registros públicos, análisis de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral a efecto de la interpretación de la problemática presentada. Los instrumentos utilizados serán fichas de análisis de casos, en el caso de la presente investigaciones resoluciones expedidas por el Tribunal Registral y cuestionarios de entrevistas con preguntas abiertas los que serán analizados e interpretados.

3.6 Tratamiento de la información

Se busca lograr obtener información acerca de problemática planteada y la posible solución al problema que tiene una connotación social, se aplicaran cuestionarios de preguntas abiertas que se aplicaran a los funcionarios de la Registros Públicos materia de muestra, en este aspecto se tomara una muestra por conveniencia por aplicarse a funcionarios del sector de difícil acceso y poca certeza en sus respuestas. Así también se analizara a través de fichas de información resoluciones expedidas por el tribunal registral en donde se podrá observar casos en los que se genera una inapropiada seguridad jurídica que lleva a la vulneración del derecho fundamental garantizado en la constitución.

Para el tratamiento de la información en un primer momento se realiza la grabación consiste en la habilidad para captar las preguntas realizadas por el entrevistador y la respuesta del entrevistado a estas preguntas y a la problemática,

existe una intención e interés de la persona que graba a través medios tecnológicos (grabadoras) estos aparatos sirven para recoger la información, pero su principal aporte corresponde a la posibilidad de acceder a la información tantas veces como se desee, teniendo la posibilidad de paralizar y lentificar los sucesos.

Luego se procede a la transcripción que es señalar las frases que más se repiten de la entrevista, procediéndose a la categorización que consiste en agrupar las frases su relación y si tiene algo en común para formar las subcategorías y luego formar las categorías.

Para al final proceder con la interpretación de la información obtenida para obtener los resultados.

3.7 Mapeamiento

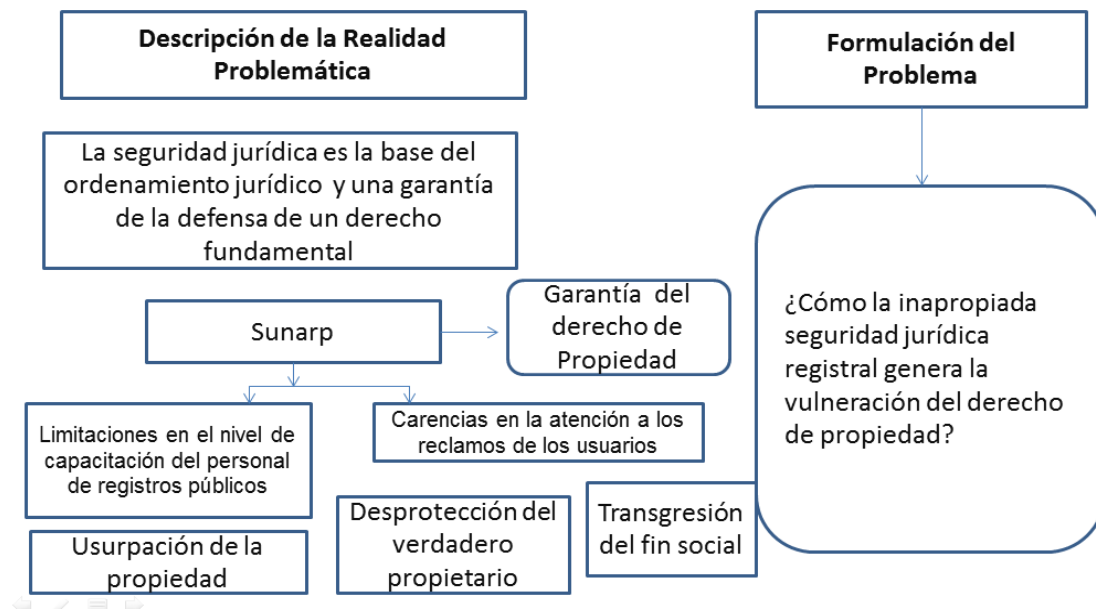


Diagrama de bloques de las entrevistas			
Entrevistados	Frases	Subcategoría	Categoría
Dr. Wilder Soto Castro	Formalista		
	Inseguridad		
	Publicidad		

	Deficiente	Calificación registral Inapropiada	Inapropiada seguridad jurídico registral
	Reclamos excesivos		
	No hay predictibilidad		
	Interés público		
	Legitimación		
	Fe Publica Registral		
	Oponible a Terceros		
Dra. Mariela Cabellos Sánchez	Derecho fundamental	Desprotección del derecho de propiedad	
	Protegido Constitucionalmente		
	Inexacto		
	Efectos sociales		
	Permanencia en el tiempo		
	Imprescriptible		
	Constante		
Dr. Mario Palacios Luna	Universal	Procedimiento registral deficiente	
	Superior		
	Inviolable		
	Prioridad		
	Defensa		
	confianza		
	Certeza		
	Inscripción		
	Garantía		
	Valor		
Servicio			
Procedimiento administrativo			
Capacitación			

3.8 Rigor científico

La investigación no es sólo un acto técnico, es ante todo el ejercicio de un acto responsable, por este motivo la investigación no oculto a los colaboradores la naturaleza de la investigación, se expone a los colaboradores que no le perjudica el participar con sus respuestas, jamás invadió su intimidad, los datos consignados son reales y fieles a su naturaleza, sin manipulación por parte del investigador.

La información que se obtenga de las entrevistas y de las resoluciones del tribunal registral será materia de análisis e interpretación, relacionando las categorías de investigación con el problema materia de estudio por último se da la codificación selectiva y el muestreo discriminado en estas sub-etapas se explican y

predicen los comportamientos del objeto de estudio, se plantea la idea de que está pasando con el objeto de estudio y realiza un análisis comparativo de lo investigado.

IV. RESULTADOS

4.1 Descripción de resultados

En cuanto al entrevistado doctor **Wilder Soto Castro** este nos señala que la vulneración del derecho de propiedad por la inapropiada seguridad jurídica registral, es una verdad que sale a la luz debido a que el señala que el derecho de propiedad es uno de tipo fundamental defendido en la constitución por tanto por su nivel de importancia es de interés público.

Por lo que se entiende que debe ser defendido por todos los funcionarios públicos y más aún en una institución como registros públicos que se encarga de la protección del titular o propietario de un bien sea mueble o inmueble.

El ampara su posición diciendo registros públicos brinda seguridad jurídica, y esta seguridad registral es de dos tipos una estática y otra dinámica, la primera en cuanto a la protección del tercero adquirente de buena fe y la segunda en cuanto al titular registral haciendo oponible su derecho frente a terceros, esta seguridades se logran señala a través de una correcta publicidad registral, la cual se logra con un buen procedimiento registral es así evitar los formalismos en la calificación registral, estableciendo una capacitación del personal que tenga predictibilidad en las decisión que permitan a los usuarios que acceden a los servicios registrales poder cumplir con los requisitos solicitado y acceder así a la protección de su derecho de propiedad y a la oponibilidad frente a terceros.

Cabe señalar en este punto que (Cueto, 1994, pág. 20), en su artículo “Seguridad Jurídica” indica que la “seguridad jurídica estática está relacionada con los derechos adquiridos, con la cosa juzgada todo lo que hace a la certeza en la vida comunitaria. Se trata de la correspondencia entre el derecho que se ejerce y se detenta juntamente con su reconocimiento por parte del sistema jurídico”.

Es así que se puede establecer que el entrevistado nos señala que la seguridad jurídica tiene una relación directa con la protección del derecho de propiedad, y que registros públicos debe ser uno de los guardianes de cumplimiento de la misma lo cual lograra dejando el formalismo por una aplicación de control difuso que es la primacía de lo establecido constitucionalmente sobre cualquier

norma o directiva registral que hagan al procedimiento registral formalista dejando a salvo así la protección de derechos fundamentales como el derecho de propiedad.

Y logrando de esta manera la predictibilidad en las decisiones de los funcionarios en una inscripción, una correcta publicidad registral y la adecuada fe pública registral y la oponibilidad de terceros a favor de quien goza de legitimidad dada con la inscripción.

Cabe manifestar que control difuso como dice (Highton, 2011, pág. 110), en su artículo “Sistemas Concentrado y Difuso de Control de Constitucionalidad”:

En el sistema de control difuso, el juez tiene el deber de realizar una interpretación para llegar a un juicio con respecto a la constitucionalidad de la norma. La decisión del juez ordinario es tan legítima como la decisión del Supremo Tribunal, ya que tanto el juez ordinario como el Supremo Tribunal, tiene legitimidad constitucional para tratar de la cuestión de constitucionalidad.

El entrevistado nos señala si puede aplicar control difuso el juez por qué no lo puede hacer el registrador público para garantizar la protección de la seguridad jurídica como defensor del derecho fundamental de propiedad.

En cuanto a la entrevistada doctora **Mariela Cabello Sánchez**, ella considera que la seguridad jurídica registral es un factor fundamental para evitar la vulneración del derecho de propiedad debido a que señala que a través de esta se permite la permanencia en el tiempo de quien ostenta la calidad de propietario, teniendo en cuenta que lo hace oponible frente a terceros.

La propiedad es un derecho fundamental, superior inviolable y que tiene efectos sociales debido a que nos pertenece a todos y que tiene una protección de tipo constitucional por ser un derecho fundamental.

Por tanto tiene que ser protegida por la seguridad jurídica registral, de manera que se capacite correctamente a los operadores registrales a efectos que brinden

una correcta publicidad que proteja tanto al propietario como al tercero de buena fe que realiza los actos confiados en la publicidad que brinda registros públicos.

Debemos tener en cuenta que la información brindada por registros públicos debe ser exacta a efectos de no solo generar una apariencia de derecho sino que sea un instrumento protector del derecho fundamental de propiedad .

Es así que se debe acabar con la calificación formalista que genera inseguridad jurídica, con la falta de predictibilidad y evitar de esta manera los reclamos excesivos.

Esto solo se lograra cuando el registrador tenga la facultad de hacer primar un derecho fundamental defendido constitucionalmente sobre cualquier norma o directiva que regule a registros públicos.

En cuanto a la entrevistado doctor **Mario Palacios Luna**, considera que si se vulnera el derecho de propiedad por una inapropiada seguridad jurídica registral, debido a que se debe entender que Registros Públicos es una entidad creada con la finalidad de brindar protección a quien ostenta la propiedad sobre un bien a través de la seguridad jurídica registral que debe ser entendida como un valor que brinda la referida entidad.

Se debe entender que a través de los servicios que brinda registros públicos se debe buscar generar una confianza, una certeza, defensa y garantía del derecho de propiedad como valor fundamental; regulado y defendido constitucionalmente.

Debemos tener presente lo que indica (Moran, 2002, pág. 40) sobre propiedad, en su libro "Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión" "es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que aplican el ordenamiento jurídico concede sobre un bien".

Amparado en la importancia del derecho de propiedad es que se debe brindar en Registros Públicos una correcta publicidad registral, y por tanto una adecuada

seguridad jurídica registral. Señala el autor se debe acabar con las barreras burocráticas de que solo una parte del ordenamiento jurídico es el único que puede aplicar los instrumentos fundamentales constitucionalmente establecidos, debido a que al ser el derecho de propiedad uno de interés social debe aplicarse por cada uno de los funcionarios que son responsables de su garantía y protección.

Es por todo lo dicho la importancia de aplicar un control difuso registral como herramienta para una correcta y adecuada seguridad jurídica registral que permita que se garantice y proteja el derecho fundamental de propiedad. Teniendo en cuenta que esta herramienta permite a los funcionarios encargados de la defensa del derecho de propiedad el inaplicar normas y directivas que violen y afecten la defensa del derecho de propiedad.

Resultado general, se obtiene que si se genera la vulneración del derecho de propiedad por la inapropiada seguridad jurídica registral, teniendo en cuenta como se dijo que el derecho de propiedad es uno de tipo fundamental garantizado y protegido constitucionalmente.

Por lo que se debe tener en cuenta que al ser este de gran relevancia social, debido a que es de interés de toda la colectividad, debe estar garantizada su protección y prohibida su vulneración por cada entidad que representa al estado entre ellas Registros Públicos.

Registros Públicos tiene la misión de salvaguardar el derecho de propiedad a través de una correcta seguridad jurídica registral la cual se lograra brindando una adecuada publicidad que se caracteriza por ser exacta y que genera la protección del titular registral sobre un derecho siendo este oponible a terceros y dando la calidad de tercero de buena fe de quien celebra un acto confiando en la información que este brinde.

Por tanto para lograr que sea apropiada la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos, debe de dejar de ser formalista, esto se logra teniendo la posibilidad de inaplicar una norma o directiva registral si esta vulnera el derecho fundamental defendido constitucionalmente de propiedad es decir con facultad de

control difuso registral, aplicando la predictibilidad en las decisiones que toman los operadores registrales, en cuanto a los requisitos postura referidas a la inscripción de los actos que ingresan a Registros Públicos.

La capacitación del personal es muy importante se debe romper con las barreras y limitaciones de estas a efectos que estos brinden un servicio correcto y acorde con lo solicitado lo que evitara los excesivos reclamos de los usuarios y generar en estos una sensación de confianza en cuanto a que sus derechos de propiedad inscritos se encuentra protegidos y garantizados.

Recordemos que la principal misión de Registros Públicos es otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran en beneficio de la sociedad.

V.DISCUSIÓN

Primera discusión

Se debe tener en cuenta que registros públicos es una entidad del estado que tiene como fin brindar seguridad jurídico registral es por eso que se puede afirmar que el desarrollo de la sociedad y su protección se encuentra relacionada a esta figura registral.

Es así que cabe precisar que en los resultados se establece que la inapropiada seguridad jurídica registral lleva a la vulneración del derecho de propiedad, es porque nos dicen que se debe cuidar mucho de brindar una adecuada publicidad registral, y evitar caer en un procedimiento registral formalista, lo que tiene una concordancia con lo señalado en el antecedente al cual se hace referencia líneas arriba y corresponde al estudio realizado por (Mendoza, 2012), en su investigación titulada “aplicación del control difuso por parte de los Registradores Públicos por vulneración del denominado contenido esencial del Derecho de Propiedad”

En ese estudio al igual que lo señalado en los resultados se manifiesta que el derecho de propiedad es un derecho fundamental defendido en la Constitución Política del Perú por que debe ser garantizado por las instituciones Públicas del país, es por eso que se afirma que en el procedimiento registral se debe acabar con el exceso de formalismo donde se de preferencia a la norma especial, y se empiece a hacer prevalecer las disposiciones de tipo constitucional en cuanto a la defensa de sus derechos fundamentales, lo que englobaría la aplicación del control difuso de la constitucionalidad.

Estableciendo que el operador registral debe tener una capacitación adecuada para la correcta aplicación del valor seguridad jurídica, logrado de este modo un acuerdo en la predictibilidad de las decisiones y brindar una adecuada publicidad jurídica que genere certeza, haga oponible el derecho que se protege y se defienda al tercero de buena fe.

Se debe tener en cuenta lo manifestado por (Abella , 2008, pág. 39), en su libro “Derecho Inmobiliario Registral” donde indica que el control de legalidad de los

documento presentados que realiza el registrador se hace efectivo a través de la función calificadora a fin de lograr la menor cantidad de inexactitudes registrales.

Ante lo cual se puede establecer la importancia que tiene esta función calificadora a efectos de brindar la seguridad jurídica registral; lo necesaria que es a efecto de la defensa de los derechos fundamentales regulados y protegidos en la constitución.

Segunda discusión

El derecho de propiedad por tanto constituye un derecho fundamental protegido y garantizado constitucionalmente y que cuyos efectos son sociales por que afectan a todos los miembros de una sociedad.

La principal diferencia en cuanto a los resultados y el antecedente que se señalo es que los resultados no solo se quedan en que es primordial que en la función calificadora se aplique el control difuso registral, sino se nos dice que aparte de esto también se debe incidir en la correcta aplicación de la publicidad registral, generar un ámbito de correcta capacitación de los operadores en la aplicación de la predictibilidad registral.

Tener un cuidado en el caso de las inexactitudes debido a que estas pueden llevar una publicidad aparente que perjudique a los usuarios generando un detrimento patrimonial y no brindando la oponibilidad registral a quien lo merece, ni la protección al tercero adquirente de buena fe.

Englobándose no solo a un aspecto como se señala en el antecedente sino en general promoviendo una correcta aplicación de la seguridad jurídica registral a través de su valor publicidad registral.

Se debe entender que la mejor riqueza de una institución es su personal porque gracias a este podrá cumplir la finalidad para la cual ha sido creada por lo que debe invertir en brindar las herramientas necesarias en cuanto a su instrucción.

Es por ello que la poca capacitación en el personal de registros públicos le impide a la institución brindar una adecuada seguridad jurídica del derecho

fundamental de propiedad protegido en la Constitución Política del Perú que en mérito del principio de supremacía constitucional es la norma base del ordenamiento jurídico peruano.

Es de esta forma que en los resultados se dice que en ambas instancia registrales sea registrador público como tribunal registral se debe velar como un policía para el cumplimiento de la defensa y garantía del derecho de propiedad, dándose la capacitación necesaria y cuidándose que se brinde una adecuada publicidad registral a diferencia del antecedente en el cual se nos hace referencia solo al registrador público.

Tercera discusión

Como se señala en los resultados el derecho de propiedad es uno universal y fundamental, protegido constitucionalmente lo que coincide con lo señalado en el antecedente de (López, 2014), en su estudio titulado “La propiedad privada inmobiliaria, bases constitucionales y régimen estatuario de la propiedad urbana y la propiedad rústica”, en donde nos indica que se debe reconocer a este su carácter fundamental y por tanto se le debe dar la mayor protección por los entes estatales.

Si bien es cierto en este antecedente se establece la función social del derecho de propiedad y la importancia que tiene su protección coincidiendo en ese punto con los resultados lo cierto es que no nos da ampliamente los factores fundamentales que llevan a registros públicos a poner en indefensión esta propiedad y que son punto básico a tener en cuenta, lo que lo diferencia del anterior antecedente y a los resultados donde sí se mencionan los punto críticos que son la falta de control constitucional en la calificación registral, el exceso de formalismo, la falta de predictibilidad en las decisiones de los operadores registrales y la necesaria capacitación adecuada del personal a efectos de se brinde una correcta publicidad registral, exacta y adecuada lo que lleve a evitar los excesivos reclamos y genere confianza en los usuarios haciendo correctamente oponible su derecho frente a terceros y la adecuada defensa del tercero registral de buena fe.

VI. CONCLUSIONES

Primera conclusión

Se logró determinar que la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad el mismo que se deduce de las discusiones cuando nos señalan que al no tener una adecuada capacitación los operadores registrales, no existe predictibilidad de un procedimiento registral, y en la calificación registral no se aplica el control difuso de la constitucionalidad lo que no permite brindar una adecuada publicidad generándose así una inapropiada seguridad jurídica registral que lleva a la vulneración del derecho de propiedad.

Segunda conclusión

Se logró determinar las limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos encargado de brindar seguridad jurídica registral el mismo que se deduce de las discusiones en cuanto se señala que falta la capacitación en los aspectos de la aplicación de control difuso registral, es decir en la aplicación de la primacía de la norma constitucional sobre cualquier norma registral y la predictibilidad en el procedimiento que llevan a cabo en sus dos instancia de registrador público y de tribunal registral.

Tercera conclusión

Se logró establecer las carencias en la atención a los reclamos de los usuarios por la inapropiada seguridad jurídica registral que genera la vulneración de su derecho de propiedad el mismo que se deduce de las discusiones en cuanto se señala que al generarse las inexactitudes registrales esto genera desconfianza en los usuario que ven a afectada la oponibilidad de su derecho y la defensa del tercero de buena fe, la cual se debe a la falta de capacitación del personal al no aplicar los instrumentos de control difuso registral y predictibilidad en las decisiones de los operadores registrales. Así como al no existir quien vigile el cumplimientos de los servicios prestados por la entidad.

VII. RECOMENDACIONES

Primera recomendación

En función de mi resultado general se pudo lograr determinar que la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad debido a que calificación registral es formalista y la capacitación no es adecuada debido a que no se brinda los estándares de predictibilidad adecuados, así se recomienda la aplicación del control difuso registral y la adecuada capacitación de los operadores registrales en el procedimiento registral de inscripción como se pudo establecer en las discusiones planteadas.

Segunda recomendación

En función de los resultados y discusiones se pudo establecer que si bien se obtuvo información importante con aplicación los instrumentos a la muestra se debe recomendar ampliar el cuestionario de preguntas y la muestra a la que se aplicara con la finalidad de la obtención de unos resultados más precisos.

Tercera recomendación

En función a los resultados se puede establecer que la publicidad aparente es lo que genera las inexactitudes y por tanto los excesivos reclamos de los usuarios generados ambos por la inapropiada seguridad jurídica registral y teniendo en cuenta la importancia para el derecho fundamental de propiedad, es por eso que se recomienda que en ambas instancia registrales sea registrador publica y tribunal registral velen por la capacitación y los mecanismos adecuados para brindar la seguridad jurídica registral.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abella , A. (2008). *Derecho Inmobiliario Registral*. Argentina: Zavalia.
- Acosta, E. (2005). *Teoria de la Constitucìon*. Mexico: Porrúa.
- Albaladejo, M. (2008). *Derechos Reales, La Propiedad II*. Lima: Investigación Jurídica S.A.
- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú* . Lima: Tesis para el grado de maestro.
- Aliaga, L. y. (2016). *Alcances del control difuso en el ambito registral(a proposito de una sentencia del Tribunal Constitucional)*. Recuperado de Alcances del control difuso en el ambito registral(a proposito de una sentencia del Tribunal Constitucion: <http://www.revistas.pucp.edu.pe/elvisir/Articulos>
- Anaya, J. (2009). *Limites a la Función Calificadora del Registrador*. Lima: Sunarp (Fuero Registral X N° 6).
- Avendaño, J. (2009). *La Propiedad en la Constitucìon*. Lima: Jurista- Tribunal Constitucional del Perú.
- Bernal, C. (2013). *La ponderación como procedimiento para interpretar los derechos fundamentales*. . Lima: Academia Nacional de la Magistratura.
- Caivano, R. (2000). *Arbitraje*. Buenos Aires: Ad Hoc.
- Chavez, W. (2016). *La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos*.Lima: Tesis de Maestria.
- Chico, J. (2015). *Proyecciones de la Seguridad Juiridica*. *Revista Critica de Derecho Inmobiliario*.
- Collins, C. (2008). *Derecho de Propiedad Limitaciones y Expropiación*. Chile: Tesis.
- Cueto, J. (1994). *Seguridad Juridica*, revista SJ, Perú.
- definicionabc. (2017). *www.definicionabc.com*. Recuperado de [definicionabc.com](http://www.definicionabc.com): <http://www.definicionabc.com/general/permanencia.php>

- Derecho. (2017). *www.derecho.com*. Recuperado de *www.derecho.com*:
http://www.derecho.com/c/Derechos_fundamentales
- Diaz, E. (1981). *Estado de Derecho y Sociedad Democrática*. Madrid: Taurus.
- Diaz, E. (1998). *Estado de Derecho y Sociedad Democrática*. Madrid : Taurus.
- Directa Sunarp. (2003). Directiva Sunarp 013-2003-SUNARP/SN. *Calificación Registral de los Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial* . Lima, Lima, Perú: SUNARP.
- Expediente N° 0016-2002-AI/TC, Inscripción de la Propiedad, Expediente N° 0016-2002-AI/TC (Tribunal Constitucional 30 de 04 de 2003).
- Expropiación STC 5614-2007-PA/TC, STC 5614-2007-PA/TC (Tribunal Constitucional 20 de 03 de 2009).
- Facultad de Control Difuso (STC N.° 1124-2001-AA/TC), Expediente N.° 1124-2001-AA/TC (Tribunal Constitucional 2001).
- Garazatua, J. (2011). La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral. *Fuero Registral*.
- Gonzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2013). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*. Lima: Normas Legales.
- González y Martínez, J. (1948). *Estudios de derecho hipotecario*. Madrid: Gaceta del Notariado.
- Hernandez,R.; Fernandez, C. (2010). *Metodología de Investigación*. Mexico: Mc Graw Hill.
- Highton, E. (2011). Sistemas Concentrado y Difuso del la Constitucionalidad I. *Revista Constitucional*.Buenos Aires.

Huanca, A. (2017). *Oponibilidad de Derechos Reales*. Recuperado de Oponibilidad de Derechos Reales: file:///C:/Users/DIANA%20BECERRA%20DIAZ/Downloads/opcionabilidaddereales.pdf

Jimenez, J. (2009). Inseguridad Juridica Registral. *Ciencias Juridicas*.

Lòpez, A. (2014). La propiedad privada inmobiliaria, bases constitucionales y régimen estatuario de la propiedad urbana y propiedad rustica. España. Tesis doctoral en derecho civil.

Mayan, M. (2001). *Una Introducción a los Métodos Cualitativos:Módulo de Entrenamiento para Estudiantes y Profesionales*. México: Universidad Autonoma Metropolitan.

Madera, A.; Monasterio, M. (2015). Estudio de Casos. Madrid: Universidad Autonoma de Madrid.

Mendoza, G. (2012). Tesis aplicación del control difuso por parte de los Registradores Publicos por vulneración del denominado contenido esencial del Derecho de Propiedad. Lima, Lima, Perú: San Marcos.

Moisset, d. (2015). *Publicidad Registral*. Lima: SUNARP.

Moisset, L. (1992). *Publicidad Registral*. Lima: Sunarp.

Molinario, A. (1971). *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: Registro de Propiedad Inmuble de Argentina.

Molinario, A. (1991). *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: Juridica.

Moran, R. (2002). Los Derechos sobre la Cosa. Francia: Universitas

Moreno,G.(2017).<http://books.google.es/books?id=15/h9qddksc8dq=investigaci n/descriptiva&HL=es&source=gbsnarKisn> s. Obtenido de books.google.es/books?id=15/h9qddksc8dq=investigaci n/descriptiva&HL: //books.google.es/books?id=15/h9qddksc8dq=investigaci n/descriptiva&HL

- Morgan, L. (1980). *La Sociedad Primitiva*. Madrid: Ayuso.
- Ortiz, I. (2014). *Fuero Registral (Propiedad)*. Lima: Sunarp.
- Ortiz, G. (2016). Relación jerárquica entre el Tribunal Registral administrativo y los diferentes registros adscritos al registro nacional. Costa Rica: Tesis de Maestría.
- Parejo, L. (2000). *Constitución Municipio y Garantía Constitucional*. Lima: Griley.
- Pacheco, W. (2015). Regulación del derecho de Propiedad en Venezuela y gobernabilidad del Estado a partir de la Constitución Nacional de 1999. Venezuela: Tesis doctoral.
- Platón. (1980). *Diálogos Socráticos*. Mexico: Estudio preliminar de Ángel Vassallo.
- Platón; Sócrates y Aristóteles. (2015). Filosofía del Derecho. *Filosofía del Derecho*. La razón (revista), gaceta jurídica.
- Russell, B. (1949). *Autoridad e Individuo*. (M. Villegas, Trad.) Mexico: Fondo de Cultura Económica.
- Sandoval, C. (2014). Seguridad Jurídica en Cien Años de Soledad. En Sunarp, *Fuero Registral* (pág. 287). Lima: Sunarp.
- Sandoval, J. (2014). *Seguridad Jurídica Registral en Cien Años de Soledad*. Lima: ITA IUS ESTO.
- STC Exp. N° 0005-2006-PI/TC, 0005-2006-PI/TC (Tribunal Constitucional 2006).
- STC Exp. N° 0048-2004-AI/TC, 0048-2004-AI/TC (Tribunal Constitucional 2004).
- Stockli, G. (2014). *Narcotráfico en el Perú - Lucha contextualizada o contexto local*. Lima: PUCP.
- SUNARP (2012). Precedente de Observancia Obligatoria. *Prescripción Adquisitiva Notarial de Bienes de Dominio Privado del Estado*. Lima, Lima, Perú: Sunarp.

SUNARP(2017). www.sunarp.gob.pe. Recuperadonde sunarp.gob.pe:
<https://www.sunarp.gob.pe/transparencia.asp?ID=1863>

Tribunal Registral, 003-2012-SUNARP-TR-T, Aplicaciòn, inaplicaciòn e interpretaciòn de Disposiciones Legales por el Notario Tribunal Registral.. CALIFICACION REGISTRAL. *Resoluciòn N° 425-2015-SUNARP-TR-L* . Lima, Lima, Perù: SUNARP.

Vasilachi , I. (2006). *Estrategias de investigaciòn*. barcelona: gadisa editorial.

IX. ANEXOS

Anexo A. Matriz de consistencia

Título: LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEBIDO A LA INAPROPIADA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL		
Matriz de Consistencia		
Problema	Objetivo	Metodología
¿Cómo la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad?	Determinar como la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad.	Tipo de Estudio.- Cualitativo. Diseño.- estudio de casos, se aplicara la teoría fundamentada, aplicando la interpretación. Técnicas e instrumentos.- cuestionarios de entrevistas y fichas de análisis de resoluciones registrales.
¿Cuál son las limitaciones en el nivel de capacitación del personal de registros públicos encargado de brindar seguridad jurídica registral?	Determinar cuáles son las limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos encargado de brindar seguridad jurídica registral	Población.- de 500 a 600 registradores y asistentes registrales.
¿Cuáles son las carencias en la atención a los reclamos de los usuarios por la vulneración del derecho de propiedad?	Establecer las carencias en la atención a los reclamos de los usuarios por la inapropiada seguridad jurídica registral que genera la vulneración de su derecho de propiedad	Muestra.- se tendrá un muestreo por conveniencia debido a lo complicado del acceso a los funcionarios público registrales e información registral, por lo que se entrevista a 3 funcionarios públicos registrales y 3 resoluciones registrales.

Anexo B. Instrumento de la investigación

Carta de presentación

Señor *Dr. Genaro Siu Rojas*

Presente

Asunto: **VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.**

Nos es muy grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del programa de **MAESTRÍA DE GESTION PUBLICA** de la Universidad Cesar Vallejo, requerimos validar los instrumentos con los cuales recogeremos la información necesaria para poder desarrollar nuestra investigación y con la cual optaremos el grado de Magíster.

El título nombre de nuestro proyecto de investigación es: **“La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral”** y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, hemos considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hacemos llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales.
- Matriz de Consistencia.
- Instrumentos.

Expresándole nuestros sentimientos de respeto y consideración nos despedimos de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

DEFINICIÓN CONCEPTUAL

Seguridad jurídica registral

Según lo manifestado por (Chico, 2015, pág. 799), en su artículo “*Proyecciones de la Seguridad Jurídica*”, la seguridad jurídica es un valor que constituye un medio del que se vale el ordenamiento para obtener el valor principal (garantía del derecho de propiedad), teniendo en cuenta que el derecho registral se encuentra al servicio del valor seguridad.

Publicidad Registral

Como lo señala (Moisset L. , 1992, pág. 116), en su libro “*Publicidad Registral*”, la publicidad registral es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica.

Oponible frente a terceros

Según lo manifiesta (Huanca, 2017) la oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica a los propietarios o a terceros, frente a la concurrencia de acreedores en relación a un mismo bien inmueble, por lo que tales mecanismos no otorgan mejor derecho propiedad sino únicamente prevalencia y prioridad.

Fe publica registral

Como manifiesta (Gonzales G. , Derecho Registral y Notarial, 2012, pág. 398), en su libro “*Derecho Registral y Notarial*”, señala que puede ser definida como la protección del tercero de buena fe que celebra un acto confiado en lo que consta registrado.

Garantía del Derecho propiedad

Señala (Ortiz, 2014, pág. 15) que la propiedad es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien y el señorío más pleno sobre una cosa al inscribirse esta en registros públicos le a su titular registral oponibilidad frente a terceros de su propiedad.

Derecho fundamental

Según lo manifiesta (Derecho, 2017) los derechos fundamentales son derechos humanos positivados en un ordenamiento jurídico concreto. Es decir, son los derechos humanos concretados espacial y temporalmente en un Estado concreto.

Permanencia en el tiempo

Según lo indica (definicionabc, 2017) la permanencia es una cualidad subjetiva que no tiene un tiempo determinado o específico si no que puede variar de caso en caso de acuerdo al objeto o sujeto al que se aplique

Efectos sociales

Según lo señalado por (Gonzales G. , 2013, pág. 15), en su libro Los “*Derechos Reales y su Inscripción Registral*”, efectos sociales son los resultados que recaen en la sociedad en cuanto a la defensa del derecho de propiedad.

Título: LA VULNERACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEBIDO A LA INAPROPIADA SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL		
Matriz de Consistencia		
Problema	Objetivo	Metodología
¿Cómo la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad?	Determinar como la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad.	Tipo de Estudio.- Cualitativo. Diseño.- estudio de casos, se aplicara la teoría fundamentada, aplicando la interpretación. Técnicas e instrumentos.- cuestionarios de entrevistas y fichas de análisis de resoluciones registrales.
¿Cuál son las limitaciones en el nivel de capacitación del personal de registros públicos encargado de brindar seguridad jurídica registral?	Determinar cuáles son las limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos encargado de brindar seguridad jurídica registral	Población.- de 500 a 600 registradores y asistentes registrales.
¿Cuáles son las carencias en la atención a los reclamos de los usuarios por la vulneración del derecho de propiedad?	Establecer las carencias en la atención a los reclamos de los usuarios por la inapropiada seguridad jurídica registral que genera la vulneración de su derecho de propiedad	Muestra.- se tendrá un muestreo por conveniencia debido a lo complicado del acceso a los funcionarios público registrales e información registral, por lo que se entrevista a 3 funcionarios públicos registrales y 3 resoluciones registrales.

Preguntas para la entrevista
1) ¿Considera usted que la inapropiada seguridad jurídica registral vulnera el derecho de propiedad? ¿por qué?
2) ¿Cuál es su opinión sobre la importancia de la seguridad jurídica registral para el derecho propiedad?
3) ¿Cuáles son limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos desde su punto de vista?
4) ¿Por qué cree usted que hay muchos reclamos de los usuarios en registros públicos?
5) ¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en registros públicos?
6) ¿Por qué considera que la atención de los reclamos de los usuarios en registros públicos afecta el derecho de propiedad?
7) ¿Cuáles serían las soluciones al problema de vulneración del derecho de propiedad por la inapropiada seguridad jurídica que brinda registros públicos?

Observaciones (precisar si hay suficiencia): PRESENTA SUFICIENCIA EL INSTRUMENTO PRESENTADO PARA REALIZAR INVESTIGACIÓN

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. Siu Rojas Genaro

04 de Noviembre del 2017

ESCUELA DE POST GRADO

Dr. GENARO SIU ROJAS
SECRETARIO ACADÉMICO

Especialidad del validador: Metodólogo-Experto

Entrevistados	Frases	subcategoría	Categoría
Dr. Wilder Soto Castro	Formalista	Calificación registral Inapropiada	
	Inseguridad		
	Publicidad		
	Deficiente		
	Reclamos excesivos		
	No hay predictibilidad		
	Interés publico		
	Legitimación		
	Fe Publica Registral		
	Oponible a Terceros		
Dra. Mariela Cabellos Sánchez	Derecho fundamental	Desprotección del derecho de propiedad	Inapropiada seguridad jurídico registral
	Protegido		
	Constitucionalmente		
	Inexacto		
	Efectos sociales		
	Permanencia en el tiempo		
	Imprescriptible		
	Constante		
	Universal		
	Superior		
Inviolable			
Dr. Mario Palacios Luna	Prioridad	Procedimiento registral deficiente	
	Defensa		
	confianza		
	Certeza		
	Inscripción		
	Garantía		
	Valor		
	Servicio		
	Procedimiento administrativo		
	Capacitación		

Fichas de análisis de casos

Título de la publicación: Aplicación, inaplicación e interpretación de disposiciones legales por el notario.

Tipo de documento: Resolución Registral (RT 003-2012-SUNARP-TR-T, 2012)

Fecha de publicación: 06/01/2012

Lugar: Trujillo

Autor: Tribunal Registral

Descripción del documento

Principales temas abordados:

Conforme a lo señalado por la (Resolución del Tribunal Registral 003-2012-SUNARP-TR-T, 2012, Pág. 1) “La aplicación, inaplicación e interpretación de disposiciones legales dentro de un procedimiento notarial no contencioso forma parte de la motivación de las actuaciones o declaraciones del notario, y constituye un asunto propio de la validez de tales actos. Por ende, no es un aspecto calificable en sede registral”, es decir aquí se señala que en caso de declararse la prescripción adquisitiva notarial de bienes privados del estado en transgresión de la Ley 29618, y el registrador verificarlo en la calificación no podría cuestionar dicha transgresión por haber sido declarada por notario competente y no tener registrador facultades de aplicar control difuso registral para hacer primar la ley y la constitución sobre normas registrales.

La presente es un documento que da mérito de la dación de un (Precedente de Observancia Obligatoria Registral, 2012, Pág. 54) adoptado Sesión extraordinaria y presencial realizada los días 9 y 10 de febrero de 2012. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de febrero de 2012 que trata sobre la prescripción adquisitiva notarial de bienes de dominio privado del Estado, señalándose así que “no corresponde a las instancias registrales, por ser de exclusiva responsabilidad del notario, evaluar la aplicación o inaplicación de la Ley 29618 hecha por el citado profesional dentro de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de propiedad”. Este precedente al tener carácter vinculante es de obligatorio cumplimiento lo que compele al registrador público a que se cumpla con calificar e inscribir lo declarado por notario.

Categoría de estudio

Registral-constitucional, se toca una categoría cualitativa de estudio, análisis del documento.

Determinar que la falta de atribución del registrador público para ejercer control difuso registral en la calificación registral lo lleva a inscribir muchas veces declaraciones que contravienen la constitución, viendo en este documento de análisis que se transgrede una ley que defiende un derecho de propiedad el cual está amparado como un derecho fundamental en la Constitución política del Perú.

Perspectiva Teórica

Tomando en cuenta que el enfoque de nuestra investigación tiene una perspectiva cualitativa que busca el análisis de documento permitan entender la problemática planteada y encontrarle o proponer una solución a la misma.

Principales referentes

Se debe tener en cuenta que la resolución materia de análisis sustenta un precedente de observancia obligatoria, y que tiene como sustento principal en la directiva 013-2003-SUNARP/SN, que establece los criterios de la calificación para los documentos notariales.

Comentario

De todo lo señalado se puede advertir que al ser el Registrador un funcionario público debe hacer cumplir lo normado en nuestra norma suprema la Constitución, y por tanto garantizar la protección y defensa de los derechos fundamentales protegidos en esta, siendo uno de ellos el derecho de propiedad, sin embargo se ve coaccionado por sus normas especiales en transgredir esta protección y al no tener este facultades de control difuso, tiene que cumplir aun cuando no esté de acuerdo con lo establecido en su norma registral, siendo consciente de que está incumpliendo lo establecido en la Constitución. Apoyando de esta forma la existencia del problema planteado en la presente investigación, en cuanto a que es necesario el otorgamiento de tal facultad al referido funcionario debido a que este es la clave para la calificación registral e inscripción que llevara a obtener la seguridad jurídica registral que brinda registros públicos.

Título de la publicación: Calificación de títulos de origen administrativo

Tipo de documento: Resolución Registral (RT N° 019-2008-SUNARP-TR-T, 2008)

Fecha de publicación: 31/01/2008

Lugar: Trujillo

Autor: Tribunal Registral

Descripción del documento

Principales temas abordados: Según lo señalado en (Resolución Tribunal Registral N° 019-2008-SUNARP-TR-T, 2008, Pág. 1), Los títulos de origen administrativo se califican, en esencia, con las mismas restricciones con que se certifica un título de origen judicial. El Registro califica sólo la formalidad extrínseca del documento administrativo. Es decir en este caso si se equipara a la actuación administrativa con la del juez.

Recordemos que (Roca, Ramón; Roca, Luis, 1954, Pág. 299-301) señala que el título inscribible en el aspecto material tiene la importancia de constituir lo que propiamente se inscribe, es decir, la materia inscribible en sentido amplio; o sea, el acto o negocio jurídico que opera la mutación jurídico real u otro registrable; en su aspecto formal, agrega el autor, constituye el medio adecuado para el acceso de los títulos materiales inscribibles en el Registro.

Entrevistado doctor Wilder Adolfo Soto Castro

¿Considera usted que la inapropiada seguridad jurídica registral vulnera el derecho de propiedad? ¿Por qué?

Por supuesto que considero que vulnera el derecho de propiedad, debido a que la seguridad jurídica es un valor importante que brinda registros públicos en cumplimiento de su fin que es garantizar el derecho fundamental de propiedad, por lo que al no brindarse adecuadamente se genera el riesgo de la usurpación de la propiedad o una propiedad ilegítima, afectándose el interés público.

Debo señalar además que registros públicos en el procedimiento que realiza para ingresar al registro los actos jurídicos es uno muy formalista, por lo que se genera una publicidad deficiente por sus inexactitudes afectándose de esta manera la fe pública registral y la legitimación de los asiento registrales que hace los actos oponibles a terceros.

Por lo que considero a la inseguridad jurídica registral uno de los factores decisivos para la protección de la propiedad.

¿Cuál es su opinión sobre la importancia de la seguridad jurídica registral para el derecho propiedad?

Considero que es muy importante debido a que garantiza la oponibilidad frente a terceros de los actos que acceden a registros públicos dando de esta manera una protección al derecho de propiedad.

Por lo que se debe realizar una revisión en registros públicos que no sea demasiado formalista generándose una publicidad deficiente lo que lleve a reclamos excesivos que lleven a la inseguridad jurídica registral.

Considero que registros públicos debe tener decisiones que tienen predictibilidad, es decir un acuerdo que permita el acceso de bienes a registros públicos para la legitimación de su titular.

¿Cuáles son limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos desde su punto de vista?

La principal limitación pienso que es que no se brindan información y capacitación para decisiones, su pensamiento registral es demasiado formalista, caen en un trabajo deficiente que lleva que los usuarios realicen reclamos excesivos por una inadecuada capacitación.

No se promueve una cultura de predictibilidad registral en su capacitación los que los lleva un trabajo demasiado formalista.

¿Por qué cree usted que hay muchos reclamos de los usuarios en registros públicos?

Por qué no hay predictibilidad en las decisiones del personal de los registros públicos, existe una publicidad deficiente, la opinibilidad frente a terceros es inadecuada lo que genera la inseguridad jurídica registral aunada a otros factores como falta de legitimación una inadecuada fe pública registral, la no predictibilidad en las decisiones del personal.

¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en registros públicos?

Considero que la importancia de la protección del derecho de propiedad en registros públicos, es que al ser este un derecho fundamental es garantizado por la Constitución Política del Perú, registros públicos a través de su seguridad jurídica debe brindar la legitimación que lleve a la publicidad registral a hacer la titularidad registral oponible a terceros y la protección de la fe pública registral de quien contrata confiado en lo que consta en registros públicos.

¿Por qué considera que la atención de los reclamos de los usuarios en registros públicos afecta el derecho de propiedad?

Considero que al no ser atendidos los reclamos con la rapidez necesaria debido al deficiente servicio brindado por el personal debido a su falta de capacitación para poder tener mecanismos eficientes de reclamos, su falta de predictibilidad en sus decisiones, las inexactitudes que afectan el interés público, y que no logran hacer el derecho de propiedad oponible a terceros o hacer la fe pública registral eficiente al interés social.

¿Cuáles serían las soluciones al problema de vulneración del derecho de propiedad por la inapropiada seguridad jurídica que brinda registros públicos?

Las soluciones serían que se capacite debidamente a los operadores registrales, que se aplique control difuso registral en la calificación registral y evitar así que la calificación registral sea formalista; y la legitimación de los asientos registrales no contenga inexactitudes que afecten la oponibilidad frente a terceros y la fe pública registral.

Que se genere una correcta publicidad eficiente basada en servicios que provengan de decisiones que tenga requisitos de predictibilidad.

Entrevistado doctora Mariela Cabello Sánchez

¿Considera usted que la inapropiada seguridad jurídica registral vulnera el derecho de propiedad? ¿Por qué?

Si considero que la inapropiada seguridad jurídica registral vulnera el derecho de propiedad, debido a la importancia que tiene el derecho de propiedad por ser uno de tipo fundamental protegido constitucionalmente y que tiene efectos sociales, y teniendo en cuenta que registros públicos tiene como misión garantizar el derecho de propiedad a través de una seguridad jurídica permanente en el tiempo.

Evitar el exceso de formalidad en el procedimiento registral y las inexactitudes que atenten contra la propiedad como derecho universal, superior, constante e inviolable.

¿Cuál es su opinión sobre la importancia de la seguridad jurídica registral para el derecho propiedad?

Considero que la importancia de la seguridad jurídica registral es que lleva a la protección de la este derecho constitucional que tiene calidad fundamental, a través de la correcta publicidad registral que lleva a la oponibilidad del derecho registrado, y que constituye un interés social.

El derecho de propiedad es un derecho inviolable, superior y constante y que es garantizado por registros públicos a través de los servicios que brinda y con la legitimación del derecho de propiedad.

¿Cuáles son limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos desde su punto de vista?

Son que el personal de registros públicos, no cuenta con los instrumentos necesarios para realizar una correcta calificación registral, como los lineamientos de predictibilidad, se tiene conciencia en cuanto a la universalidad y superioridad del derecho de propiedad. La imprescriptibilidad en los casos especiales como el de los bienes privados del estado debe ser defendida por ser esta un interés común y superior frente a normas especiales como los registrales.

¿Por qué cree usted que hay muchos reclamos de los usuarios en registros públicos?

Considero que se debe a las continuas inexactitudes en la inscripción registral, es decir a los errores que se generan por que el personal no se encuentra debidamente capacitado, y a que se preocupa más por el cumplimiento de la norma registral llegando a inscribir actos que contravienen normas base de nuestro ordenamiento jurídico y que debería primar sobre cualquier norma, se prefiere en registros públicos ser formalista, y no tener predictibilidad en sus decisiones llevando a realizar una publicidad errónea.

¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en registros públicos?

Se debe tener en cuenta que el derecho de propiedad es un derecho fundamental en nuestro ordenamiento jurídico es la base primordial debido a que tiene una connotación de tipo social, por lo que constituye de suma importancia que el registro público a través de su mecanismos de seguridad jurídica y publicidad le brinde una garantía de protección y que haga el derecho inscrito oponible a terceros y se defienda al tercero de buena fe que contrata confiado lo que registros publicita.

¿Por qué considera que la atención de los reclamos de los usuarios en registros públicos afecta el derecho de propiedad?

Debido a que la no satisfacción de las inexactitudes que llevan a los reclamos de los usuarios hace al registro uno que no tiene credibilidad debido a que su publicidad no es

exacta afectándose el derecho de propiedad que es universal, superior e inviolable. Es por todo lo señalado que considero que el derecho de propiedad debe ser la base de la seguridad jurídica que brinda registros públicos.

¿Cuáles serían las soluciones al problema de vulneración del derecho de propiedad por la inapropiada seguridad jurídica que brinda registros públicos?

Considero que la principal solución es que se atribuya a los operadores registrales la aplicación del control difuso registral a efectos de que hagan primar el derecho fundamental del propiedad por su gran relevancia de tipo social, que se capacite al personal correctamente a efectos que se elimine con las inexactitudes que llevan a los reclamos que muchas veces son inatendidos, y que exista una instancia encargada de hacer prevalecer la aplicación de las medidas señaladas.

Entrevistado doctora Mario Palacios Luna

¿Considera usted que la inapropiada seguridad jurídica registral vulnera el derecho de propiedad? ¿Por qué?

Si debido a que la seguridad jurídica garantiza la defensa del derecho de propiedad, al ser la primera un valor esencial del registro público tiene que dar la confianza de la oponibilidad y legitimación del derecho de propiedad registrado. Asimismo los operadores registrales deben tener las armas necesarias para brindar una correcta seguridad jurídica y publicidad en el servicio que brinda registros públicos.

¿Cuál es su opinión sobre la importancia de la seguridad jurídica registral para el derecho propiedad?

Considero que es muy importante porque es un valor que a través del procedimiento registral que se despliega para brindarla genera la confianza al propietario que busca la protección del registro público, asimismo da la certeza que la inscripción es adecuada y garantiza su prioridad y oponibilidad frente a terceros.

¿Cuáles son limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos desde su punto de vista?

Las principales limitaciones a mi parecer son que no se facilita al personal el acceso a cursos o que no se les da las herramientas necesarias de predictibilidad en sus decisiones y tampoco se los incentiva a que se instruyan sobre temas de defensa de la propiedad.

¿Por qué cree usted que hay muchos reclamos de los usuarios en registros públicos?

Se debe a que el servicio prestado no cubre los estándares de la calidad necesarios lo que genera que los usuarios se encuentren insatisfechos y realicen reclamos excesivos por las inexactitudes generada por la inadecuada capacitación de los operadores registrales.

¿Cuál es la importancia de la protección del derecho de propiedad en registros públicos?

Se debe a que es uno de los entes encargados de la defensa de propiedad, es el que hace oponible este derecho fundamental, a otros; en defensa de y garantía de los miembros de la sociedad que confían en que su derecho será resguardado y garantizado por esta entidad del estado.

¿Por qué considera que la atención de los reclamos de los usuarios en registros públicos afecta el derecho de propiedad?

Porque cuando se generan inexactitudes no atendidas por los operadores registrales por su falta de capacitación en la materia se genera la publicidad registral aparente y esta lleva a que el registro se convierta en un instrumento de seguridad jurídica registral inexacta.

Lo que lleva a la afectación de la garantía del derecho de propiedad debido a que se pierde la oponibilidad de este frente a terceros y del tercero de buena fe que celebra confiado en lo que consta en registros públicos.

¿Cuáles serían las soluciones al problema de vulneración del derecho de propiedad por la inapropiada seguridad jurídica que brinda registros públicos?

A mi parecer sería atribuirle la facultad de control difuso registral en el procedimiento registral a los operadores registrales, a efectos que este procedimiento deje de ser extremadamente formalista, da una correcta y adecuada capacitación al personal que trabaja en registros públicos a efecto que brinden un servicio adecuado y de calidad y se eviten y se satisfagan los reclamos de los usuarios.

Anexo C. Artículo Científico

La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral

Autora: Br. Diana Ruth Becerra Diaz.

dianabecerradiaz@gmail.com

Alumna de la escuela de posgrado de la Universidad Cesar Vallejo.

RESUMEN

La investigación planteo como objetivo general determinar como la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad, teniendo en cuenta que esta seguridad jurídica es el valor principal que brinda registros públicos a aquellas personas que confían en la Sunarp al ingresar sus solicitudes de inscripción, brindándose a través de ella la protección y garantía a este derecho de propiedad que es fundamental y protegido en la constitución política del Perú. La investigación se halla dentro en del paradigma interpretativo, hace uso del enfoque cualitativo, y se basa en la teoría fundamentada. Usaremos una muestra por conveniencia por el difícil acceso a los funcionarios públicos (3 entrevistados). La técnica empleada para recabar la información fue la entrevista y las fichas de información. Se concluyó que se logró determinar que la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad.

Palabras clave: Seguridad jurídica, derecho de propiedad.

ABSTRACT

The research proposed as a general objective to determine how the inappropriate legal security registration generates the violation of property rights, taking into account that this legal security is the main value that provides public records to those who trust the Sunarp when entering their registration requests, providing through it the protection and guarantee to this property right that is fundamental and protected in the political constitution of Peru. The research is within the interpretive paradigm, makes use of the qualitative approach, and is based on grounded theory. Let us use a sample for convenience due to the difficult access to public officials (3 interviewed). The technique used to collect the information was

the interview and the information sheets. It was concluded that it was possible to determine that the inappropriate legal security of the registry generates the violation of the right to property.

Keywords: Legal security, property right.

INTRODUCCIÓN

Uno de los derechos fundamentales protegidos y garantizados en la Constitución Política Peruana es el derecho de propiedad este derecho tiene un interés social debido a la importancia dentro de nuestra comunidad, todo nosotros podemos acceder a bienes de los cuales vamos a tener dominio y nos interesa que estos bienes estén protegidos, lo cual se lograra a través de la seguridad jurídica registral, que como señala (Téllez, 1996, pág. 4), en su artículo “Seguridad jurídica y registro de la propiedad”; “seguridad jurídica forma parte del enunciado de principios que la Constitución garantiza, con las siguientes palabras: “La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la seguridad jurídica”.

Es por esta razón que la función de registros públicos es importante debido a que este brinda la seguridad jurídica registral a través de una correcta publicidad registral y un adecuado servicio sin inexactitudes a efectos de brindar la oponibilidad del derecho de propiedad inscrito y proteger al tercero de buena fe contrata confiado con lo que consta en registros públicos.

Pero qué pasa si Registros públicos no brinda la seguridad jurídica registral apropiada para garantizar el derecho de propiedad debido a una serie de factores que afectan la publicidad registral esto genera una vulneración del derecho de propiedad, teniendo en cuenta que este derecho tiene un interés público general para la sociedad.

Se debe tener presente que se tiene como factores causantes de esta inapropiada seguridad jurídica que su personal no se encuentra debidamente capacitación para brindar los servicios necesarios para un adecuado valor seguridad jurídica sin inexactitudes y reclamos de los usuarios.

Tengamos presente lo indicado por (Chico, 2015, pág. 799), en su artículo “*Proyecciones de la Seguridad Jurídica*”, “la seguridad jurídica es un valor que constituye un medio del que se vale el ordenamiento para obtener el valor principal (garantía del derecho de

propiedad), teniendo en cuenta que el derecho registral se encuentra al servicio del valor seguridad”.

Es por lo señalado que en aras de lograr esta garantía del derecho de propiedad se busca una predictibilidad de las decisiones en el procedimiento registral y se aplique un control difuso registral que permita a las instancias registrales que si una norma registral especial transgrede una norma constitucional, pueda inaplicarse y hacerse valer la norma constitucional que garantiza el derecho fundamental de propiedad.

Recordemos que (Gonzales, 2013, pág. 15), indica en su libro “*Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*”, “efectos sociales son los resultados que recaen en la sociedad en cuanto a la defensa del derecho de propiedad”

Por lo que esta investigación tiene un impacto social, toda vez que la eficacia de la aplicación de la seguridad jurídica registral garantizara la no vulneración del derecho de propiedad en cuanto al tercero que contrata confiando en lo que consta en registro y evitando las dobles ventas asegurado un servicio eficiente y de calidad a los usuarios de Registros Públicos (entidad gubernamental).

METODOLOGÍA

Esta investigación se halla en el paradigma interpretativo, hace uso del Enfoque Cualitativo.

Como indica (Mayan, 2001, pág. 5 y 6), en su libro “Una Introducción a los Métodos Cualitativos”, “El enfoque cualitativo constituye una mirada profunda del fenómeno estudiado”.

Se sustenta en la teoría fundamentada en esta la investigación requiere un acercamiento íntimo al objeto de estudio ya que más allá de los datos recogidos se analizan las acciones generadas por este, en esta teoría fundamentada no se busca controlar variables estudio sino entender por qué suceden los eventos sociales y esto se logra con el estudio de las personas involucradas en dicha situación, además de saber escuchar los testimonios se deben dejar de lado los prejuicios personales ya que eso puede terminar lo narrado y su sentido.

Esta investigación se sustenta se sustentara en un estudio detallado de casos que nos permitirán entender el problema planteado y establecer las posibles soluciones a este.

Se realizó entrevistas a una muestra por conveniencia por tratarse de Funcionarios Públicos que laboran en una entidad pública como Sunarp.

RESULTADOS

Se obtiene que si se genera la vulneración del derecho de propiedad por la inapropiada seguridad jurídica registral, teniendo en cuenta como se dijo que el derecho de propiedad es uno de tipo fundamental garantizado y protegido constitucionalmente.

Por lo que se debe tener en cuenta que al ser este de gran relevancia social, debido a que es de interés de toda la colectividad, debe estar garantizada su protección y prohibida su vulneración por cada entidad que representa al estado entre ellas Registros Públicos.

Registros Públicos tiene la misión de salvaguardar el derecho de propiedad a través de una correcta seguridad jurídica registral la cual se lograra brindando una adecuada publicidad que se caracteriza por ser exacta y que genera la protección del titular registral sobre un derecho siendo este oponible a terceros y dando la calidad de tercero de buena fe de quien celebra un acto confiando en la información que este brinde.

Por tanto para lograr que sea apropiada la seguridad jurídica que brinda Registros Públicos, debe de dejar de ser formalista, esto se logra teniendo la posibilidad de inaplicar una norma o directiva registral si esta vulnera el derecho fundamental defendido constitucionalmente de propiedad es decir con facultad de control difuso registral, aplicando la predictibilidad en las decisiones que toman los operadores registrales, en cuanto a los requisito postura referidas a la inscripción de los actos que ingresan a Registros Públicos.

La capacitación del personal es muy importante se debe romper con las barreras y limitaciones de estas a efectos que estos brinden un servicio correcto y acorde con lo solicitado lo que evitara los excesivos reclamos de los usuarios y generar en estos una sensación de confianza en cuanto a que sus derechos de propiedad inscritos se encuentra protegidos y garantizados.

Recordemos que la principal misión de Registros Públicos es otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran en beneficio de la sociedad.

DISCUSIÓN

Es así que cabe precisar que en los resultados se establece que la inapropiada seguridad jurídica registral lleva a la vulneración del derecho de propiedad, es porque nos dicen que se debe cuidar mucho de brindar una adecuada publicidad registral, y evitar caer en un procedimiento registral formalista, lo que tiene una concordancia con lo señalado en el antecedente al cual se hace referencia líneas arriba y corresponde al estudio realizado por (Mendoza, 2012), en su investigación titulada “aplicación del control difuso por parte de los Registradores Públicos por vulneración del denominado contenido esencial del Derecho de Propiedad”

En ese estudio al igual que lo señalado en los resultados se manifiesta que el derecho de propiedad es un derecho fundamental defendido en la Constitución Política del Perú por que debe ser garantizado por las instituciones Públicas del país, es por eso que se afirma que en el procedimiento registral se debe acabar con el exceso de formalismo donde se dé preferencia a la norma especial, y se empiece a hacer prevalecer las disposiciones de tipo constitucional en cuanto a la defensa de sus derechos fundamentales, lo que englobaría la aplicación del control difuso de la constitucionalidad.

La principal diferencia en cuanto a los resultados y el antecedente que se señalo es que los resultados no solo se quedan en que es primordial que en la función calificadora se aplique el control difuso registral, sino se nos dice que aparte de esto también se debe incidir en la correcta aplicación de la publicidad registral, generar un ámbito de correcta capacitación de los operadores en la aplicación de la predictibilidad registral.

Como se señala en los resultados el derecho de propiedad es uno universal y fundamental, protegido constitucionalmente lo que coincide con lo señalado en el antecedente de (López, 2014), en su estudio titulado “La propiedad privada inmobiliaria, bases constitucionales y régimen estatuario de la propiedad urbana y la propiedad rústica”,

en donde nos indica que se debe reconocer a este su carácter fundamental y por tanto se le debe dar la mayor protección por los entes estatales.

Si bien es cierto en este antecedente se establece la función social del derecho de propiedad y la importancia que tiene su protección coincidiendo en ese punto con los resultados lo cierto es que no nos da ampliamente los factores fundamentales que llevan a registros públicos a poner en indefensión esta propiedad y que son punto básico a tener en cuenta, lo que lo diferencia del anterior antecedente y a los resultados donde sí se mencionan los punto críticos que son la falta de control constitucional en la calificación registral, el exceso de formalismo, la falta de predictibilidad en las decisiones de los operadores registrales y la necesaria capacitación adecuada del personal a efectos de se brinde una correcta publicidad registral, exacta y adecuada lo que lleve a evitar los excesivos reclamos y genere confianza en los usuarios haciendo correctamente oponible su derecho frente a terceros y la adecuada defensa del tercero registral de buena fe.

CONCLUSIONES

Se logró determinar que la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad el mismo que se deduce de las discusiones cuando nos señalan que al no tener una adecuada capacitación los operadores registrales.

Se logró determinar las limitaciones en la capacitación del personal de registros públicos encargado de brindar seguridad jurídica registral el mismo que se deduce de las discusiones en cuanto se señala que falta la capacitación en los aspectos de la aplicación de control difuso registral.

Se logró establecer las carencias en la atención a los reclamos de los usuarios por la inapropiada seguridad jurídica registral que genera la vulneración de su derecho de propiedad el mismo que se deduce de las discusiones en cuanto se señala que al generarse las inexactitudes registrales esto genera desconfianza en los usuarios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Chico, J. M. (2015). Proyecciones de la Seguridad Jurídica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*.

López, A. (2014). *La propiedad privada inmobiliaria*. España: Tesis doctoral.

Mayan, M. (2001). *Una Introducción a los Métodos Cualitativos: Módulo de Entrenamiento para Estudiantes y Profesionales*. México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Mendoza, G. (2012). Tesis aplicación del control difuso por parte de los Registradores Públicos por vulneración del denominado contenido esencial del Derecho de Propiedad. Lima, Lima, Perú: San Marcos.

Téllez, F. (1996). Seguridad Jurídica Y Registro de la Propiedad. *Jurídica*.