

Escuela de Posgrado

MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN  
DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL

Tesis

**Afectación al Principio de Publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado**

Jessica Cristina Berrios Zacarias

Para optar el Grado Académico de  
Maestro en Derecho con Mención en Derecho Registral y Notarial

Huancayo, 2023

Repositorio Institucional Continental  
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

**Asesor**

Mg. Doris Alvarado Canturin

### **Dedicatoria**

A mi amado esposo Zico, por su continuo apoyo en esta etapa de mi vida profesional.

A mis hijos Kathya Fernanda y Arón, quienes son mi inspiración para superarme día a día y tratar de ser un ejemplo para ellos.

A mi madre Gloria y mi padre Luis, por todo su apoyo y amor incondicional que me han brindado y por motivarme siempre a seguir superándome.

A mi hermano Jorge, por su amor, apoyo, confianza y respeto que siempre me ha demostrado.

**Jessica Cristina Berrios Zacarías**

### **Agradecimiento**

En principio, quiero agradecer a Dios, por mi vida y todas las bendiciones que me ha brindado durante todo mi recorrido por la vida, gracias a su acompañamiento estoy logrando mis metas propuestas, también agradezco por la maravillosa familia que me regaló, quienes son la razón y el motivo que tengo para seguir adelante.

Asimismo, agradezco a la universidad y a mis docentes por brindarme las pautas correctas para desempeñarme como un excelente profesional en mi especialidad.

Por último, pero no menos importante, agradezco a mi asesora, por el seguimiento y el apoyo en la realización de este informe, gracias a ella, este proyecto es una realidad.

## Índice

<b>Dedicatoria .....</b>	<b>iii</b>
<b>Agradecimientos .....</b>	<b>iv</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>x</b>
<b>Abstrac.....</b>	<b>xi</b>
<b>Índice v</b>	
<b>Indice De Tablas .....</b>	<b>viii</b>
<b>Índice de Figuras.....</b>	<b>ix</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>xii</b>
<b>Capítulo I Planteamiento del Estudio.....</b>	<b>1</b>
1.1. Planteamiento y Formulación del Problema .....	1
1.1.1. Planteamiento del Problema .....	1
1.1.2. Formulación del Problema .....	5
1.1.2.1. Problema General .....	5
1.1.2.2. Problemas Específicos .....	5
1.2. Determinación de Objetivos de la Investigación .....	5
1.2.1. Objetivo General.....	5
1.2.2. Objetivos Específicos .....	5
1.3. Justificación e Importancia del Estudio .....	6
1.3.1. Justificación de la Investigación.....	6
1.3.1.1. Justificación Teórica .....	6
1.3.1.2. Justificación Social.....	6
1.3.1.3. Justificación Práctica.....	7
1.3.1.4. Justificación Académica .....	7
1.3.2. Importancia de la Investigación .....	8
1.4. Delimitación del Estudio.....	8
1.4.1. Delimitación Geográfica.....	8
1.4.2. Delimitación Temporal .....	8
1.4.3. Delimitación Teórica.....	8
1.4.4. Delimitación Demográfica .....	8
1.5. Limitaciones del Estudio .....	9
1.6. Aspectos Éticos de la Investigación .....	9
<b>Capitulo II Marco Teórico De La Investigación.....</b>	<b>9</b>
2.1. Antecedentes del Problema .....	9

2.1.1 Antecedentes Internacionales .....	10
2.1.2 Antecedentes Nacionales .....	13
2.1.3 Antecedentes Locales .....	18
2.2. Bases Teóricas .....	20
2.2.1. Teoría del Principio de Publicidad. ....	20
2.2.2. Teoría del Principio de Legitimación .....	22
2.2.3. Teoría de la Buena Fe Pública Registral .....	23
2.2.4. Teoría del Principio del Tracto Sucesivo .....	26
2.2.5. Teoría del Principio de Prioridad.....	28
2.2.6. Teoría del Principio de Impenetrabilidad.....	30
2.2.7. Teoría de la Seguridad Jurídica.....	32
2.2.8. Actos y Derechos Susceptibles de Anotación Preventiva .....	34
2.2.9. Algunas Resoluciones del Tribunal Registral.....	37
2.3. Definición de términos .....	40
<b>Capítulo III Hipótesis y Variables .....</b>	<b>43</b>
3.1. Hipótesis.....	43
3.1.1. Hipótesis General.....	43
3.1.2. Hipótesis Específicas .....	43
3.2. Operacionalización de Variables .....	43
3.2.1. Variables:.....	43
<b>CAPITULO IV metodología del estudio.....</b>	<b>47</b>
4.1. Método.....	47
4.2. Tipo de Investigación y Nivel o Alcance .....	47
4.2.1. Tipo de Investigación.....	47
4.2.2. Alcance de Investigación .....	47
4.3. Diseño y Enfoque .....	47
4.3.1. Diseño de Investigación.....	47
4.3.2. Enfoque.....	47
4.4. Población y Muestra .....	47
4.4.1. Población.....	47
4.4.2. Muestra .....	48
4.5. Técnicas de Recolección de Datos .....	48
4.6. Técnicas de análisis de datos.....	52
<b>CAPÍTULO V resultados.....</b>	<b>53</b>

5.1. Descripción de los resultados de las variables de estudio .....	53
<b>Capítulo VI Prueba de Hipótesis .....</b>	<b>64</b>
6.1. Prueba de Hipótesis General.....	64
<b>CAPITULO VII DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>68</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>71</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>73</b>
<b>PROPUESTA DE PRODUCTO .....</b>	<b>74</b>
<b>Referencias.....</b>	<b>77</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>80</b>
Anexo 1: Matriz de consistencia .....	80
Anexo 2: Operacionalización de variables.....	83
Anexo 3: Instrumentos de recolección de Datos.....	85
Anexo 4: Solicitud de validación por expertos y Validez de contenido.....	87
Solicitud al jefe de la Zona Registral N° VIII - Huancayo .....	97
Anexo 6: Relación de registradores de la Zona Registral VIII - Huancayo.....	99
Anexo 7: Solicitud dirigida a la SUNARP- Junín .....	100
Anexo 8: Solicitud presentada al Poder Judicial .....	103
Anexo 9: Ficha de encuesta a 4 registradores públicos, con sus firmas en señal de consentimiento .....	104
Anexo 10: Carta de respuesta de la Corte Superior de Justicia – Junín y emisión de información .....	112

## Indice de Tablas

<b>Tabla 1</b> Operacionalización de variables .....	44
<b>Tabla 2</b> Ficha de encuesta .....	49
<b>Tabla 3</b> Dimensión La publicidad material .....	53
<b>Tabla 4</b> Dimensión La seguridad jurídica como garantía .....	54
<b>Tabla 5</b> Dimensión La seguridad jurídica como doctrina .....	56
<b>Tabla 6</b> Dimensión La seguridad jurídica registral .....	57
<b>Tabla 7</b> Variable Principio de publicidad material .....	58
<b>Tabla 8</b> Dimensión Principio de tracto sucesivo .....	59
<b>Tabla 9</b> Dimensión El derecho de anotación preventiva .....	60
<b>Tabla 10</b> Dimensión El principio de prioridad .....	61
<b>Tabla 11</b> Dimensión Función notarial .....	62
<b>Tabla 12</b> Variable Vendedor no titular del inmueble registrado, que genera la anotación preventiva.....	63
<b>Tabla 13</b> Escala de intervalos del coeficiente de Rho de Spearman .....	64
<b>Tabla 14</b> Calculo estadístico de prueba .....	65

## Índice de Figuras

<b>Figura 1</b> Dimensión La publicidad material .....	53
<b>Figura 2</b> Dimensión La seguridad jurídica como garantía .....	55
<b>Figura 3</b> Dimensión La seguridad jurídica como doctrina .....	56
<b>Figura 4</b> Dimensión La seguridad jurídica registral .....	57
<b>Figura 5</b> Variable Principio de publicidad material.....	58
<b>Figura 6</b> Dimensión Principio de tracto sucesivo .....	59
<b>Figura 7</b> Dimensión El derecho de anotación preventiva .....	60
<b>Figura 8</b> Dimensión El principio de prioridad .....	61
<b>Figura 9</b> Dimensión Función notarial .....	62
Figura 10 Variable Vendedor no titular del inmueble registrado, que genera la anotación preventiva.....	63
<b>Figura 11</b> Variable Principio de publicidad material.....	66

## RESUMEN

La presente investigación titulada “Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado”; parte planteando el problema que, conforme al inciso c) del artículo 65 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, permite la anotación preventiva de la compra realizada sin escritura pública, cuando este último, si lo vende a un tercero, pero mediante escritura pública; y, es obvio que este última no podrá inscribirse, y, para asegurar su compra es que procede a la anotación preventiva, por el plazo de un año.

El método utilizado fue el deductivo, de enfoque cuantitativo, básico, descriptivo, no experimental, el instrumento utilizado fue una escala de Likert. Se trabajó con una muestra intencional no probabilística de 50 profesionales del derecho, de la especialidad de derecho civil; más 4 Registradores Públicos; la conclusión estadística fue:

Considerando que el Rho de Spearman hallado fue 0.725. Este coeficiente significativo en el nivel 0.05, el mismo que según Hernández; Fernández y Baptista (2010, pp312) indica que una correlación directa y alta con un 5% de probabilidad de error.

Se concluye que El principio de publicidad se ve afectado, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.

**Palabras clave:** Publicidad registral, principio de tracto sucesivo, seguridad jurídica, anotación preventiva, Registros Públicos.

## **ABSTRAC**

The present investigation entitled Affectation at the beginning of publicity, with the granting of a public deed, when the seller is not the registered owner of the property and does not prove the succession tract of registered real estate; party posing the problem that, in accordance with subparagraph c) of article 65 of the TUO of the General Regulation of Public Registries, allows the preventive annotation of the company carried out without a public deed, when the latter, if it sells it to a third party, but by means of a deed public; and, it is obvious that the latter will not be able to register, and, to ensure his purchase, he proceeds to the preventive entry, for a period of one year.

The method used was the deductive, quantitative, basic, descriptive, non-experimental approach, the instrument used was a Likert scale. We worked with a non-probabilistic intentional sample of 50 legal professionals, specializing in civil law; plus 4 Public Registrars; the statistical conclusion was:

Considering that the Spearman's Rho found was 0.725. This coefficient is significant at the 0.05 level, the same as according to Hernández; Fernández and Baptista (2010, pp312) indicate that a direct and high correlation with a 5% probability of error.

It is concluded that the principle of publicity is affected, with the granting of a public deed, when the seller is not the registered owner of the property and does not prove the succession tract of registered real estate.

Keywords: Registry publicity, principle of successive tract, legal certainty, preventive annotation, Public Registries.

## INTRODUCCIÓN

La investigación fijó como título: Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado; para lo cual, nos propusimos como problema general: ¿Cómo se afecta al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado? ;y, objetivo general: Determinar cómo se afecta al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado; investigación que no solo abarca a la regulación en el Reglamento General de los Registros Públicos, sino que, de alguna manera a la función notarial, esto a partir de la sustentación de dos principios; la primera se tiene al principio de publicidad, y la segunda al principio del tracto sucesivo, que deben ser de observancia obligatoria.

En el decurso de la investigación, se hizo uso del método general inductivo, por tratarse de una investigación cualitativa; entre los métodos particulares se tiene al análisis, al dogmático; se trabajó con muestras no probabilísticas, intencionadas; se tuvo como población a 5,400 abogados colegiados en el Colegio de Abogados de Junín; del que se extrajo como muestra a 50 profesionales del derecho civil; y, 24 registradores públicos de la VIII Zona Registral; pero, que nuestra muestra solo abarcó a 4 Registradores; en ambos casos se aplicó la escala de Likert.

La investigación se encuentra dividido por capítulos; así, en el capítulo I, se trató sobre el planteamiento del problema; la formulación del problema, los objetivos y la correspondiente justificación; en el capítulo II se desarrolló el marco teórico, abarcando a trabajos de investigación relacionados al tema; así como al abordaje de las bases teóricas, concluyendo con la definición conceptual. En el Capítulo III, se sustenta las hipótesis y variables, con su correspondiente operacionalización; por su parte en el capítulo IV se sustentó a los aspectos metodológicos, en el que se insertó el tipo de instrumento; en el capítulo V, se sustentaron los resultados obtenidos de las encuestas, aún, cuando se trata de una investigación cualitativa, dichas encuestas solo fueron con la finalidad de darle más fortaleza a la investigación; luego se sustentaron la prueba de las hipótesis y la discusión de los resultados.

Finalmente se plasmaron las conclusiones, las recomendaciones y se propone el producto proyecto de Resolución, para la derogación del inciso c) del artículo 65 y las normas que se opongan del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Y la primera conclusión es: Luego del obtenido los resultados en el presente trabajo de investigación afirmamos que, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado se afecta al principio de publicidad; por lo que urge, que se realicen modificaciones a la Ley del Notariado, al Código Civil y al Reglamento General de los Registros Públicos; todo para preservar el principio de seguridad jurídica. Mientras que, la primera recomendación corresponde a la siguiente: Sugerimos que, en los actos de otorgamiento de escritura pública, para no afectarse al principio de publicidad, solo deben celebrarse cuando se haya acreditado el tracto sucesorio de bien inmueble registrado; por lo que, una comisión del Consejo del Notariado, del Ministerio de Justicia y la SUNARP, genera en acciones de coordinación para modificar la Ley del Notariado, al Código Civil y al Reglamento General de los Registros Públicos; para preservar el principio de seguridad jurídica.

**La autora**

# CAPÍTULO I

## PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

### 1.1. Planteamiento y Formulación del Problema

#### 1.1.1. Planteamiento del Problema

La seguridad jurídica, como una manifestación de la seguridad estatal respecto a las transferencias de bienes inmuebles, desde el punto de vista de Castillo (2007, pág. 35) es un “sistema previsto en nuestro ordenamiento para la transferencia de la propiedad inmueble es el voluntarista, frente al que algunos proponen la adopción de un modelo de transferencia por inscripción en los registros.” Lo que significa que, en las transacciones sobre determinados bienes inscribibles, las personas viven buscando precisamente que dichos actos jurídicos generen esa seguridad jurídica anhelada y que les dé tranquilidad sobre dicho bien; aún, cuando un bien en realidad se puede adquirir con la manifestación de la voluntad, el pago del precio y la observancia del fin lícito, lo que está representando por la consensualidad de las partes; sin embargo, siempre se busca una seguridad jurídica, que ese mismo bien no puede ser enajenada a favor de otros; situaciones que pueden darse en la realidad fáctica; en nuestra realidad, este sistema tendría que cambiar por la reglamentarista, y así propiciar la modificación del artículo 949 del Código Civil y de toda norma que se oponga.

Por ello que, dichos actos deben registrarse en el Registro de Bienes Inmuebles o Muebles que, a decir de Torres (2016, p. 488) “El Registro de Propiedad Inmueble comprende los siguientes registros: registro de predio, registro de concesiones y el registro de derechos mineros.” Lo que, atañe a la presente investigación básicamente está referida a los bienes inmuebles; que, en principio que es observable también en materia del Derecho Registral y Notarial; por lo que, todas las legislaciones del mundo buscan el cumplimiento de este principio, para generar la confianza en la población; así, según Téllez (1996, pág. 17) en España ya desde la Constitución Política de 1978, que en su artículo 9.3 precisó que “(...) La Constitución garantiza el principio de legalidad, (...), la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.” Luego agregó, refiriéndose a la forma de las transferencias y a los agentes involucrados en el mismo, al señalar que “El principio de seguridad jurídica en lo que se refiere al tráfico jurídico inmobiliario tiene su base y fundamento en dos instituciones más que centenarias: la Notaría y el Registro de la

Propiedad.” Entonces, sobre la seguridad jurídica, se afirma que, no es algo que involucra solo a la legislación peruana, sino también a las legislaciones de todos los países democráticos; precisamente porque buscan generar una seguridad, como garantía de los actos jurídicos celebrado entre partes, pero con proyección para la generalidad de la sociedad.

Por ello que, en el Código Civil de España, se resaltó sobre la seguridad jurídica, al establecer en el Título Preliminar, que como lo afirma De la Cuesta (2021, pág. 32) “(...), serán también válidos los celebrados con las formas y solemnidades exigidas por la ley aplicable a su contenido, (...). Igualmente serán válidos los actos y contratos relativos a bienes inmuebles otorgados con arreglo a las formas y solemnidades (...)” rige en especial para el Derecho Administrativo y Civil, puesto que, en el Derecho penal, la retroactividad benigna sí está permitido, esto es a diferencia de las dos ramas anteriores; luego se agregó “(...), para la seguridad jurídica es fundamental reconocer el principio del derecho adquirido.” Por lo que, la seguridad jurídica, no es un capricho, sino un principio para la generación de la fe pública, y el principio de confianza en forma general y de alcance amplio; motivo por el cual, cuando se posibilitó la institución de la anotación preventiva, lo que se buscó es proteger al tercer comprador, frente al vendedor sin derecho inscrito, para su regularización en el futuro, que, según nuestra legislación registral, es de un año.

En España, el sistema registral y notarial, también está para generar la seguridad jurídica y la oponibilidad; por lo que, en opinión de Tartiére (2012, p. 6) sobre el principio de inscripción, refirió que, “la «inscripción» entendida como sinónimo de toda clase de asiento registral, aunque en un sentido más estricto se refiera al asiento específico de carácter principal que se practica en el Registro para constatar la existencia de una mutación jurídico-real”; lo que implica que una inscripción de actos inscribibles, serán oponibles a todo ciudadano que intenta efectuar otra inscripción, y, así generar la seguridad jurídica; entre las que se encuentran las anotaciones preventivas, mientras se encuentren vigentes; sin embargo, si el tercer adquirente, no inscribe su título, el vendedor titular con documento con firmas legalizadas, no regulariza la compra venta inicial del titular registral, este último puede actuar de mala fe, vendiendo a otro el mismo bien; lo que se superará, cuando solo se permitan el otorgamiento de escritura pública, de compra venta de bienes inmuebles, solo con la participación del titular registral, o por representación.

Por su parte en la legislación chilena, como lo hacen notar Alcalde & Goldenberg (2019, p. 18) señalando que, “(...), el registro conservatorio más importante es el relativo a los bienes raíces, (...), por lo que resulta natural que el Proyecto solo se refiera a él”. Esto, con ocasión de la nueva Ley sobre el registro de bienes en Chile, que viene contemplando la regulación de todos los actos inscribibles, similar a nuestra legislación; y, por su puesto, entre ellos, se encuentran las anotaciones preventivas, con sus propias particularidades, como el plazo y los actos inscribibles, pero con la única finalidad de generar esa seguridad ansiada.

Mientras que, en el Perú, también se publicaron investigaciones sobre la protección de los bienes registrables, así, desde la posición de Quinde (2019) quien sustentó la tesis titulada “Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿son estos mecanismos eficientes?” para optar el título de Abogada; es de resaltar que la investigación recurrió al método: investigación dogmática, es una investigación no experimental, que arribó a la conclusión siguiente: “que los mecanismos existentes no resultan eficientes. Por ello, el Estado debe desplegar sus máximos esfuerzos para establecer mecanismos que de manera efectiva restrinjan e impidan el ingreso a Registros Públicos de los documentos falsificados o suplantados (...)”. Esta investigación, nos ayudó a darle valor a los mecanismos de protección y seguridad en los Registros Públicos, y dentro de ellos, precisamente el valor legal de las anotaciones preventivas, aun, cuando ya los tiene, y su correspondiente intangibilidad e impenetrabilidad, mientras se encuentre dentro del plazo del año, que el Reglamento precisa; pero, es de resaltar que, si se derogara el apartado c) del artículo 65 y normas que se opongan del Reglamento General de los Registros Públicos, ya no habría la necesidad de contar con la anotación preventiva en el caso de las transferencias de bienes inmuebles.

En la actualidad, se cuenta con el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No 126-2012-SUNARP-SN Solari (2012), en el segundo párrafo del artículo 66 se estableció:

(...). En el supuesto del literal c del artículo 65, la anotación preventiva solo procede cuando se haya acreditado el derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas legalizadas notarialmente. En defecto de éste, se podrá presentar copia

legalizada notarialmente del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho el titular registral. En estos casos, el Registrador notificará al titular registral que se ha practicado la anotación preventiva. En cualquier momento durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral podrá solicitar su cancelación, debiendo contener su solicitud la declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente en el sentido que él no realizó transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el solo mérito de esta solicitud, el Registrador procederá a cancelar la anotación preventiva, aun cuando no hubiera transcurrido el plazo de un año a que se refiere el artículo anterior. (p. 25), como norma que se opondría al inciso c) del artículo 65 del Reglamento.

Pero en el inciso c) del artículo 65 de Reglamento ya citado, se encuentra regulada sobre la anotación preventiva; además, se encuentra en armonía con el primer párrafo del artículo 66 de la misma norma; que, en el caso de las transferencias de bienes inmuebles, al derogarse el inciso c) ya citado y demás normas que se oponen de la norma ya glosada; se generaría mayor seguridad jurídica para los compradores; esto, con la finalidad de garantizar la plena vigencia del principio de seguridad jurídica. En la sentencia (Tribunal Constitucional peruano, 2003) publicada el 15 de mayo de 2003, en la página 244144 del diario oficial El Peruano, específicamente en el fundamento 4, estableció que:

“(…), la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo desde luego a la Norma Fundamental que lo preside.” Lo que supone, que este principio no es propio del sistema registral, sino de todo el sistema jurídico; por ello que agrega (…), la seguridad jurídica está inmersa en el ordenamiento, su presencia es indispensable, es el mayor de los intangibles del ordenamiento jurídico. La Seguridad Jurídica se encuentra desde la Constitución hasta las últimas de las normas.” (p. 244144)

Por lo que, tomando como referencia lo resuelto por el Tribunal Constitucional, como el máximo intérprete de la Constitución, debemos entender que, en todos los actos jurídicos debe estar presente este principio; ya se traten de actos concluidos o en proceso, así como en las enajenaciones preventivas o definitivas; si bien, está permitida la realización de compras ventas con documentos de fecha cierta, con firmas legalizadas, es decir sin la correspondiente escritura pública, esto en base al principio del consenso; sin embargo, con la finalidad, de garantizar la plena vigencia del

principio de publicidad, y no estar buscando regularizar en el futuro, consideramos que, en todas las transferencias de bienes inmuebles, sólo debe hacerse mediante escritura pública, y con la presencia del titular registral o representante con poder especial para tal fin.

### **1.1.2. Formulación del Problema**

#### **1.1.2.1. Problema General**

¿Cómo se afecta al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado?

#### **1.1.2.2. Problemas Específicos**

1. ¿Cuál es la necesidad de modificar el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN que posibilita la anotación preventiva cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral como norma que se opone al inciso c) del artículo 65 de la norma citada?
2. ¿Cuál es la necesidad de derogar el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de dónde emane?
3. ¿Cuál es la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, para que, no otorguen escrituras públicas de compraventa, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico?

### **1.2. Determinación de Objetivos de la Investigación**

#### **1.2.1. Objetivo General**

Determinar cómo se afecta al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.

#### **1.2.2. Objetivos Específicos**

1. Determinar cuál es la necesidad de modificar el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-

SUMARP-SN, que posibilita la anotación preventiva, cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral, como norma que se opone al inciso c) del artículo 65 de la norma citada.

2. Explicar cuál es la necesidad de derogar el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de dónde emane, y toda norma que se oponga.
3. Explicar cuál es la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, para que, no otorguen escrituras públicas de compraventa, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico.

### **1.3. Justificación e Importancia del Estudio**

#### **1.3.1. Justificación de la Investigación**

Se sustenta las razones por las que nos llevó investigar el tema propuesto, que fue por su trascendencia e importancia en función a la observancia de los principios registrales, por lo que a juicio de Aranzamendi (2015, pp. 216-217) existen varios niveles de justificación y a continuación se desarrollaran cada uno de ellos.

##### **1.3.1.1. Justificación Teórica**

Al tratar de investigar un tema que se encuentra regulado en el Reglamento General de los Registros Públicos, y que puedan generar inseguridad jurídica; luego de las encuestas aplicadas a los registradores públicos de la Zona Registral VIII-Sede Huancayo (con competencia a los departamentos de Junín, Cerro de Pasco y Huánuco), se concluyó generando un producto, esto es, proponiendo un proyecto de Resolución, para derogar el inciso c) del artículo 65 del reglamento y toda norma que se oponga del Reglamento General de los Registros Públicos; además, bien como refiere Sánchez (2019, pág. 81) “justificar la investigación es exponer las razones por las cuáles se debe llevar adelante el estudio (...).” Lo que se busca con el presente trabajo, es que, en las transferencias de bienes inmuebles registrados, solo se efectúe mediante escritura pública, y, solo con la participación del titular registral, en cumplimiento del principio de publicidad registral.

##### **1.3.1.2. Justificación Social**

Considerando al autor citado en el párrafo precedente Sánchez (2019, p. 82) la justificación social, es “exponer el beneficio que tiene la investigación para la sociedad

(...).” Entonces, sabiendo que las regulaciones normativas están dirigidas a la sociedad en general; por ello, nuestra propuesta de la modificación del inciso c) del artículo 65 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, y, toda norma que se oponga, es con la finalidad de generar mayor seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles registrados, con la única participación, por principio de publicidad registral, del titular con derecho inscrito, y, así no generar anotaciones preventivas, que en el tiempo, tal vez no puedan regularizarse.

#### **1.3.1.3. Justificación Práctica**

Al inicio de la presente, hemos considerado que, la investigación jurídica se orienta a proponer alternativas de solución a problemas previamente identificados; y, dichas soluciones pueden darse desde diversos ámbitos como la jurisdiccional, la administrativa general o la registral; por lo que, con la modificación de las normas del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, ayudará a que los registradores públicos se olviden de efectuar observaciones cuando el tercer comprador presente su escritura pública de compra venta de un bien inmueble, para que luego, solicite la anotación preventiva de la compraventa del titular con derecho registrado mediante un documento de fecha cierta con firma legalizada al vendedor; para que de ese modo se pueda perfeccionar dicha transferencia; graficamos con el siguiente ejemplo: A vendió su casa a B mediante documento de fecha cierta con legalización de firmas, pero no por escritura pública; luego B, vende dicha casa a C, mediante escritura pública; y, C, actuando en forma diligente, solicita la inscripción de su compra, pero la Sunarp le observará afirmando que el vendedor carece de derecho registrado; por lo que, C, solicitará la anotación preventiva de la venta de A a favor de B; para que se pueda regularizar la compra venta por escritura pública en forma definitiva; entonces, si se genera la obligatoriedad de que las transferencias de inmuebles registrados sólo sea realizada por el titular del derecho registrado, o por medio de un apoderado con poder especial para tal fin.

#### **1.3.1.4. Justificación Académica**

Referenciando a Sánchez (2019, p. 83) que precisa que, “la justificación académica es justificar la trascendencia de la investigación para la carrera o especialidad (...).” Por lo que, al generar propuesta de modificación de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N 126-2012-SUNARP-SN, lo será en beneficio no solo de los abogados sino, de manera muy especial, para los

adquirientes de predios o bienes registrables y, de ese modo generar una verdadera seguridad jurídica.

### **1.3.2. Importancia de la Investigación**

La importancia de la presente investigación radicó en generar una seguridad jurídica; a partir de la observancia del principio de publicidad registral, la que se entiende que todos tenemos conocimiento sobre los derechos inscritos; además, en la actualidad, en la base al principio del consenso, un titular de un bien inmueble registrado puede hacer la enajenación por medio de documento de fecha cierta con firma legalizada; es decir, con acto diferente a la escritura pública, estos actos pudieron haber dado origen al tráfico de tierras; pero, con establecer que los Registros Públicos no admita bajo ningún supuesto una anotación preventiva de actos no escribibles, entonces, se obligará a que el comprador sea más diligente, así como los notarios públicos también lo sean, en los que solo pueden otorgar escritura pública, cuando participa en la venta el que tiene el derecho registrado.

## **1.4. Delimitación del Estudio**

### **1.4.1. Delimitación Geográfica**

La presente investigación se desarrolló en la ciudad de Huancayo, capital del departamento de Junín.

### **1.4.2. Delimitación Temporal**

La presente investigación se ejecutó durante el año 2021, tanto el desarrollo teórico, así como la aplicación de las encuestas y su correspondiente análisis estadístico.

### **1.4.3. Delimitación Teórica**

La investigación ejecutada es de enfoque cualitativo, por lo que, la investigación es dogmática y teórica; y, para sustentar la prueba de las hipótesis se recurrió a la aplicación de algunas encuestas a los abogados civilistas, por el aplicativo formulario de Google.

### **1.4.4. Delimitación Demográfica**

En el desarrollo de la investigación, nuestra población materia de encuesta fueron los abogados civilistas colegiados en el Colegio de Abogados de Junín, por la facilidad que nos prestó el Decano del Colegio de Abogados ya citado; habiéndose obtenido la respuesta de 50 encuestados.

### **1.5. Limitaciones del Estudio**

Una limitación palpable fue la actual situación que venimos atravesando, que por los problemas de la pandemia del Covid-19, aún, cuando se encuentre en su fase de alejamiento; pero, se recurrió al formulario de google y a la predisposición de los abogados civilistas únicamente.

Además, que se cursó una solicitud al Presidente de la Corte Superior de Justicia de Junín, mediante el cual se solicitó información respecto de la cantidad de procesos de nulidad de actos jurídicos (compra venta) en relación a la doble venta, ingresados durante los años 2020-2021; cuya respuesta se encuentra anexada a la presente investigación, del que se denota que, en ese período se viene tramitando 33 casos.

De modo similar, se presentó una solicitud a la Oficina de la VIII Zona Registral de Huancayo; sin embargo, no se ha logrado obtener la respuesta respectiva; entendemos que será por tratarse de temas tal vez, reservados; estos documentos se adjuntan en calidad de anexos, para sustentarse como evidencia de los trámites realizados.

### **1.6. Aspectos Éticos de la Investigación**

Durante el desarrollo de la investigación fue necesario recurrir a otros trabajos relacionados con la presente, por ello que, en cada referencia se respetó a los autores, así como a la parte del estudio se citó; así también, se respetaron las ideas de los profesionales encuestados.

## **CAPITULO II MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.1. Antecedentes del Problema**

En el rubro de los antecedentes de una investigación se sustentan en los trabajos anteriores sobre el tema; bien, pudiendo ser artículos científicos,

investigaciones y tesis, en palabras de Hernández, Fernández & Baptista (2010, p. 53) han de incluirse trabajos previos, y ha de iniciarse con la revisión de la literatura, clasificando según su importancia, así como la procedencia; en consecuencia, a continuación, dentro de los antecedentes, se citarán trabajos de investigación relacionados al tema clasificando a nivel internacional, luego a nivel nacional.

### **2.1.1 Antecedentes Internacionales**

Vallejo (2020), sustentó la tesis titulada: Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el Registro de la Propiedad del cantón Ibarra, para optar el grado de magister en derecho, mención Derecho Notarial y Registral; se trata de una investigación dogmático documental, entre los métodos utilizados se tienen al histórico, lógico; el alcance de la presente investigación es exploratoria, descriptivo y explicativo. La seguridad jurídica es desarrollada como objeto de estudio de la presente investigación, verificando junto con el campo de estudio su conceptualización, importancia; fue una investigación cualitativa, y, cuya conclusión fue:

El fin del Registro de la Propiedad es brindar seguridad jurídica inmobiliaria en el tráfico de inmuebles, una vez que exista la coordinación de catastro con registro de la propiedad obtendremos una finca coordinada, la cual una vez constatada que la ubicación, delimitación gráfica y superficie coinciden perfectamente debe ser incorporada al folio registral y al sistema catastral, el intercambio de esta información entre estas dos entidades debe ser actualizada constantemente logrando que se publicite de manera oportuna y veraz. (p. 49)

Esta investigación, nos ayudó a sustentar la necesidad de la preservación de la seguridad jurídica en todos los actos inscribibles; por su puesto, en observancia al principio de publicidad material, de conformidad con el artículo 2012 del Código civil, que estableció “Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” (Pozo Sánchez, 2021, 3ra Edición, pág. 1330)

Karrera (2018), publicó el artículo titulado: La garantía registral (anotación preventiva) del legado, en la Revista Bolívar de Derecho No 25; cuyo objetivo fue: Sustentar la necesidad de la preservación de la garantía registral; los métodos utilizados fueron la descripción, el análisis documental, de diseño no experimental, y enfoque cuantitativo; cuya conclusión central fue:

En consecuencia, el legatario de pensión puede pedir directamente la inscripción de hipoteca sin acudir previamente a la anotación preventiva, el pensionista que no hubiere obtenido anotación preventiva podrá exigir también en cualquier tiempo la constitución de hipoteca en garantía de su derecho sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero o se hayan adjudicado al heredero o legatario gravado, con sujeción a lo dispuesto en el artículo anterior. (p.31)

Esta investigación nos ayudó, a sustentar sobre nuestra propuesta; por cuanto, si para el tema de los alimentos, se pueden anotar preventivamente la hipoteca, que como un aspecto general de la anotación preventiva, pero solo por mandato judicial; sin embargo, cuando, se refieren a contratos de compraventa de bienes inmuebles registrados, al haberse regulado la anotación preventiva, en el fondo lo que, pasa es que, de alguna manera propician las transacciones fuera de escritura pública, es decir se pueden vender inmuebles registrados, mediante documentos de fecha cierta, o con firma legalizada de los intervinientes; y, así cuando este comprador vende a un tercero, ya mediante escritura pública, este último nunca podrá inscribir su derecho, por la falta de tracto sucesivo, y, cuando es observado la petición, recién procede la anotación preventiva, pero de la venta de A hacia B, y, más no así del tercer comprador, que sería C.

León, Barrueta & Martell (2019, p. 294-299), publicaron el artículo titulado: La seguridad jurídica una proyección general, en la Revista CONRADO | Revista pedagógica de la Universidad de Cienfuegos ISSN: 1990-8644; cuyo objetivo fue: Resaltar en primer lugar la esencia de la teoría de la seguridad y sus principios fundamentales; se trata de una investigación no experimental, bibliográfico, básico, cualitativo; y, cuya conclusión fue: “Los derechos humanos y por ende la seguridad jurídica requieren de mayor estudio a nivel global no solo en cuanto al gobernado sino al poder público para mayor capacitación y voluntad política.” (p. 299) Este artículo, tiene valor para nuestra investigación, toda vez que, si consideramos a la seguridad jurídica, como parte de los derechos fundamentales, cuando hablamos de los Derechos Económicos sociales y Culturales; entonces, en los casos de las anotaciones preventivas conforme al TUO del Reglamento de los Registros Públicos, entiéndase que, aquella persona que realizó tal acto, es porque pretende asegurar ese predio o bien adquirido, pero como un tercero adquirente de una persona que carecía del derecho inscrito; que si bien, por ello se reguló la cancelación de la

anotación preventiva, con la sola presentación de una solicitud con firma legalizada, por parte del titular registral; pero, si se derogara a la institución de la anotación preventiva, entonces, se obligaría a que toda contratación sobre compraventa de bien inmueble registrado; por lo que, al establecerse que todos los notarios públicos del país tuvieran la obligación de confeccionar la correspondiente escritura pública, solo deben hacerlo los que tienen o son los titulares del derecho inscrito, o por medio de sus apoderados; y, más no así, realizar las ventas por documentos de fecha cierta, o con firmas legalizadas, cuando bien, la legalización de las firmas no está afirmando ni legalizando la realización del documento en sí, aún, cuando éstos puede ser falsos.

Mosquera (2015), desarrolló el trabajo de investigación titulado: La seguridad jurídica en los fallos del Consejo de Estado en nulidad restablecimiento del derecho, artículo de reflexión como requisito de grado para optar por el título de especialista en Derecho Administrativo docente: Diego Escobar Universidad Militar Nueva Granada, dirección de posgrados de la facultad de Derecho, especialización en Derecho Administrativo; se propuso como objetivo determinar si existe seguridad jurídica en los fallos del Consejo de Estado como órgano de cierre de la jurisdicción de lo contencioso administrativa como lo determina la jurisprudencia constitucional y legal; usó el método de la revisión bibliográfica y la hermenéutica, es un trabajo no experimental, de nivel descriptivo y tipo teórico, y enfoque cualitativo; la población está referida a los trabajos de investigación, tanto artículos como tesis, revisó 26 investigaciones sobre la seguridad jurídica; arribando a la conclusión siguiente:

A través del método empleado en este artículo pude concluir que las acciones de tutelas contra las providencias del consejo de estado como órgano de cierre de la jurisdicción contenciosa administrativa sí vulnera el principio de seguridad jurídica. Los resultados que obtuve fue el conocimiento sobre el tema, encontrar el origen del principio de la seguridad jurídica, su importancia analizando los conceptos teóricos sobre la realidad actual conforme a los requerimientos históricos de la sociedad en general. Puedo concluir que es natural, universal, imprescriptible, está presente en todos los actos humanos como respuesta a los ordenamientos jurídicos que se han establecido. (p. 26)

Este artículo, al igual que los anteriores, nos fue de mucha utilidad al momento de contextualizar la presente investigación; por ello que, luego se cumplió con sustentar la importancia de la seguridad jurídica, así como su utilidad en las transacciones comerciales, como los actos jurídicos de compraventa de inmuebles,

entre otros; y, que, si se encuentran plasmados en actos inscribibles, desde luego, que, en los casos de las anotaciones preventivas o provisionales; en el fondo, cuando el tercer comprador solicitó la anotación preventiva, y estamos seguros con la finalidad de demandar el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, o tal vez demandar el mejor derecho de propiedad; pero, es claro que las acciones civiles tienen sus propias demoras en su tramitación; por lo que, la sentencia de mérito constituirá una manifestación de la seguridad jurídica.

### **2.1.2 Antecedentes Nacionales**

Peña (2018), presentó la tesis titulada “Calificación registral de títulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad jurídica registral, análisis del artículo 2011 del Código Civil peruano” Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho, Mención en Derecho Procesal y Administración de Justicia, en la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo de Huaraz; que tuvo como objetivo “explicar si resulta suficiente el mecanismo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, o sea, que el Juez aclare o adicione información complementaria, para que su mandato se inscriba adecuadamente”; el tipo de investigación, según su finalidad corresponde a una investigación Jurídica-Formal de tipo exploratorio descriptivo, de diseño no experimental; la unidad de análisis o estudio está conformado por las resoluciones expedidas por el Tribunal Registral de Lima, Trujillo y Arequipa; entre los instrumentos usados se tiene a la técnica de la observación no estructurado, cuyo instrumento fue el cuaderno de notas; y, la conclusión relevante fue:

Como resultado de la investigación, se ha llegado a advertir que el mecanismo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, o sea, que el Juez sólo aclare o adicione información complementaria, no resulta suficiente para que sus mandatos se inscriban por no garantizar la seguridad jurídica registral. (p. 83).

Ello implica que, no todo mandato judicial ha de inscribirse en forma automática; mandatos contenidos en autos o sentencias, como equivocadamente algunos autores sostienen y, por ello, fue de utilidad para nuestra investigación, puesto que ayuda aportando información relevante, puesto que, de existir una anotación preventiva de una compraventa de inmueble a mérito del inciso c) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Registrador notifique al titular originario y cuando éste solicite la cancelación aduciendo que no realizó la transferencia al que

logró la inscripción de la anotación preventiva, y con la única presentación de una solicitud con firma legalizada, será suficiente para generar la anulación de dicha anotación preventiva; ello, porque el titular del derecho registrado no fue la que participó en la segunda compraventa por escritura pública, sino únicamente en la primera, que fue por un documento cualquiera de fecha cierta; entonces, lo que importa es que, si queremos respetar la publicidad material, así como la seguridad jurídica, entonces, lo ideal sería que los notarios públicos del Perú solo celebren los contratos de compraventa de bien inmueble inscrito, y, de ese modo, generar la utilidad de los principios ya citados.

Rojas (2018) sustentó la tesis “Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro” para optar el grado académico de Maestro en Derecho Registral y Notarial; en la Universidad de San Martín de Porres; cuyo objetivo fue: “Explicar las bases teóricas de la propiedad inmobiliaria y del registro para comprender la necesaria interrelación entre ambas instituciones jurídicas, lo que ha significado que, una inscripción irregular hoy en día, conlleve a la pérdida de la titularidad inmobiliaria” (p.5), de diseño no experimental, de enfoque cuantitativo; los métodos usados fueron el análisis documental, la unidad de análisis o muestra análisis de normas legales y casos; y la conclusión que nos interesa fue:

El alto nivel de interrelación que ha logrado el registro y la propiedad inmobiliaria, como consecuencia de los efectos jurídicos que genera la inscripción y la demanda de los ciudadanos para obtener información cierta y confiable de manera inmediata para contratar, ha significado – como lado negativo – que, lograda la inscripción irregular, ocurra en muchos casos, el despojo de la propiedad al verus dominus. De allí, radica la importancia de fortalecer la institución registral a través de medidas efectivas y eficientes contra el fraude. (p. 247)

La utilidad de la investigación que antecede es que nos da luces que, cuando se busca la seguridad jurídica, no solo tenemos a los mandatos judiciales; sino también, a las anotaciones preventivas, pero al tenerse presente que se trata de una anotación provisional, bien pueden o no solicitarlo; si lo solicita el tercer adquirente, es obvio que logrará que se anote en forma preventiva o provisional la venta del titular del registro al comprador que no registro su derecho; pero, solo con la finalidad que se regularice, es decir que, en el registro se logre la inscripción del título de ese tercero; hasta allí, de acuerdo con la anotación preventiva; sin embargo, estando en

pleno siglo XXI con todos los avances de la tecnología, donde los notarios públicos tienen acceso a los registros de la propiedad de los Registros Públicos, consideramos que el instituto de la anotación preventiva ya carece de protección jurídica; o por lo menos ha perdido eficacia.

Ortiz, Altez, Ataupillco & Altez (2012), desarrollaron los principios registrales en la publicación titulada: Análisis doctrinario, legal y de resoluciones del Tribunal Registral en los principios registrales; sobre el principio de prioridad, pues señalaron “que, dependiendo del momento en el que el título se inscribe en el registro, se le otorgará a su titular preferencia en sus derechos;” (p. 9). Por ello, la primera inscripción o presentación excluirá a los otros que sucedan en el tiempo; además se agregó que “configurándose así el primer tipo de prioridad: La Prioridad Preferente o de Rango (...)” (p. 9). Como ya lo indicáramos líneas arriba, la presentación de los títulos, se excluirán en función a su oportunidad; además, se señaló que “este artículo reconoce el Principio de Prioridad de Rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral.” (p.9). De allí nacieron otros principios como el tracto sucesivo, la prioridad en el tiempo, el rango u orden de prelación; por ello que, este artículo fue valiosa en el desarrollo del presente trabajo; puesto que, se agregó que, “en este caso, los derechos inscritos no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción.” (p.9). Por lo que, si un acto jurídico fue presentado para su registro, y ésta procedió, porque cumple con las formalidades exigidas por las normas administrativas; entonces, cuando ocurren las ventas con documento no idóneo para generar registro, o no es un acto inscribible, como que de alguna manera no se genera una seguridad jurídica; más aún, cuando el titular de bien puede enajenarlo a otro, y, así tal vez se propicien el tráfico de tierras; por ello que, si bien es cierto que el contrato de compraventa de inmuebles registrados es consensual, pero también la norma debe buscar generar seguridad jurídica, en base al principio de publicidad material y tracto sucesivo; y de ese modo, ya no se requerirían de las anotaciones preventivas.

Albarracín (2019), sustentó la tesis titulada: “La inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmuebles,” para optar el Grado académico de Magister Scientiae en Derecho, mención en Derecho Civil, en la Universidad Nacional del Altiplano; siendo su objetivo: “Determinar si resulta constitucional la aplicación de la Fe Pública Registral frente a la inalterabilidad del registro de derecho de propiedad del titular

regstral en la transferencia de la propiedad inmueble;" es una investigación de tipo básico, de alcance o nivel de análisis doctrinal y jurisprudencial, de enfoque dogmático, de diseño no experimental, recurrió al uso de los métodos de análisis documental, de diseño cualitativo; el ámbito de estudio es la legislación, la doctrina y la jurisprudencia referido al tema de investigación; la muestra de estudio fue el análisis de las [08] casaciones, así también la revisión de la doctrina y la jurisprudencia relacionada al tema de investigación; recurrió al uso de los instrumentos de fichas de recolección de datos y de análisis documental; y, la conclusión relevante para nuestra investigación fue:

El derecho a la propiedad tiene reconocimiento constitucional, es un derecho inviolable y el Estado lo garantiza. El Estado no puede intervenir en la propiedad fuera de los supuestos que prevé la Constitución por causas de seguridad nacional o necesidad pública. Por lo que, resulta siendo inconstitucional aplicar el principio de Fe Pública regstral para proteger a un tercero adquirente en la transferencia de propiedad que no ha intervenido el verdadero propietario. Si se tiene en cuenta que, en nuestro país ha sido trasplantado prácticamente la figura jurídica "Fe Pública Regstral" del sistema alemán, que no es coherente con nuestro ordenamiento jurídico que ha acogido el sistema de transferencia de propiedad consensualista de herencia francesa." (p.134).

Esta investigación, nos ubicó en la búsqueda de la seguridad jurídica, así, en todas las transacciones o venta de bienes inmuebles, la prioridad, la impenetrabilidad y la seguridad deben primar, todo ello en base al tracto sucesivo; por ello que, cuando medió un acto lícito en las transferencias, que basado en el principio del consenso, cuando ocurran otras ventas del mismo bien inmueble y uno de estos últimos logran su registro, mal se puede alegar una buena fe en la compra que no se inscribió, porque se celebró con documento de fecha cierta, con firma legalizada, pero no por escritura pública; cuando sabido es que en nuestra realidad, pues ocurren casos en que las transferencias son reales, y el vendedor, tal vez por pretender que se les reembolse más suma de dinero, pretenden desconocer dichas ventas; y así, se violaría el principio de seguridad jurídica; además de la confianza en las transacciones; este problema incluso, alcanza a las notarías, que en puridad, deben encontrarse interconectados todos los notarios entre ellos, con los registros públicos, con RENIEC, y otras instituciones, para no generar otros títulos, sabiendo que aún está pendiente de su registro, esto, sobre el mismo bien inmueble, o sobre el mismo bien, ya existe

un ingreso registral, y por lo tanto, el titular del derecho ya transfirió dicho derecho a otro, llamado el comprador.

Malaver (2017) sustentó la tesis titulada: La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana, para optar el Grado de Maestro en Derecho Notarial y Registral, en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega; investigador que propuso como objetivo: Determinar la relación de la fe pública notarial con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana; tipo de investigación correlacional, de enfoque cualitativo, nivel descriptivo correlacional, diseño no experimental, métodos que usó, deductivo, población 200 abogados concedores de nuestra problemática, entre dependientes notariales, trabajadores de SUNARP y abogados concedores del tema; y la muestra estuvo compuesta por 130 profesionales del derecho; los instrumentos utilizados fueron: encuesta constituida por 28 preguntas; y las conclusiones influyentes fueron: “1. Mediante este estudio quedó demostrado que existe relación significativa entre la fe pública notarial con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana.” (p. 204) Claro está que la fe pública registral, como se encuentra regulada en el Código Civil, se encuentra en estrecha relación con la seguridad jurídica, puesto que, ninguna persona hará compras de bienes inmuebles, para luego perderlo, porque no cumplió con la correspondiente inscripción en el plazo pactado; y, “2. También se demostró que existe relación significativa entre la dación de fe, que es el núcleo de la función notarial, que se proyecta en los contratos y demás actos extrajudiciales y tiene relación favorable con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana.” (p. 204) Lo que implica que, esta investigación tiene relación con la presente, puesto que, queremos fundamentar que parte de la seguridad jurídica también lo es, de allí que, el instituto de la anotación preventiva de las transferencias de inmuebles, ya carecería de objeto, o se estaría perdiendo su objetivo para el que se reguló; considerando que, todos los principios materiales contenidos en el Código civil, referidos a las transferencias de bienes inmuebles inscritos, deben ser celebrados, teniendo en cuenta, el acceso a la base de datos de la SUNARP, por parte de los notarios públicos, y a la base de datos del RENIEC, para una plena identificación de los partícipes en la transacción de la compraventa de inmuebles registrados.

### **2.1.3 Antecedentes Locales**

(Alvarado Canturín, 2017), sustentó la tesis titulada, Repensando el valor de la ética como fundamento principal en el derecho notarial peruano: su incidencia en la seguridad jurídica y la fe pública notarial; para optar el grado académico de Maestro en Derecho, con mención en Derecho Registral y Notarial; cuyo problema principal fue:

¿Qué efectos conllevaría en la seguridad jurídica y la fe pública notarial el enfatizar la ética notarial como factor relevante en la propuesta legislativa de creación de un Tribunal de Honor de la Junta de Decanos del Colegio de Notarios del Perú? (p. 19).

Mientras que su objetivo fue:

Deducir qué efectos conllevaría en la seguridad jurídica y la fe pública notarial el enfatizar la ética notarial como factor relevante en la propuesta legislativa de creación de un Tribunal de Honor de la Junta de Decanos del Colegio de Notarios del Perú. (p. 52).

Se trata de una investigación básica, correlacional, descriptiva-explicativa, no experimental, de enfoque cualitativo, recurrió al método argumentativo; su población estuvo compuesto por 558 notarios del país y, como muestra se eligió a cinco casos. Asimismo, recurrió a la técnica de análisis documental, y para la recolección de datos se hizo uso a la guía de análisis documental. Finalmente, la quinta conclusión fue relevante para nuestra investigación y dice así:

Del análisis de los cinco casos referenciales que conformaron la muestra de estudio, pudo apreciarse por medio de un ejercicio de contrastación hipotética que la eventual intervención de un Tribunal de Honor de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú conllevaría a una significativa mejora en cuanto a la intención de efectivizar y potenciar el valor de la ética en el accionar notarial por cuanto dicho organismo tendría una acción más concreta en cuanto a medios procesales y sancionatorios en casos que, evidentemente han incurrido en transgresiones a principios de la ética notarial. (p. 116).

Esta investigación tiene sustento en cinco casos judicializados, en los que la investigadora ha denotado que, por la falta de un actuar ético de los notarios involucrados, éstos terminaron presos por delitos como la falsedad ideológica, la falsedad genérica, la falsificación de firmas, entre otros; y, por supuesto que, en el caso del tráfico de tierras, en el que habrían tenido participación dos notarios públicos,

se evidencia la inobservancia de los principios de publicidad material, el principio del tracto sucesivo, y, principio de impenetrabilidad, sino, por el contrario, generaron los delitos ya citados; pero ello, se superaría si el notario público de manera obligatoria realiza el otorgamiento de la escritura pública de compra y venta, con la participación del titular del derecho inscrito o su representante con poder especial para tal fin.

Por su parte, (Espinoza Cadema & Vásquez Jorge, 2017), sustentaron la tesis titulada, "Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos y su relación en el tráfico jurídico en la Oficina Registral de Huancayo" cuyo problema general es: ¿De qué manera la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona con el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo? (p.15) ; se propusieron como objetivo general: Determinar de qué manera la aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de los títulos se relaciona con el tráfico jurídico en la oficina registral de Huancayo (p.20); se trata de una investigación básica, correlacional, no experimental, cualitativa; recurrieron a los métodos inductivo-deductivo, análisis-síntesis; y a la descripción y al sistemático, como métodos particulares; su población estuvo compuesta por 75 usuarios de los Registros Públicos, y su muestra fue de 5 entrevistados; tipo de muestreo aleatorio probabilístico simple; finalmente la conclusión fue:

Que, la escasa existencia de uniformidad de criterios que adoptan los registradores inciden en la calificación de los títulos presentados al Registro para su inscripción, al adoptar cada registrador posiciones divergentes unos son muy formalistas, otros, toman como guía las resoluciones del Tribunal Registral sin considerar el contexto sociocultural de la oficina Registral de Huancayo, además que, no todos constituyen presentes de observancia obligatoria, por lo que podrían apartarse de dichos criterios y así adoptar decisiones que adecuen al contexto local (p. 199-200) .

Comentario: la investigación citada, básicamente nos ayuda a sustentar la utilidad de los principios materiales regulados en el Código civil, con relación a los Registros Públicos; así, si bien algunos registradores se muestran más flexibles que otros, empero, lo que se necesita es que, en los casos de las compras y ventas de inmuebles, los notarios observen escrupulosamente la participación del titular del derecho inscrito, para no estar generando anotaciones preventivas.

## **2.2. Bases Teóricas**

Considerando que el sustento de toda investigación son las bases teóricas, por lo que, en el desarrollo del presente trabajo desarrollamos varias posturas y teorías, todas ellas relacionadas al ámbito del Derecho Civil y Derecho Registral; puesto que, el tema elegido se ubica en ambas ramas del Derecho.

### **2.2.1. Teoría del Principio de Publicidad.**

Desde el punto de vista de Lavander (2012, p. 2) “Es importante el estudio del tema porque los terceros adquirentes de propiedad inmueble de uno de los cónyuges pierden su propiedad por falta de consentimiento del otro cónyuge, según lo dispuesto en el artículo 315 del Código Civil.” Ello implica que, el adquirente debe ser diligente en verificar en el registro de propiedad inmueble sobre la titularidad del indicado bien, para así, exigir la participación de todos los que se encuentran en calidad de titulares en dicho título, ya sea en calidad de propietarios, copropietarios o la ostentación de otros derechos registrables.

Asimismo, el autor citado anotó que, “(...)”, no obstante, contar con las garantías de publicidad registral del artículo 2012 del Código Civil, perjudicándose así a los acreedores.” Lavander (2012, p. 3) Esto ocurre en la realidad de las transacciones comerciales en el Perú; por ello la importancia de las acciones previas de verificación; por lo que, consideramos que el sistema registral, bancario y notarial, deben encontrarse en línea, para que, de ese modo, se evite que, mientras una persona está realizando o constituyendo una garantía o vendiendo un inmueble, el otro pueda estar vendiendo a otros; y, allí radica la utilidad de este artículo en relación al tema objeto de la investigación.

Por ello, el mismo autor también añadió que, “En el supuesto mencionado se contradicen los fines de la publicidad registral, que es otorgar seguridad jurídica, produciéndose lagunas o inconsistencias normativas que se pretende señalar en busca de solución” Lavander (2012, p. 4). La seguridad jurídica, debe funcionar como algo en el que, el común denominador de la población debe confiar; y claro está, conforme a las reglas del Código Civil peruano, esto va de la mano del principio de publicidad registral; y tal vez, nos falta una cultura jurídica de la actuación acorde al Derecho y de ese modo generar confianza en las transacciones; finalmente, la publicidad también constituye un mensaje para la generalidad de la población, para que puedan tomar conocimiento sobre lo que se encuentre registrado, y, pese a ello de pretender celebrar un acto jurídico, implicará asumir las consecuencias posteriores.

Por otro lado, Luna (2020, pág. 372), al tratar el tema sobre la publicidad registral, precisó que “lo que permitirá a los certificadores, abogados certificadores y registradores públicos hacer del reglamento un instrumento de garantía de certeza en los servicios que expidan.” Esto es, aludiendo al artículo 2012 del Código Civil, que prescribe “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”; mientras que la Corte Suprema de la República en el VII Pleno Casatorio estableció que “Esta estructura está por completo ausente en los artículos 2012 y 2013 del Código Civil” esto fue al referirse a las lagunas de algunas normas del Código Civil como la del artículo 2022, último párrafo; “la primera norma se refiere al principio de publicidad registral, en tanto que la segunda se refiere al principio de legitimación;” por lo que, ninguno de estos dos principios “tienen por objeto dirimir conflictos de derechos de naturaleza diversa” porque se discutía sobre una tercería de propiedad (Casación No 3671-2014-Lima, 2015).

Mientras que, conforme a la (Casación 364-2015-Lima, 2016) precisó que:

El sistema registral adoptado en nuestro país tiende a proteger a quienes registran sus derechos y a partir del tal resguardo es que se construye una serie de supuestos y presunciones orientadas a ratificar la importancia que se otorga a la función que desempeñan los Registros Públicos en la sociedad. Nuestra normatividad civil, así como la específica de Registros Públicos, privilegian y defienden al titular registrado, así como a quienes contraten amparados en la información que se otorga mediante la publicidad registral (p.17)

De lo que queda claro, a partir de la regulación en el Código Civil, así como en la norma especial, esto es, el Reglamento General de los Registros Públicos, nuestro sistema ha elegido al principio de la publicidad registral como una garantía, que a su vez sustentan a los principios de prioridad, de impenetrabilidad, bajo la presunción que todo ciudadano conoce sobre los derechos que se encuentran registrados o inscritos, esto es, cuando van a realizar las transacciones como compraventa, y otros actos. Y dicha presunción no admite prueba en contra, es decir, por el solo mérito del registro, el que registró primero se encuentra amparado en su derecho; similar situación ocurre con las anotaciones preventivas; puesto que, si bien son previsionales y temporales, pero, mientras se encuentre vigente tiene prioridad frente a terceros, y de ese modo cumple con el principio de impenetrabilidad y oponibilidad relativos; pero,

con la derogación de éstas se generaría mayor seguridad jurídica en base a la publicidad material.

### **2.2.2. Teoría del Principio de Legitimación**

Que, al tratarse de un principio fundamental en las transacciones y que, funciona como parte de la seguridad jurídica, sobre el particular Glave (2017), precisó que “Ante la insuficiente regulación de tutela colectiva de derechos en el Perú, el objetivo de la investigación es plantear el contenido de algunos de los elementos del derecho fundamental al debido proceso colectivo en el Perú.” (p. 1) El autor citado plantea a la legitimación desde dos puntos de vista, en primer lugar, desde el plazo procesal; y el segundo, desde la óptica del derecho material; lo que nos interesa es correlacionar al tema de los principios registrales, de tal suerte que, el sujeto legitimado para realizar las transacciones serán los titulares de los derechos inscritos de los bienes inmuebles, o los que ostenten poder especial; y, por seguridad jurídica de la venta de bienes inmuebles, deben materializarse por intermedio de las notarías públicas.

Más adelante precisó que, “Para ello, se analiza los elementos que se consideran relevantes, tomando en consideración las características particulares de la tutela colectiva y considerando la jurisprudencia y legislación existentes en el Perú.” (p.1) Cabe resaltar, que la legitimación en el ámbito procesal tiene una connotación del inicio de una acción; mientras que, en el ámbito material, se encuentra relacionada al ejercicio del derecho de la propiedad, como el de vender o no vender, en otras palabras, al de ejercer el derecho de la enajenación, pero vinculado a un documento habilitante, como que la titularidad se acredita con el título de propiedad.

Sobre el particular, la Corte Suprema en la (Casación No 328-2014-Callao, 2016) estableció que “Este Tribunal Supremo considera que, si bien existe una medida cautelar contra la inscripción registral de la propiedad de los demandados, ello no es suficiente para negar la validez de dicha inscripción, (...)” (p. 77851 del diario Oficial El Peruano, fundamento sexto); entonces, en sentido similar, frente a una anotación preventiva que es temporal, el principal sigue vigente; y lo que es más, solo se protegerá la prioridad para una eventual inscripción definitiva a futuro; por ello, se agregó que, “pues los efectos de dicha medida no son definitivos y la inscripción registral solo puede dejarse sin efecto por mandato judicial firme.” Entonces, tomando esta decisión jurisdiccional, también podemos afirmar que, en cuanto a las anotaciones preventivas, éstas solo cumplen una especie de protección para que

otros no puedan ingresar [otros] títulos, mientras se encuentra vigente dicha anotación y se cumpla con regularizar el otorgamiento de la correspondiente escritura pública del verdadero titular al tercero adquirente.

Sobre el particular, también el Tribunal Registral ha tenido la ocasión de pronunciarse, por ejemplo, en la (Resolución No 249-2000-ORLC/TR , 2000), se precisó que, “la naturaleza de la anotación preventiva de un asiento está determinada por lo que aparece de su propio tenor y complementariamente con lo expresado en la rogatoria respectiva y en la norma legal que autoriza.” (p. 4). Y, conforme el Reglamento General de los Registros Públicos, se encuentran a condiciones y plazos muy puntuales.

Pero al carecer de utilidad, o haber perdido dicha finalidad, además tomando como referencia que, en la actualidad los notarios públicos se encuentran interconectados con las Oficinas de los Registros Públicos y el RENIEC, entonces, en la celebración de las compras y ventas deben exigir la presencia del titular del derecho registrado, para no estar posibilitando las anotaciones preventivas.

### **2.2.3. Teoría de la Buena Fe Pública Registral**

Según Meneses (2018), “Los conceptos de documento público y fe pública tienen vinculación, al punto que algunos autores señalan que la única forma de entender el significado de aquel es definiendo a esta.” (p.184). Cabe precisar que, no todo documento per sé genera una fe pública registral; sino, aquellos que se encuentran revestidos de ciertas formalidades, como lo otorgado por ante la notaría pública por citar un ejemplo; mientras que, como indica el autor citado “La comprensión de lo que es un documento público pasa por la de la fe pública, (...)” (p.184); claro está, en la medida que el documento público debe sustentar la fe pública registral, es decir, no se habilitará la fe pública registral, mientras no exista un documento público que le da nacimiento; por ello que, este artículo científico nos ayudó en el desarrollo del presente trabajo; además, para darle sentido a la seguridad jurídica como una aspiración anhelada por todos los ciudadanos; entonces, cuando el titular del derecho es quien participa en las ventas, no habrá necesidad de realizar anotaciones preventivas.

De otro lado, según Zelaya (2017), quien sustentó al tesis titulada: La Buena Fe en las Sentencias de Nulidad de Acto Jurídico Protegido en la Fe Pública Registral en las Salas Civiles de Lima -2016; cuyo objetivo fue: “Analizar cómo se adquiere la buena fe en sentencias de nulidad de los actos jurídicos protegidos en la fe pública

registrar en las salas civiles de San Juan de Lurigancho- 2016;” (p. 5) investigación de enfoque cuantitativo, de diseño no experimental, transeccional, los métodos al que se recurrió fueron: observacional, documental, hipotético deductivo y estadístico, de tipo básico; y, la conclusión que nos será de utilidad es:

Como primera conclusión general tenemos que la univariable de la buena fe en las sentencias de nulidad de acto jurídico protegido en la fe pública registral es confiable en un 0,825%; esto quiere decir que, es altamente confiable y se concluye que, a mayor indemnización justipreciada, mayor será la expropiación de predios, esto inferencialmente, nos indica que los requisitos del 2014 no bastan para ser protegidos por este tipo. (p. 121).

La utilidad de esta investigación radica en el sustento de los principios registrales, que, a su vez, son de aplicación a las anotaciones preventivas, como ya lo venimos sosteniendo que, los principios como la prioridad, la impenetrabilidad, así como el del tracto sucesivo, también son de observancia para las anotaciones preventivas, que, como un acto inscrito, no solo sirve para garantizar la futura perfección del contrato, sino también, como garantía para que se respete dicha anotación; pero que perderá eficacia, si en las notarías públicas se exigieran la presencia del titular del registro para la celebración de las compras ventas de bienes inmuebles registrados.

Por su parte, Gonzáles (2012, pág. 288), precisó que “la anotación preventiva en base a un derecho real, son títulos en formación, cuya finalidad es netamente publicitaria,” que es un medio preventivo que llega a la publicidad, sin constituir un título definitivo, por ello, es que tiene un plazo, conforme al Reglamento General de los Registros Públicos; de carecer de utilidad, este instituto no hubiese merecido una regulación normativa.

Mientras que, conforme al artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos, las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. Que, al tratarse de una anotación provisional, necesariamente tiene que estar supeditado a un plazo, porque no puede ser eterno. Sin embargo, consideramos que, en pleno siglo XXI, no podemos encontrarnos frente a una institución obsoleta; sino por el contrario, que los Registros Públicos exijan a los notarios públicos que, las compras ventas de bienes inmuebles

se realicen solo por escritura pública, y con la presencia obligatoria del titular del derecho registrado.

Por su parte Mendoza del Maestro, (2016), precisó que, “(...)”, la anotación preventiva se ha regulado a partir de sus características de provisionalidad y transitoriedad, siendo su fin para el solicitante del acto de reserva de propiedad (...).” (p. 2); para cumplir con el principio de impenetrabilidad; y se agregó que “para los terceros, advertir de la posible modificación de los derechos.” (p. 2). Entonces la anotación preventiva, como un instituto registral, sirve para que el futuro titular definitivo pueda reservar el asiento a ser inscrito, así como poder realizar modificaciones a su título o derecho, pero que está garantizado por un tiempo limitado; sin embargo, consideramos que, se trata de una institución obsoleta.

Como lo sostiene Torres (2016, p. 499) citando al artículo 2013 del Código Civil, se reguló el principio de legitimación con la siguiente redacción: “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.” Ello qué implica, que todos los títulos registrados se tendrán por ciertos, y que por ello o por su solo registro, las personas tendrán la posibilidad de informarse de su contenido del título registrado; y, a mérito de ello, pueden celebrar los contratos que crean conveniente; mientras que, en el segundo párrafo de la norma en comento, se precisó que: “El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.” (p.499). En el mundo del tráfico jurídico, pueden darse estas situaciones, puesto que, para nadie es un secreto que muchas veces, personas inescrupulosas acuden a centros como Azángaro en Lima, o Panda en Huancayo, y hacen elaborar documentos falsos, documentos que bien pueden haber sido inscritos; por lo que consideramos que la norma citada es un remedio a esos actos ilícitos. Por último, se tiene al párrafo final con el siguiente texto: “La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes” (p.499), ese párrafo se incorporó por la primera disposición complementaria y modificatoria de la Ley 30313; lo que significa, que los actos nulos o anulables, que pueden haber logrado su inscripción, una vez anulados administrativamente, eliminan los efectos de la inscripción inicial; ello, como parte de la seguridad jurídica y para respetar el principio de publicidad; porque si los actos administrativos no fueren inscribibles,

entonces seguiría la inseguridad jurídica, por lo que dicha modificatoria se optimiza en forma positiva.

#### **2.2.4. Teoría del Principio del Tracto Sucesivo**

Desde el punto de vista de Sánchez (2009), “La transmisión del dominio de los bienes inmuebles se produce extra registralmente, fuera del Registro de la Propiedad, por cualquiera de los diferentes modos que ya hemos expuesto en la primera parte de este trabajo.” (p. 35). Pero, debe cumplir con las formalidades que exige el Código Civil, y, a efectos de la protección de dicha transferencia se cumplirá con incorporar al registro de la propiedad inmueble, y de ese modo, cumplir con el principio del tracto sucesivo; es decir, el que aparece en el registro es el que puede transferir a otros, y así sucesivamente, como una garantía de los actos de transferencia y el respeto a la titularidad sobre el bien.

Acota, citando a la legislación española “De manera que, en el Derecho español, la inscripción no es constitutiva o necesaria para la adquisición de los bienes inmuebles por negocio entre vivos” (p. 35). Que si bien es cierto, que uno puede comprar bienes inmuebles, incluso en forma verbal, el problema radica en la fe pública de ese vendedor, que no garantiza que en el futuro pueda venderlo a otro; así, se generaría una inseguridad jurídica; por ello, se reguló que en las transferencias de bienes inmuebles es indispensable que se haga ante notario público y por escritura pública, y éste verifique la titularidad del bien antes de proceder a elaborar la minuta y posterior elevación a escritura pública, y, luego garantizar su correspondiente inscripción para cumplir con el tracto sucesivo.

Finalmente recalcó que, “la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad le dota de publicidad erga omnes. (...)” (p. 35) que implica, si alguien advierte en el registro como propietario a una persona, sea natural o jurídica, entonces, suponemos que es el titular legitimado quien tiene la facultad de enajenar o no, dicho bien.

Además, para, Lescano (2018), quien sustentó la tesis: Deficiencia en la aplicación de los principios registrales en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los Registros Públicos de Pasco año 2017; cuyo objetivo fue: “Determinar la correcta aplicación de los Principios Registrales al momento de la Calificación e Inscripción de los títulos en la oficina de los Registros Públicos de la ciudad de Cerro de Pasco año 2017” (p. 21), se trata de una investigación de enfoque cuantitativo, básica, recurrió a los métodos de corte transversal, descriptivo; muestreo

intensional de 20 profesionales encuestados; y las conclusiones, la que nos interesa al caso, tenemos:

Luego de haber concluido la investigación y contrastado con la encuesta formulado podemos señalar que un porcentaje mayoritario que efectivamente desconocen la normatividad sobre Derecho Registral en cuanto a su calificación e inscripción de títulos registrables, este porcentaje se encuentra vinculado directamente con los usuarios, más no los funcionarios o Trabajadores de al SUNARP; (p. 103)

La utilidad de esta investigación básicamente radica en que nos ayudará a sustentar que, la observancia de los principios registrales es fundamental y excluyente en los trámites registrales; en consecuencia, una anotación preventiva de un título incompleto, con los principios de prioridad e impenetrabilidad, mientras dure en el tiempo, por ello ha de respetarse mientras se encuentre vigente; pero que, estaría perdiendo vigencia, ya que, conforme a la evolución de la tecnología, consideramos que, ya los notarios públicos deben encontrarse interconectados con los Registros Públicos y el RENIEC, para poder identificar el titular del derecho registrado, y a las personas que participarán en la compra venta.

Además, el tracto sucesivo, se dará tanto con las ventas definitivas, así como con las anotaciones preventivas, en estos últimos casos, sujetos a ciertas condiciones; ya que son asientos provisionales y transitorios extendidos a solicitud de parte, que tienen por finalidad reservar la prioridad y publicitar la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito; que sustentará una inscripción definitiva concluyendo así su condición de transitorio; y en el caso de no cumplirse en el plazo previsto, caducará dicho derecho; pero, sabiendo que en ocasiones el tercer comprador no es diligente, bien puede sufrir menos cabos en el futuro cuando el mismo bien, puede enajenarse a favor de otros, aprovechando justamente la vigencia del derecho inscrito.

Mientras que, para el Código Civil, conforme al artículo 2015, el tracto sucesivo consiste en que “ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.” Por lo que, el tracto sucesivo, está expresado en la sucesión de los actos o transferencias inscribibles, a partir de una matriz o primera inscripción; que funcionaba como el punto de partida o madre de los futuros actos sucesorios o títulos inscribibles. Sobre el particular, la Corte Suprema precisó en la (Casación No 1036-2006-Lambayeque, 2007) que “(...), la verificación del tracto

sucesivo de la exacta concordancia entre el derecho que se inscribe y el inmediatamente anterior, es un acto que importa especialmente al propio registro (...)” (fundamento sexto); ello significa que, los primeros en observar y cumplir con la verificación del tracto sucesivo es el propio Registro Público por medio de los registradores públicos, por cuestiones de seguridad jurídica; luego se agregó que, “y cuya contravención trae como consecuencia la nulidad del asiento que no concuerda con los antecedentes, (...)” (fundamento séptimo); motivo por el cual, existe la puerta para que se pueda revisar de oficio, y por lo tanto anular títulos incompatibles con la matriz, anulaciones que los registradores públicos lo harán de oficio o a pedido de parte.

Y luego, la observancia del tracto sucesivo debe ser de observancia de los notarios públicos, como ya lo resaltáramos líneas arriba, que para la celebración de las compraventas de inmuebles registrados, debe exigirse la presencia física o por medio de apoderado con poder especial para tal fin, y solo así cumplir con este principio, y evitar las anotaciones preventivas.

### **2.2.5. Teoría del Principio de Prioridad**

Parafraseando a Ortiz (2012), “La prioridad, desde un enfoque material, está referida a la preferencia de una situación jurídica con respecto a la otra en relación al momento de acceso al Registro (Prioridad preferente)” (p.16) El tiempo de la presentación del título ante los Registros Públicos es de un respeto prioritario; ya que, puede marcar de a quién le asiste el derecho; luego el mismo autor agregó que “La prioridad, desde una perspectiva formal, constituye la prohibición que recae sobre el registrador, en virtud de la cual, este no puede inscribir derechos incompatibles con otros de igual o anterior fecha (Prioridad excluyente)” (p. 15). Referido al acto de función del registrador, que en su actuar diligente, no puede inscribir derechos incompatibles, cuando ya existen otros ya inscritos, así se traten de anotaciones preventivas.

Así, de tratarse de una anotación preventiva, ésta tiene una finalidad temporal, de asegurar la validez de un acto jurídico, pero por un tiempo limitado; pues ello también genera, una seguridad jurídica temporal, por el tiempo de vigencia de dicha anotación; además, la prioridad, tiene efectos como el que tiene el derecho registrado, es a quien se le reputa por propietario o titular; por lo tanto, con capacidad para disponer del mismo; pero, si se derogara la institución de la anotación preventiva, tal

vez se genere mayor predictibilidad en los actos inscribibles, puesto que, el tercer comprador o todos los compradores actuarían con mayor diligencia.

Para Rodríguez (2019), el principio de prioridad, “es uno de los principios registrales más ligados con el principio de legitimidad” (p.1); y, que en base al cual, lo plasmado en las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; esto es, así se trate de una anotación preventiva; de lo contrario, “la inscripción perdería sentido, puesto que se dejaría la puerta abierta para el acceso de títulos incompatibles con otros ya inscritos, o no se podría determinar las preferencias sobre los derechos inscritos.” (p. 2). Lo cual como es obvio, sería un caos registral, puesto que cualquiera puede presentar determinados títulos, excluyendo al que se encuentra registrado; por ello, la importancia y utilidad de este principio; de otro lado, recurriendo al análisis de la legislación civil, encontramos dos tipos de principios de prioridad; así, en el artículo 2016 se encuentra la prioridad de rango o de preferencia; mientras que, en el artículo 2017 del Código Civil se encuentra regulada el principio de prioridad excluyente.

A su vez, el citado autor agrega que, “el principio de prioridad de rango o preferente, establece que las inscripciones antiguas son prioritarias a aquellas inscritas con posterioridad, ello en aplicación del apotegma jurídico “prior tempore, potior jure” (primero en el tiempo, poderoso en el derecho).” (.2). Por ello que, el artículo 2016 del Código Civil precisa que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Ello implica respetar la prioridad en el tiempo de ese registro o inscripción; y se cotejará desde el momento de la presentación para priorizar el primer registro; por ello, el citado autor indica que “es decir, se considera como fecha de inscripción del derecho aquella en la que se presentó el título ante el registro, específicamente en el diario de la Oficina Registral.” (p.3). Para ejemplificar se cita el siguiente caso: el sujeto “B” presenta un título a las 12:50 del 20 de agosto de 2021, es calificado el 04 de setiembre de 2021, por lo que se considerará inscrito el 20 de agosto de 2021.

Por otro lado, se tiene al artículo 2017 del Código Civil peruano que sustenta el principio de prioridad excluyente, no se podrá inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Ello implica que, en el mismo registro, no se puede admitir un título que no sea compatible con los que obran en el asiento registral; y precisamente se le denomina prioridad excluyente, porque el título inscrito excluye a otro título que es incompatible; de este modo, funciona brindando seguridad jurídica

a aquellas personas que inscriben sus derechos en el registro; a continuación proponemos el siguiente ejemplo: Juan como titular registral, vende un carro a Jaime el 15 de agosto de 2021; y Jaime, confiado, no inscribe dicha compraventa; y como Juan quiere aprovecharse de tal situación, el 25 de agosto de 2021, vende ese mismo carro a María; ambas ventas son por escritura pública; y María lo inscribe el 26 de agosto de 2021; en consecuencia, el derecho de “María” por estar inscrito se hace oponible a terceros, estando protegido por todos los principios registrales; esto, a pesar de que el título de “Jaime” sea de fecha anterior al de “María”, si “Jaime” pretende inscribir su dominio representado en la compra venta (escritura pública), el registrador estará en la obligación de tachar el título de Jaime por ser incompatible con el título inscrito de María.

Un tema relacionado con el principio de prioridad excluyente es el relativo a la posibilidad de que las anotaciones preventivas excluyan del Registro a títulos en los que se soliciten anotaciones o inscripciones incompatibles con el derecho anotado. En tal sentido, en el artículo 67 de dicho reglamento se ha establecido que la existencia de una anotación preventiva no impide extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario. Al respecto, consideramos que dicha disposición es acertada puesto que al ser las anotaciones preventivas situaciones jurídicas no consolidadas, ya que están sujetas a un plazo de caducidad, una vez vencido éste, no pueden excluir del Registro a otros títulos incompatibles con ellas.

#### **2.2.6. Teoría del Principio de Impenetrabilidad**

Desde el punto de vista de Ortiz (2012) que “El mismo señala la prohibición dirigida al Registrador de inscribir un título que sea incompatible con otro “ya inscrito” a pesar de que sea de fecha anterior. Vale decir, no importa que el título presentado posteriormente hubiera sido otorgado con anterioridad al inscrito; aquí lo que en realidad importa es la inscripción, impera lo que señala el Registro: “La inscripción (...) del primero determinará el ‘cierre registral’ respecto al presentado en segundo lugar” (p. 11); pero ello, en función que la existencia de un registro o mejor dicho de un título registrado; por ello, frente a dicho registro, no puede ingresar otro título para oponerse; además, como lo agrega el autor referido, el principio de impenetrabilidad, varía al principio de prioridad excluyente “denominación mucho más acertada a efectos de evitar cualquier tipo de confusión logrando que este sea considerado como un aspecto

del Principio de Prioridad de manera expresa, (...)” (p.12); ello implica, de un lado la impenetrabilidad, garantiza que no puede ingresar ningún acto registrable a dicha partida; y, una vez registrada, se convierte, es obvio, en un principio de prioridad excluyente, porque el que aparece en el registro se opone a cualquier otro acto fuera de ella, y a su vez impide que ingrese otro documento, funcionando cual escudo protector de la seguridad jurídica.

Mientras que, para Rodríguez (2019), refiriéndose al principio de impenetrabilidad precisó que, “el principio de impenetrabilidad no se encuentra previsto en el Código Civil, sino en el artículo X del Título Preliminar del nuevo Reglamento de los Registros Públicos, en el cual se establece que “No puede inscribirse un título incompatible con otro (...) pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha” (p. 3); esto en observancia al principio de prioridad en el tiempo de presentación.

Entonces, resulta necesario precisar cuándo un título es incompatible con otro título. Sobre el particular, partiremos del artículo 26 del Reglamento de los Registros Públicos, que precisa que un título es incompatible con otro, cuando los mismos están referidos a actos o derechos excluyentes entre sí; es decir, cuando un vendedor vendió a dos personas diferentes en tiempos diferentes, pero el mismo bien inscribible; es decir, si se presentan en el libro diario dos títulos referidos a una misma partida registral, el citado autor, añade que, “en los que se evidencia, que el titular registral ha otorgado el mismo derecho a personas distintas, el registrador en virtud del principio de impenetrabilidad tendrá que dar preferencia al que se presentó primero.” (p. 3) Lo que se evalúa en aplicación del principio de prioridad en la presentación.

Pues ello implica, que, si existe un título pendiente de calificación, no se podrá inscribir otro título incompatible con el que se encuentra en calificación; motivo por el cual, el título de posterior presentación será observado. Así, queremos graficar con el siguiente ejemplo: “María” ingresa su título el 20/08/2021 a las 9:34:00 horas y “Jaime” ingresa su título el mismo día, pero a las 10:00:12 horas, el registrador deberá calificar primero el título de “María” y observar el título de “Jaime” debido a que el título de “María”, al haber ingresado primero al registro, hace impenetrable la partida registral con respecto al título de “Jaime”.

Mientras que, cuando tuvo la ocasión de pronunciarse por la Corte Suprema, se precisó en la (Casación No 1010-2000-Huaura, 2001) que, el principio de impenetrabilidad registral, conocido también como principio excluyente, que es diferente del de prioridad de rango, prescribe que no puede inscribirse un título

incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior; entonces la impenetrabilidad, funciona como un obstáculo de registro, cuando se tienen títulos incompatibles, por ello, es tan importante la calificación para verificar si el título que se pretende inscribir es o no compatible con el existente en el registro. A su vez, debemos precisar que, al respecto la exposición de motivos establece que aquel principio tiene efectos respecto de título que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permite su inscripción sin importar las fechas en que estos títulos fueron producidos; entonces, por un lado la autenticidad de los títulos, por otro, la congruencia o compatibilidad de los mismos, tienen que verificarse antes de proceder a su registro, con la finalidad de ser tachados, aquellos títulos incompatibles con el principal.

### **2.2.7. Teoría de la Seguridad Jurídica**

Para Vallejo (2020) “La seguridad jurídica, no es otra cosa que la posibilidad que el Estado debe darnos mediante el derecho, de prever los efectos y consecuencias de nuestros actos;” (p.21); entonces, la seguridad jurídica a la vez principio registral, pero para el ámbito del Derecho en general, también funcionará como una garantía de un determinado sistema jurídico; por ello, se agrega que:

(...) seguridad jurídica es una garantía constitucional la cual se enfoca en la protección de los derechos de cada persona así como de su integridad y patrimonio, y al presentarse algún tipo de daño a aquello, el Estado a través de sus funciones, organismos e instituciones tiene la obligación de reparar el daño ocasionado, es decir el Estado garantiza que cada individuo pueda ejercer sus derechos, y de igual manera que cumpla sus obligaciones con la sociedad, lo cual es posible mediante la aplicación del sistema jurídico que el Estado mismo ha establecido. (p. 23).

La seguridad jurídica, nos acompañará en todos los actos en los que se encuentren en juego determinados derechos; lo que interesa al presente trabajo de investigación, están referidos a los ámbitos civil y registral; que se generan de la inscripción de determinados actos inscribibles por mandato legal; y, entre las que se encuentran las anotaciones preventivas, que como generador de derechos expectaticios, con la finalidad de la regularización en un plazo determinado, también genera seguridad jurídica; pero consideramos que, este instituto ya debe desaparecer dado al avance de la tecnología.

Por su parte, Avila (2012, págs. 539, 549), sobre la seguridad jurídica precisó que, “Habitualmente tratado por la doctrina de manera apologética y vinculado a la determinación, la inmutabilidad o la previsibilidad de las normas, en esta obra recibe un tratamiento nuevo, profundo e integral. (...)” Entonces, la seguridad jurídica funcionaba como una especie de un candado, que se abrirá solo con la llave correcta, o de actos jurídicos que sean compatibles con el título originario; luego se agregó que, “con un método al mismo tiempo analítico y funcional, se examinan los elementos estructurales de la seguridad jurídica, desde su definición y fundamentación, hasta sus diferentes dimensiones, fuerza normativa y eficacia.” Que, a decir del Tribunal Constitucional Español, “(...) la seguridad jurídica supone una expectativa razonable fundada del ciudadano, esperando una actuación del poder y las decisiones en observancia del Derecho” por lo que, aún, solo existiendo una anotación preventiva, ésta mientras dure debe generar una seguridad jurídica, por la esperanza que aguarda que en un futuro cercano se pueda materializar un acto inscribible en forma definitiva; por lo que, ante un derecho con anotación preventiva, se puede afirmar que representan una seguridad jurídica relativa y temporal, claro está mientras se mantenga su vigencia.

Mientras que Gonzales & Cotrina (2018) que sustentaron la tesis: La alerta registral y la seguridad jurídica de los Registros Públicos, Lima 2017 – 2018. El presente trabajo de investigación se ha determinado la relación en el cumplimiento de la seguridad jurídica de los Registros Públicos, mediante la alerta registral. La correspondiente investigación se ha desarrollado mediante un paradigma positivista; asimismo, se ha utilizado un enfoque cuantitativo, en el cual se ha aplicado un cuestionario a la muestra representativa de la población. Esta se ha analizado con el programa SPSS, para efectos de medir resultados; asimismo, se aplicó el diseño transversal-correlacional, ya que se trabajó con dos variables las mismas que se relacionan entre sí, tal como se ha planteado en la hipótesis alternativa; por lo que, los resultados obtenidos fueron positivos, y llegando a concluir, “que existen una relación entre la alerta registral con finalidad del cumplimiento de la seguridad jurídica de los registros públicos.” La utilidad de esta investigación, para la nuestra, radica en resaltar el contenido de la seguridad jurídica desde el punto de vista civil, constitucional y registral; que se encuentra sustentada por solo hecho de la existencia de un título o derecho inscrito.

Sobre este particular, el Tribunal Constitucional, en el Expediente N. 00 16-2002-AIITC-Lima; indicó que “(...), la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo desde luego a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución.” (fundamento 4º). Y, gracias a la Constitución, y como una Ley de desarrollo, se promulgó el Código Civil, así como que se dictó el Reglamento General de los Registros Públicos, que sustentan a la seguridad jurídica en los actos registrales, como un principio general. Pero estos principios para que sean funcionales, deben encontrarse en armonía al mismo sistema contractual; dado que, en la actualidad tenemos una voluntarista, y ha da variar a la reglada; y, ello implicará el cambio de los sistemas notariales y registrales en el Perú, y así en la práctica quedaría eliminada la anotación preventiva.

### **2.2.8. Actos y Derechos Susceptibles de Anotación Preventiva**

Conforme al artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, son susceptibles de anotación preventiva los siguientes actos:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

Por otro lado, sobre la anotación preventiva y sus efectos se tiene en el Reglamento General de los Registros Públicos lo siguiente:

En el capítulo III, se reglamentó sobre la anotación preventiva, se tiene así:

En el artículo 64, se definió a la anotación preventiva, al sostener que: “Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.” Entonces, mientras cuente con una anotación de esta naturaleza, entiéndase que se encuentra a la espera de una anotación final; pero, previo el cumplimiento de determinados actos, o bien incluso pueden modificarse los actos inicialmente celebrados; por ello, tiene la naturaleza de provisional y transitorio; pero, mientras esté vigente, garantiza el cumplimiento de la de los principios registrales como la impenetrabilidad, o la prioridad, entre otros; pero,

el problema es discutir si aún, tiene utilidad, o por el contrario es tiempo de derogarlo y por el contrario poner mayores exigencias a los registradores, pero, a partir del Reglamento General de los Registros Públicos, exigiendo que los notarios públicos ya no deben celebrar actos de ventas sin la presencia del titular del derecho registrado.

Resulta útil puntualizar sobre la procedencia y el plazo de la anotación preventiva, que, según el Reglamento General, que se encuentra en el artículo 66. Que precisa “La anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65 procede únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble” (Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane; d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable), en el primer caso, implica que no existe una matriz; mientras que en el segundo, sí existe una matriz, pero por la falta de cumplimiento de algunas formalidades o defectos subsanables, no se puede inscribir en forma definitiva un título; “y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil, son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.

“Dicha anotación se extiende a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Vencido dicho plazo caduca de pleno derecho. En estos supuestos, al extender la anotación preventiva, el Registrador deberá consignar expresa y claramente dicho carácter, el defecto que motiva su extensión, el plazo de caducidad, la indicación de que vencido el mismo, la anotación no surtirá ningún efecto y cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.” (Reglamento registral). Entonces, en los supuestos de los incisos c) y d) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos; y de aquellos supuestos de lo descrito en los incisos 1 a 6 del artículo 2019 del Código Civil, el plazo de la anotación

preventiva será de un año; además que, en dicha anotación debe hacerse constar ese plazo y su causal de caducidad automática a su vencimiento, sin que pueda oponerse; pero, si bien es cierto que, el citado artículo del Código civil precisó o identificó los actos inscribibles; pero, no por ello, se puede permitir a la anotación preventiva, aún, cuando sea excepcional; sino que, por el contrario, buscar que ya no existan anotaciones preventivas, por las razones ya expuestas en líneas arriba.

La anotación preventiva tiene efectos no excluyentes; por ello en el artículo 67 del Reglamento, se precisa que “La existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, (...).” Lo que significa que, pese a la existencia y vigencia de un derecho con anotación preventiva, se pueden celebrar otros actos; en todo caso en estos supuestos, la garantía de la impenetrabilidad, o la rogación de la anotación preventiva, solo surtirá efectos temporales, por la misma naturaleza del hecho; por lo que, para evitar tales supuestos, la solución más idónea sería exigir que los notarios solo pueden o deben celebrar compras ventas de inmuebles registrados, con la presencia de los titulares de derechos inscritos, y así se evitará lo antes indicado.

El instituto de la retroprioridad consagrada en el artículo 68 del Reglamento, hace referencia a que, “inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.” (p.28). Entonces, el registro o la antigüedad del mismo, se contará a partir del ingreso del acto para la anotación preventiva; en otras palabras, gracias a la seguridad jurídica que generó ésta; una vez superada o cumplida con la formalidad que faltó y que dio motivo a la anotación preventiva, la anotación inicial cauteló o permitió el registro del título final; y de ese modo, no permitiendo que otros títulos puedan ser inscritos durante la vigencia de la anotación preventiva; sin embargo, el problema radica en los supuestos que, el presunto vendedor del bien pueda solicitar la cancelación de la anotación preventiva, solo con la presentación de una solicitud con firma legalizada; empero, en la actualidad no existe ningún mecanismo de control, como para asegurar que dicha petición sea en realidad conforme a derecho; es decir, bien pueden estar aprovechándose del vacío normativo y estar vendiendo el mismo bien a muchas otras personas.

El problema será además que, cuando se exija el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, que solo se tramita por ante los jueces del poder

judicial, pero, la demora, por la misma carga procesal, es latente, y durante ese lapso puede caducar la anotación preventiva, e ingresar otro título; entonces, cual fue la utilidad de dicha anotación, simplemente nada.

Por su parte, las anotaciones preventivas también pueden tener origen en mandatos judiciales, por ello que, el artículo 69 del Reglamento precisa que “las anotaciones preventivas que procedan de resolución judicial se extienden sin perjuicio de que hayan sido impugnadas dentro del procedimiento, salvo disposición en contrario.” (p.28). El mandato que contienen los partes judiciales, acompañada de la resolución que ordena dicha anotación, mantendrá sus efectos, aún, cuando dicha resolución haya sido impugnada; y, si la sala superior revoca dicho mandato, implicará la remisión de nuevos partes para dejar sin efecto la anterior anotación.

El instituto registral de trascendental importancia, esto es, el plazo o vigencia de la anotación preventiva, se encuentra establecida en el artículo 70 del Reglamento; que dice “los asientos de anotación preventiva deben contener, de ser el caso, la indicación del plazo de su vigencia, el cual se encontrará determinado por las normas que autorizan su extensión.” (p.28). Si no existe plazo en el Reglamento, que no es usual ello, el acto inscribible deberá precisar dicho plazo; esto ocurrirá básicamente en los mandatos judiciales, puesto que, muchos de ellos se encuentran sin contener un plazo; en estos supuestos, el Registrador debe observar con la finalidad que se precise el plazo.

### ***2.2.9. Algunas Resoluciones del Tribunal Registral***

En el caso (N° 001099 del 18.01.2010, 2010) se estableció que:

La caducidad de una anotación preventiva importa que ha dejado de existir y/o de producir efectos. Ahora, en la medida que estamos ante un caso de caducidad, ésta operará de pleno derecho, sin necesidad de que se invoque, ni de que se extienda asiento registral que así lo declare.

En buena cuenta se trata de una caducidad automática, sin condiciones, ni solicitudes; esto, es el cumplimiento o vencimiento del plazo; pues, al parecer no hay mayor problema; pero, como ya lo referenciáramos más arriba, en nuestra realidad, cuando se logra una anotación preventiva, en muchas ocasiones ya se cree que, el derecho ya se encuentra registrado y punto, y no realizan ningún acto para regularizarlos, y cuando caducaron dichas anotaciones, el que se creía con derecho, caerá en la incertidumbre; y tal vez, sin poder reclamar nada por su descuido por falta de diligencia.

En el mismo caso se trató de una observación formulada por la Registradora, bajo los siguientes argumentos: “Revisados los antecedentes registrales se aprecia que obra inscrita una adecuación y modificación de reglamento interno el mismo que tiene la calidad de preventiva, siendo ello así y de conformidad con el art. 66 del RGRP, no procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva, por lo que previamente deberá de convertirse en definitiva dicha inscripción ya que las secciones materia de transferencia –261 y 262, están inmersas dentro de la adecuación y modificación en mención.” Situación que se condice con lo que ya precisáramos líneas arriba, es decir, mientras exista una anotación preventiva, no puede intentar inscribirse otro título; y esa decisión fue apelada y la decisión del tribunal fue: “revocar la recurrida y se dispuso la inscripción del título”, pero el fundamento central fue “En principio debemos decir que las anotaciones preventivas, en general, son una de las clases de asientos que nuestra normativa admite, en este caso se trata de asientos de carácter provisional.” Las anotaciones preventivas en general, por su naturaleza, son provisionales y transitorios, por lo tanto, temporales; en los casos que, no se hubiera logrado superar los defectos subsanables en el tiempo que dura su registro, ésta caducará en forma automática, sin requerir ninguna presentación de solicitud alguna; luego se agregó, “(...). En cuanto a su finalidad (...) es un instrumento registral eficiente para asegurar y reforzar las posibilidades de ejecución de un fallo judicial (...)” en los supuestos que, el mandato nace por mandato judicial, como consecuencia de una acción; luego se añadió “para garantizar derechos reales ya existentes, pero que todavía no pueden ser inscritos (...);” la existencia de los derechos reales con ciertos defectos de forma, y es por ello que amerita regularizarse, es decir, no se trata de un acto no inscribible, sino por el contrario, es un acto inscribible, pero que deben subsanarse algunas formalidades; y es el fundamento para la existencia de las anotaciones preventivas, porque de lo contrario el sistema jurídico y registral sería simplemente un caos, y no existiría ninguna confianza en ningún acto notarial, puesto que, el que enajena un bien puede estar haciéndolo al mismo tiempo a otros; lo cual, ya sería compatible al delito de estafa.

De modo similar, en el caso (N° 516706 del 3/6/2013, 2013) se precisó "No procede la anotación preventiva de venta de predios que no cuentan con partida registral." Como ya se reseñó en otro momento, la anotación preventiva solo procede, cuando ya existe una matriz o título inscrito; en el presente caso, se trató de una venta a futuro; y entre los argumentos centrales de interés tenemos, ante ello el hecho fue:

Al presentar el título, se solicitó la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles futuros, que otorga como vendedora Rubinos y Mesía Asociados SAC y de la otra parte como compradora, Corporación One SAC.

Los inmuebles futuros transferidos son el departamento No 301 y el estacionamiento N° 47, que están en proceso de edificación sobre el predio inscrito en la partida electrónica N' 49063846 del Registro de Predios de Lima. A tal efecto se presentó parte notarial de la escritura pública de compraventa del 21/8/2012 extendida por el notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis.

Ante la observación formulada, el interesado solicitó a la Registradora la anotación preventiva de los actos rogados.

El Tribunal Registral resolvió: CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. Pero el fundamento central se encuentra en el fundamento 6° que se lee así: “En el título venido en grado, se solicita la anotación preventiva de la transferencia del departamento No 301 y el estacionamiento No 47 que la vendedora Rubinos y Mesía Asociados SAC construirá sobre el predio ubicado en Juan de Aliaga 426-428, Magdalena del Mar, inscrito en la partida No 49063846 del Registro de Predios de Lima.” Hace referencia a bienes en venta, pero a futuro, puesto que, aún ese departamento, ni el estacionamiento, en propiedad aún no existen, por lo tanto, se trataría de un hecho imposible por ahora; porque para que proceda ya sea la anotación preventiva, o la inscripción; se necesitará que se haya edificado, se haya independizado cada departamento, así como los estacionamientos; en consecuencia, cada cual debe tener sus propios registros.

En este caso, la Registradora de los Registros Públicos de Lima, observó la solicitud de la anotación preventiva, puesto que, jurídicamente era imposible por ahora; puesto que, la matriz existente solo se trataba del registro de un inmueble en escombros; y, los actos previos, consistían en la edificación (previo cumplimiento de las exigencias administrativas legales), luego efectuar la subdivisión de cada área independiente que se podría vender, estos son, los departamentos, así como las cocheras; es decir, en la realidad, recién estaba en proyecto; como es lógico, las empresas constructoras venden a futuro los departamentos y otros, y no por ello se pueden inscribir esos actos a futuro, porque aún carecen de la primera inmatriculación;

por ello que, toda anotación preventiva, tiene como base o requisito sine qua non, sin la cual, para su registro.

Por lo que, considerando que, la anotación preventiva son asientos provisionales y por su puesto transitorias; que solo preservan la prioridad y funcionando como aviso de la existencia de esa inscripción frente a otros; y, además, con la finalidad de regularizar en un tiempo determinado, por ello, mientras dure su vigencia, no solo debe transmitir seguridad; sino que tienen que generarla para la convivencia colectiva; que a decir de (Camino, 2017 Reimpresa, pág. 4), cuando existe un comportamiento ético, “se suele decir que la ética es la reflexión crítica respecto a la moral y ayuda al progreso de ella, porque muchas veces la moral que practican nuestras sociedades y culturas no es la mejor.” De existir comportamientos éticos adecuados, la convivencia social se orientaría por el respeto de la palabra empeñada y por lo tanto de todos los actos celebrados.

### **2.3. Definición de términos**

A continuación, desarrollaremos algunos términos básicos a las que se recurrieron a lo largo de la presente investigación, con la finalidad de que pueda servir de referencia, aclarando algunos términos técnicos legales y de ese modo entender mejor el tema objeto del presente trabajo; en consecuencia, se tiene:

- **Acto jurídico**

Relación de la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: la existencia de la participación del agente capaz, del fin lícito y la posibilidad jurídica de su realización. (Espinoza 2017).

- **Actos inscribibles**

Todo acto jurídico, suscrito por Notario Público, que genera derechos y obligaciones para las partes contratantes, y, que su inscripción dotará de la seguridad jurídica del caso, para la buena marcha y predictibilidad del sistema de justicia. (Espinoza 2017)

- **Acto registrable**

Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidable, el asiento registral expresará el acto jurídico. Esto conforme al Reglamento General de los Registros Públicos. (Cavero 1987)

- **Anotación preventiva**

Conforme al Reglamento General de los Registros Públicos, son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. (Cavero 1987)

- **Cancelación de asiento registral**

La cancelación del asiento registral es el cierre de la información plasmada en la partida, liberando de ese modo el principio de impenetrabilidad y la oponibilidad, quedando libre para que pueda ingresar otro acto jurídico. (Ortiz 2012)

- **Contrato**

El contrato o convención es el acuerdo de dos o más personas para crear, modificar o extinguir una relación de derecho jurídico; o como una manifestación de una o varias voluntades, que tienen por efecto crear, modificar o extinguir un derecho (De la Puente y Lavalle, 2017, pág. 45)

- **Derecho adquirido**

Entendida como actos que, por el transcurso del tiempo, van adquiriendo firmeza, o reconociendo derechos nacidos a partir de un acto anterior, dispuesta ya sea por actos administrativos o actos contractuales, o pactos colectivos, en el caso del ámbito empresarial sindical.

- **Derecho expectatio**

Actos como la posesión y propiedad son dos caras diferentes de una misma moneda. Las dos tienen un mismo eje: el disfrute, principalmente económico, de un bien. En países como Colombia y Perú se han introducido importantes reformas cuyo principal efecto ha sido su acercamiento. Este artículo se ocupa de estas dos instituciones, hoy, más que nunca, colindantes, y allí nacen derechos expectatios, cuando las partes, consideran tener derechos que tal vez, no se encuentren regulados en forma definitiva. (Carranza & Ternera 2010)

- **Efectos de la seguridad jurídica**

Si la seguridad es entonces, un instrumento del poder político para referirse a todos los ámbitos de la sociedad que se hallan en peligro o amenaza y que el Estado debe proteger, este ámbito de significación comprende a grandes rasgos la protección del Estado; por otro lado, la legislación también busca la protección

de las partes involucradas en un negocio jurídico, y, por lo tanto, allí encontramos a los efectos de la seguridad jurídica. (León, Barrueta & Martell 2019)

- **Principios registrales**

Los principios registrales, son institutos o columnas vertebrales para garantizar la seguridad jurídica de los actos inscribibles, y que constituyen directrices para la buena marcha de todo el sistema registral (Gonzales 2002).

- **Principio de impenetrabilidad**

Según el Código Civil, el hecho que no puede inscribirse un título incompatible con otra ya inscrito; que funciona como garantía frente a otros actos jurídicos de igual o menor rango. (Becerra 2001)

- **Principio de prioridad**

Siguiendo al Código Civil, la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; para Ortiz (2012) "Este artículo reconoce el Principio de Prioridad de Rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción".

- **Principio de rogación**

Es el principio que inicia el procedimiento registral, es el principio que se da antes de la calificación, además, es una declaración de voluntad que se dirige al Registrador para buscar la inscripción del título. (Ortiz 2012)

- **Seguridad jurídica**

La seguridad jurídica, vista como estabilidad y continuidad del orden jurídico y previsibilidad de las consecuencias jurídicas de determinada conducta, es indispensable para la conformación de un Estado que pretenda ser "Estado de Derecho". (Guilherme 2012)

## **CAPITULO III**

### **HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **3.1. Hipótesis**

##### **3.1.1. Hipótesis General**

El principio de publicidad se ve afectado con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.

##### **3.1.2. Hipótesis Específicas**

1. Existe la necesidad de modificar el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que posibilita la anotación preventiva, cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral, como norma que se opone al inciso c) del artículo 65.
2. Existe la necesidad de derogar el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de dónde emane y toda norma que se oponga.
3. Existe la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, para que no otorguen escrituras públicas de compraventa, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico.

#### **3.2. Operacionalización de Variables**

##### **3.2.1. Variables:**

- **Variable Independiente**  
Principio de publicidad material.
- **Variable Dependiente**  
Vendedor no titular del inmueble registrado, que genera la anotación preventiva.

**Tabla 1***Operacionalización de variables*

Título:	Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado				
Objetivo General:	Determinar cómo se afecta al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.				
<b>Objetivos Específicos:</b>	<b>Variables</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Ítems</b>	<b>Escala de medición</b>
	<b>V.I.</b> <b>Principio de publicidad material</b>	La publicidad material	Conocimiento de la norma Conocimiento de la jurisprudencia	1 al 4	
	<b>Definición conceptual:</b> Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. (Guilherme 2012)	La seguridad jurídica como garantía La seguridad jurídica como doctrina La seguridad jurídica registral	Confiabilidad de los actos administrativos Confiabilidad de los actos administrativos	5 al 8	

<p>1. Determinar cuál es la necesidad de modificar el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que posibilita la anotación preventiva, cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral.</p>	<p><b>V. D. Vendedor no titular del inmueble registrado, que genera la anotación preventiva.</b></p> <p>Es la persona que, actúa vendiendo un bien inmueble pese a carecer de la titularidad del mismo Ortiz (2012)</p>	<p>Principio de tracto sucesivo</p> <p>El derecho de anotación preventiva</p>	<p>Actos jurídicos</p> <p>Actos legales</p> <p>Actos registrables</p>	<p>9 al 14</p>	<p>Escala ordinal:</p>
<p>2. Explicar cuál es la necesidad de derogar el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar</p>		<p>El principio de prioridad</p>	<p>Conoce el principio de preferencia</p> <p>Conoce el principio de oposición</p> <p>Conoce el principio de seguridad</p>	<p>15 al 18</p>	<p>1. En desacuerdo</p> <p>2. De acuerdo</p> <p>3. Totalmente de acuerdo</p>

---

inscrito el derecho de dónde emane.

3. Explicar cuál es la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, para que, no otorguen escrituras públicas de compraventa, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico.

---

Función notarial

Solicitud

19

Plazo

al 20

Motivo

## **CAPITULO IV**

### **METODOLOGÍA DEL ESTUDIO**

#### **4.1. Método**

El método general al que se recurrirá al uso del método del análisis y dogmático; mientras que, como métodos específicos se recurrirá a la hermenéutica, al método comparativo, y al método estadístico.

#### **4.2. Tipo de Investigación y Nivel o Alcance**

Siguiendo a Arias (2020), a continuación, brevemente sustentamos esta parte metodológica.

##### ***4.2.1. Tipo de Investigación***

La presente investigación será básica, porque no resolveremos ningún problema, sino se analizará lo que existe en la actualidad y al concluir se generará una propuesta de modificación del Reglamento General de los Registros Públicos.

##### ***4.2.2. Alcance de Investigación***

La presente investigación es descriptiva proposicional, porque describiremos la realidad existente, pero con la finalidad de proponer sugerencias de modificación al Reglamento General de los registros Públicos, respeto de la anotación preventiva.

#### **4.3. Diseño y Enfoque**

##### ***4.3.1. Diseño de Investigación***

La presente investigación es no experimental, porque no requerimos ningún grupo de control ni de estudio.

##### ***4.3.2. Enfoque***

Es una investigación cuantitativa, porque para sustentar nuestros resultados, se recurrirá o bien a la encuesta, y que cuyos resultados, con el empleo del SPSS, se sustentarán en estadística aplicada.

#### **4.4. Población y Muestra**

##### ***4.4.1. Población***

La población identificada es finita, y cuya característica es la homogeneidad, ya que todos son profesionales especialistas en el área civil; por ello, nuestra población

estará compuesta por los abogados colegiados en el Colegio de Abogados de Junín, que a la fecha superan los 5,400 y 24 Registradores Públicos de la VIII Zonal Registral

#### **4.4.2. Muestra**

Considerando a nuestra población, nuestra muestra estará constituida por 50 profesionales del derecho, especialistas en materia civil únicamente. Por lo tanto, de la encuesta se excluirán a los abogados de las otras especialidades. Y, 5 Registradores Públicos de la VIII Zona Registral.

- **Muestreo**

Será una no probabilística, intencional o de conveniencia, que consiste en la selección por métodos no aleatorios de una muestra cuyas características sean similares (p.296); como lo precisa (Arias Gómez, Villasis Keever, & Miranda Novales, 2016)

- **Criterios de Inclusión.**

Considerando que todos los profesionales del derecho, de la especialidad civil, tienen las mismas características, es decir, son especialistas en la materia, abogados expertos en su tema; por lo que, a cualquier grupo se puede tomar como referencia para la aplicación de la encuesta.

- **Criterios de Exclusión.**

Se excluirán a los abogados de las otras especialidades diferentes a la civil; ya que a la fecha se tienen a más de 5,400 abogados colegiados en el Colegio de Abogados de Junín; pero solo por conveniencia se identificó a 50 abogados.

#### **4.5. Técnicas de Recolección de Datos**

Se hará uso de la ficha de encuesta, en base a un cuestionario previamente validado, y su aplicación se hará por medio de formulario por Google, por la facilidad del caso, ya que ubicarlos en forma personal, lamentablemente es muy difícil.

**Instrumentos de recolección de Datos - Encuesta para los profesionales del derecho, de la especialidad civil, del colegio de Abogados de Junín,**

**Instrumentos de recolección de datos - Encuesta**

**Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública,  
cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de  
bien inmueble registrado**

(Adaptado de Malaver (2017))

**Datos generales:**

Especialidad: Penal ( ) Civil ( ) Laboral ( ) otros ( )

**Instrucciones:** Al aplicar la presente técnica de recolección de datos, mediante la encuesta, se busca recoger información relacionada con el tema de investigación, titulado “**Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado**”; al respecto, se le pide que en los enunciados que a continuación se presentan, seleccione la alternativa que considere correcta, marcando con un aspa (x), su aporte será de mucha utilidad en este trabajo de investigación que se acompañará. Se agradece por anticipado su valiosa participación.

En desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3

**Tabla 2**

*Ficha de encuesta*

N°	Dimensiones/ítems	Valoración		
		1	2	3
	<b>Dimensión: Principio de publicidad registral</b>			
1.	¿Considera usted, que la publicidad registral es una garantía del Derecho civil y registral?			
2.	¿Considera usted, que la publicidad registral, es oponible a cualquier venta que no se haga por escritura pública por el titular del derecho inscrito?			
3.	¿Considera usted, que, en observancia a la publicidad registral, no pueden celebrarse compras ventas de inmuebles, por documentos de fecha cierta o con firma legalizada?			
4.	¿Considera usted, que, en cumplimiento de la publicidad registral, cuando se vende un inmueble registrado, los notarios públicos, deben hacerlo teniendo presente como vendedor al titular del derecho registrado?			
	<b>Dimensión: principio de tracto sucesivo</b>			

- 
5. ¿Está de acuerdo, que el principio del tracto sucesivo funcionara como una garantía tanto en el Derecho civil y registral?
  6. Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Registradores Públicos, solo pueden proceder al registro de actos jurídicos que cumplan con este principio?
  7. Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Notarios Públicos, solo pueden proceder a la elaboración de la escritura pública de compraventa, cuando el titular del derecho inscrito esté actuando directamente o por representación?
  8. ¿Usted está de acuerdo, que, con observancia al principio del tracto sucesivo y el principio de publicidad, se hace innecesario la figura de la anotación preventiva?

**Dimensión: Seguridad jurídica como garantía y seguridad jurídica registral**

9. ¿Considera usted, que la seguridad jurídica como doctrina, debe constituir una garantía negocial?
10. ¿Considera usted, que la seguridad jurídica es una garantía de la fe pública registral, y por lo tanto deben ser invulnerables?
11. ¿Considera usted que la legitimidad de la fe pública notarial es el sustento de la seguridad jurídica?
12. ¿Está de acuerdo, que la anotación preventiva de un acto jurídico no tendría sentido, si en el acto inscribible se tuvo en cuenta la participación directa del titular del derecho inscrito?
13. ¿Considera que la seguridad jurídica registral, debe ser invulnerable, por lo que, la anotación preventiva, en las ventas de bienes inmuebles, carecería de sentido?
14. ¿Está de acuerdo, que deben modificarse todo relacionado a la anotación preventiva, en el Reglamento de los Registros Públicos?

**Dimensión: principio de prioridad**

15. ¿Cree usted que la certeza de la seguridad jurídica es necesaria en nuestra sociedad, en observancia del principio de prioridad?
-

---

16. ¿Cree que, el principio de prioridad determina la preferencia de los derechos que otorga el registro?

17. ¿Considera que, la anotación preventiva, no se garantiza el principio de prioridad?

**Dimensión: eliminación de la anotación preventiva**

18. ¿Considera que, la anotación preventiva, debe ser derogada del Reglamento General de los Registros Públicos?

19. ¿Considera que, con la derogación de la anotación preventiva, no se afectan derechos de los adquirentes?

20. ¿Considera usted, que, con la derogación de la anotación preventiva, se posibilitaría a que el comprador sea más diligente, a la hora de realizar una compra de un bien inmueble?

**¡Muchas gracias por su colaboración!**

#### **4.6. Técnicas de análisis de datos**

Se recurrirá a los siguientes instrumentos:

- La ficha de bibliográfica, para el acopio de la información bibliográfica, referida a la parte de la literatura jurídica.
- La ficha de encuesta conteniendo 20 preguntas, que previa validación por tres expertos con grado de Maestro, se aplicará a la muestra y luego será tabulada con el paquete estadístico de Excel y SPSS.

## CAPÍTULO V RESULTADOS

### 5.1. Descripción de los resultados de las variables de estudio

A continuación, se presentan los resultados obtenidos en cada una de las variables de estudio. El origen de estos resultados son los instrumentos aplicados a 50 abogados colegiados en el Colegio de Abogados de Junín.

#### Dimensión La publicidad material

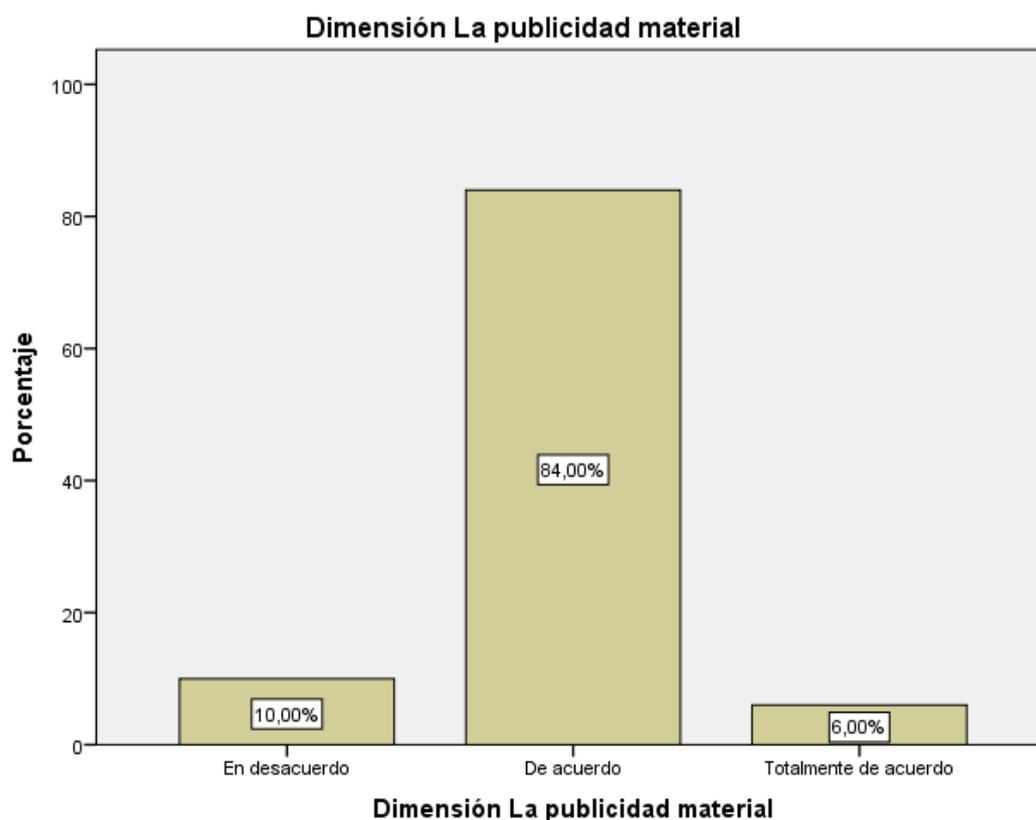
**Tabla 3**

*Dimensión La publicidad material*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	5	10,0	10,0	10,0
	De acuerdo	42	84,0	84,0	94,0
	Totalmente de acuerdo	3	6,0	6,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

**Figura 1**

*Dimensión La publicidad material*



**Interpretación:**

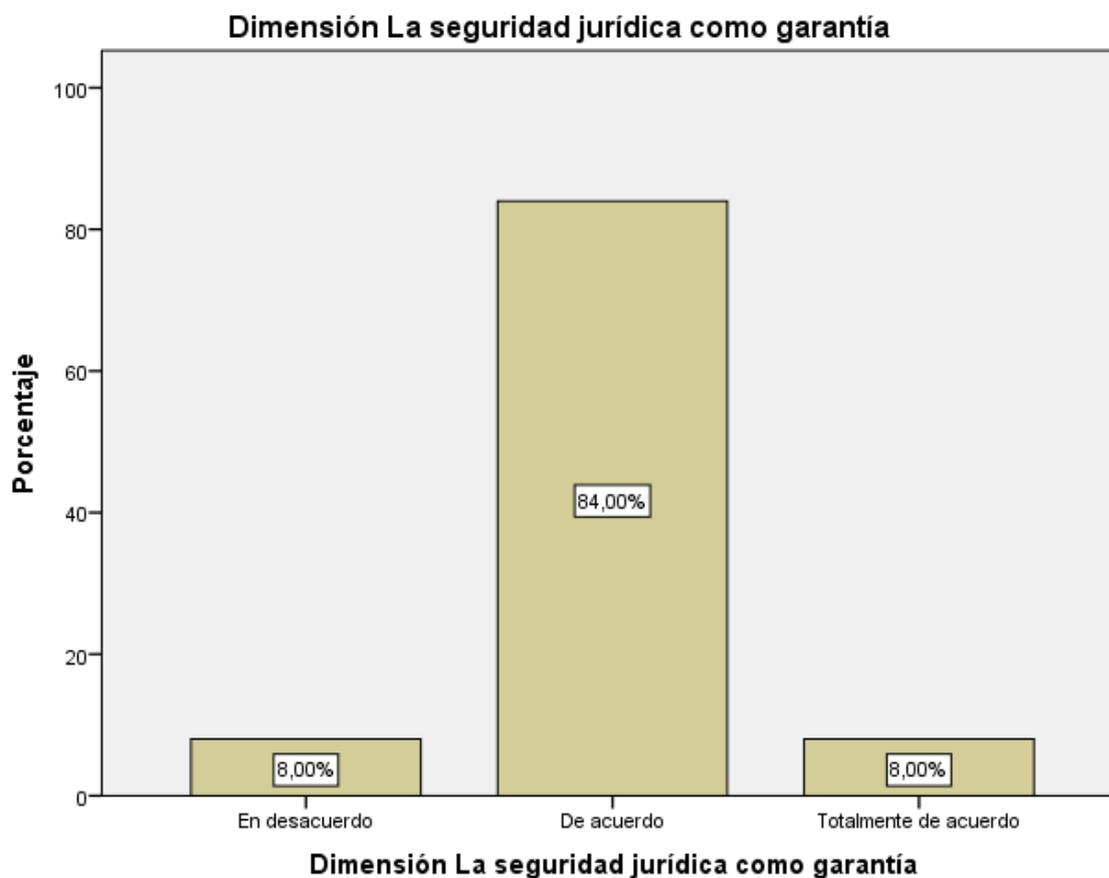
De la tabla y gráfico, se puede observar que, de los 50 abogados, a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta dimensión, la mayoría contestó de acuerdo (84%), siendo equivalente a 42 abogados, mientras que 5 abogados contestaron en desacuerdo (10%); por lo que, la gran mayoría conocen de este principio; entonces, a partir de dicho conocimiento previo, las preguntas en relación con las dimensiones siguientes tienen mayor alcance de veracidad.

**Dimensión La seguridad jurídica como garantía****Tabla 4***Dimensión La seguridad jurídica como garantía*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	4	8,0	8,0	8,0
	De acuerdo	42	84,0	84,0	92,0
	Totalmente de acuerdo	4	8,0	8,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

**Figura 2**

*Dimensión La seguridad jurídica como garantía*



**Interpretación:**

De la tabla y gráfico, se puede observar que, de los 50 abogados a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta dimensión, la mayoría contestó de acuerdo (84%), siendo equivalente a 42 abogados, mientras que 4 abogados contestaron totalmente de acuerdo (16%); en consecuencia, sobre el conocimiento de esta dimensión también se tiene claro, que nuestra muestra seleccionada fue la idónea.

## Dimensión La seguridad jurídica como doctrina

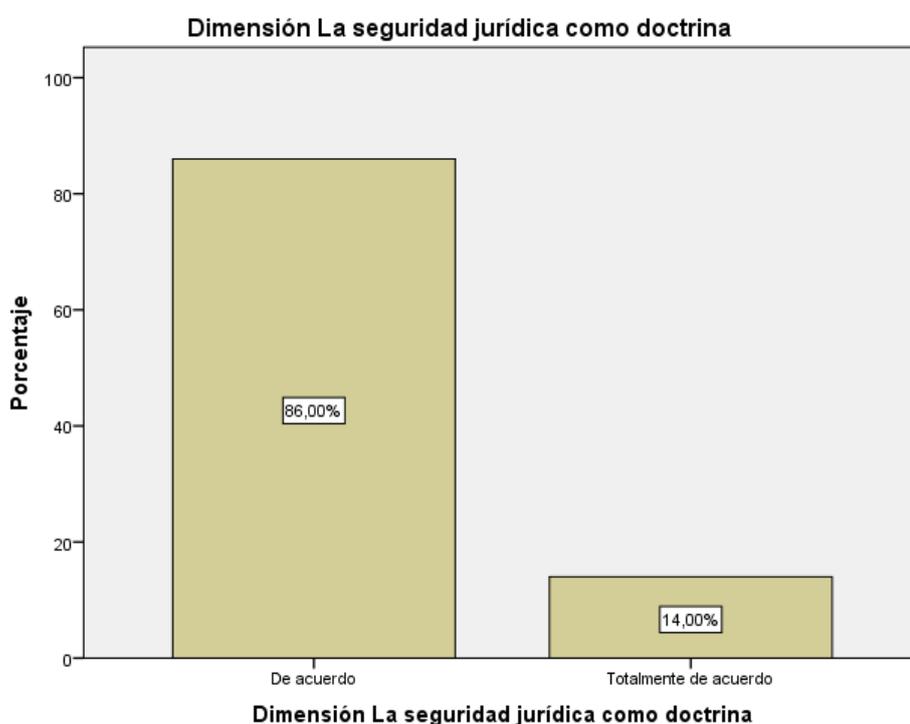
**Tabla 5**

*Dimensión La seguridad jurídica como doctrina*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	43	86,0	86,0	86,0
	Totalmente de acuerdo	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

**Figura 3**

*Dimensión La seguridad jurídica como doctrina*



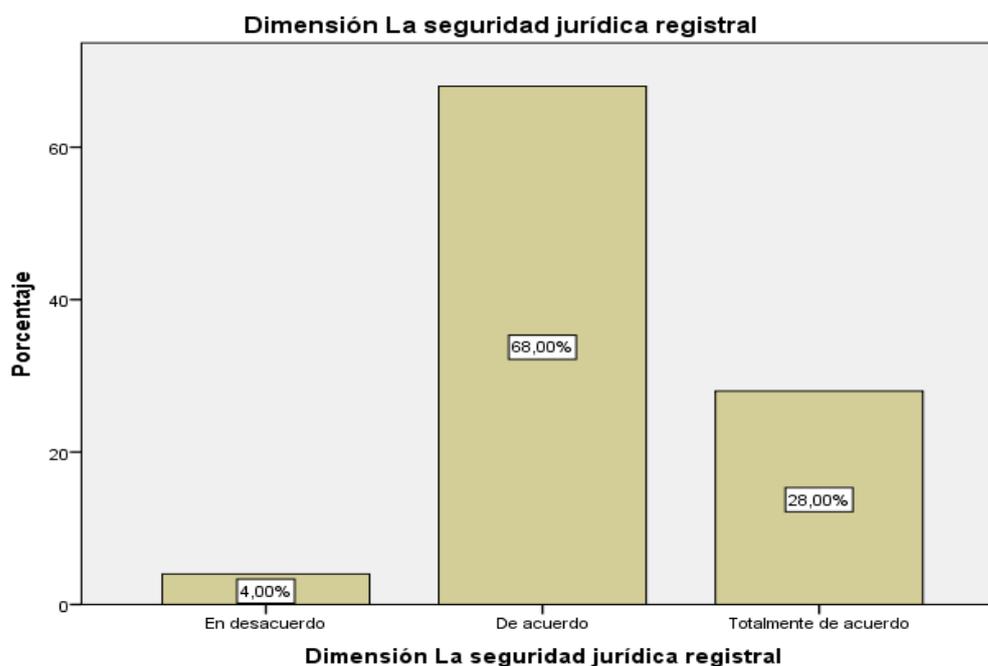
### Interpretación:

De la tabla y gráfico, se puede observar que de los 50 abogados a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta dimensión, la mayoría contestó de acuerdo (86%), siendo equivalente a 43 abogados, mientras que 7 abogados contestaron totalmente de acuerdo (14%); y que, si sumamos los dos extremos, implica que el grupo seleccionado, son los óptimos para que nos pueda brindar la información requerida.

## Dimensión La seguridad jurídica registral

**Tabla 6****Dimensión La seguridad jurídica registral**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	2	4,0	4,0	4,0
	De acuerdo	34	68,0	68,0	72,0
	Totalmente de acuerdo	14	28,0	28,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

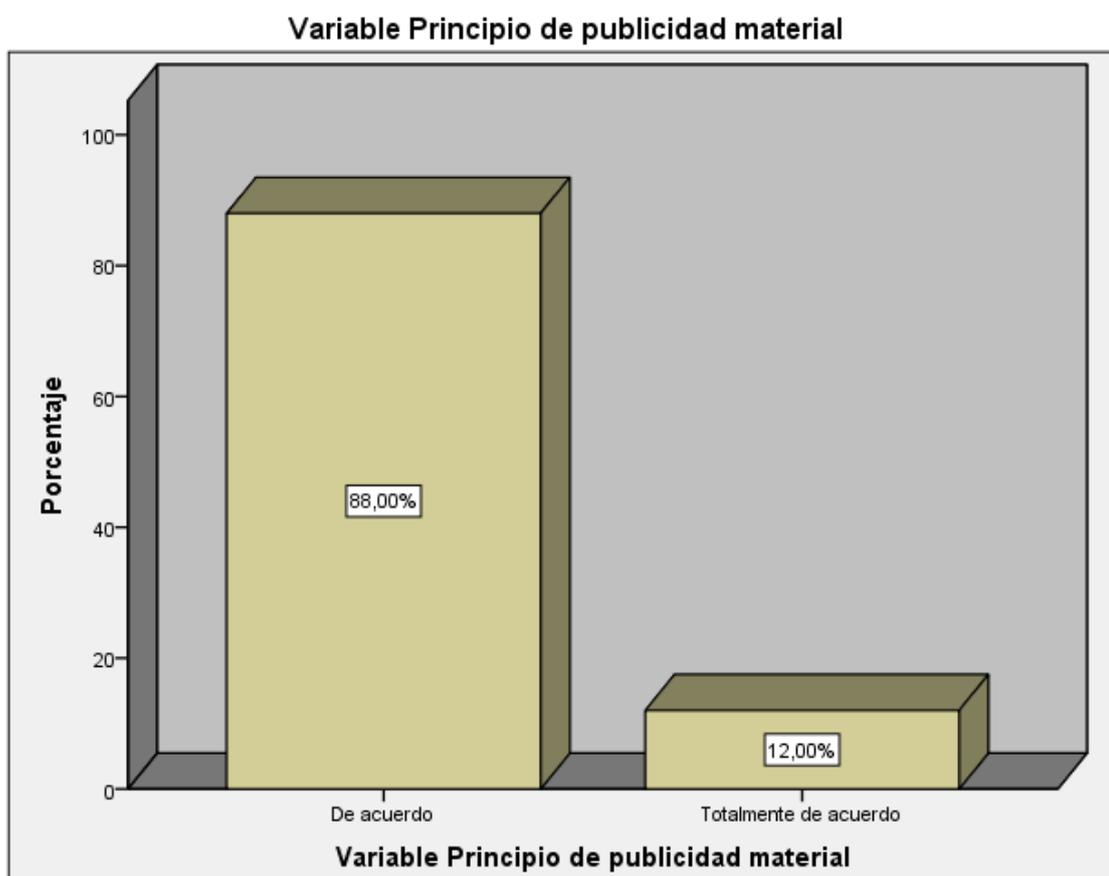
**Figura 4****Dimensión La seguridad jurídica registral****Interpretación:**

De la tabla y gráfico, se puede observar que de los 50 abogados a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta dimensión, la mayoría contestó de acuerdo (68%), siendo equivalente a 34 abogados, mientras que 14 abogados contestaron totalmente de acuerdo (28%); sumando ambos extremos tenemos al 96% de profesionales que conocen sobre la seguridad jurídica registral; por lo tanto, una muestra idónea para los fines de la presente investigación, ya que trataremos con especialista conocedores del tema.

**Variable Principio de publicidad material**

**Tabla 7***Variable Principio de publicidad material*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	44	88,0	88,0	88,0
	Totalmente de acuerdo	6	12,0	12,0	100,0
Total		50	100,0	100,0	

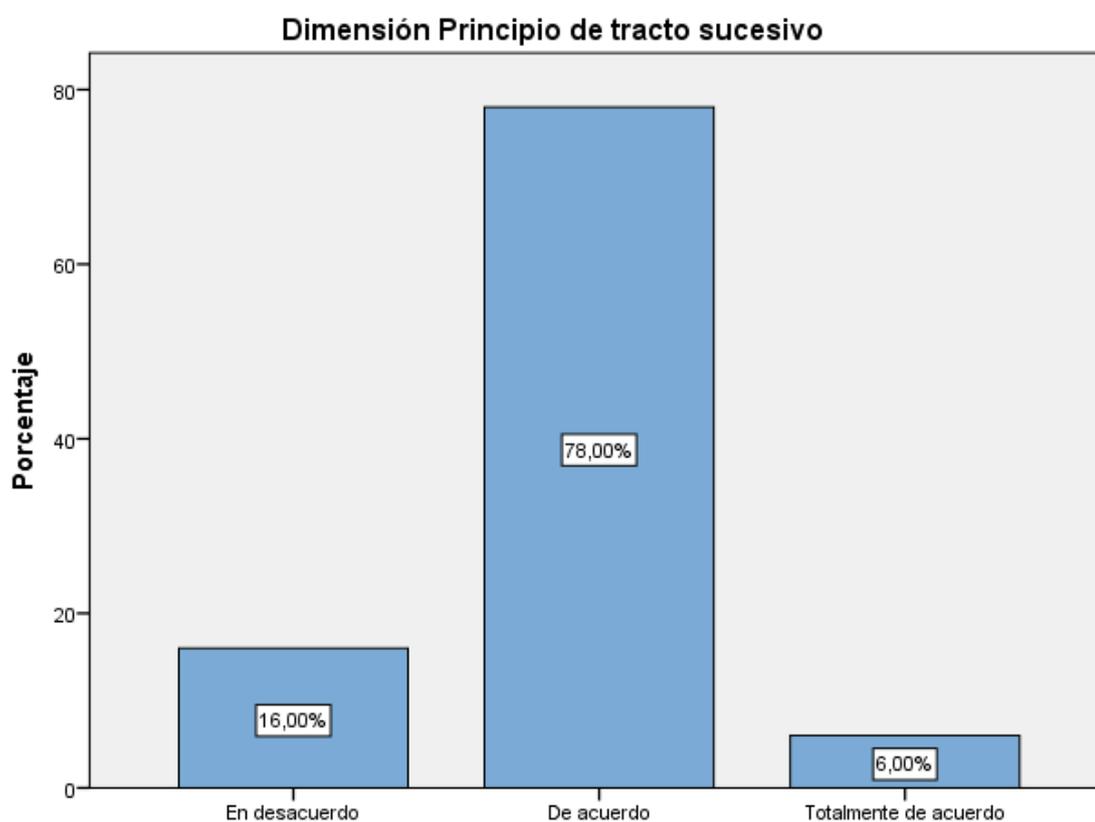
**Figura 5***Variable Principio de publicidad material***Interpretación:**

De la tabla y gráfico, se puede observar que de los 50 abogados a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta variable, la mayoría contestó de acuerdo (88%), siendo equivalente a 44 abogados, mientras que 6 abogados contestaron totalmente de acuerdo (12%); nuestra muestra, conoce del tema tratado, por lo que, son el grupo de profesionales que nos brindaran la información requerida.

**Dimensión Principio de tracto sucesivo**

**Tabla 8***Dimensión Principio de tracto sucesivo*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	8	16,0	16,0	16,0
	De acuerdo	39	78,0	78,0	94,0
	Totalmente de acuerdo	3	6,0	6,0	100,0
Total		50	100,0	100,0	

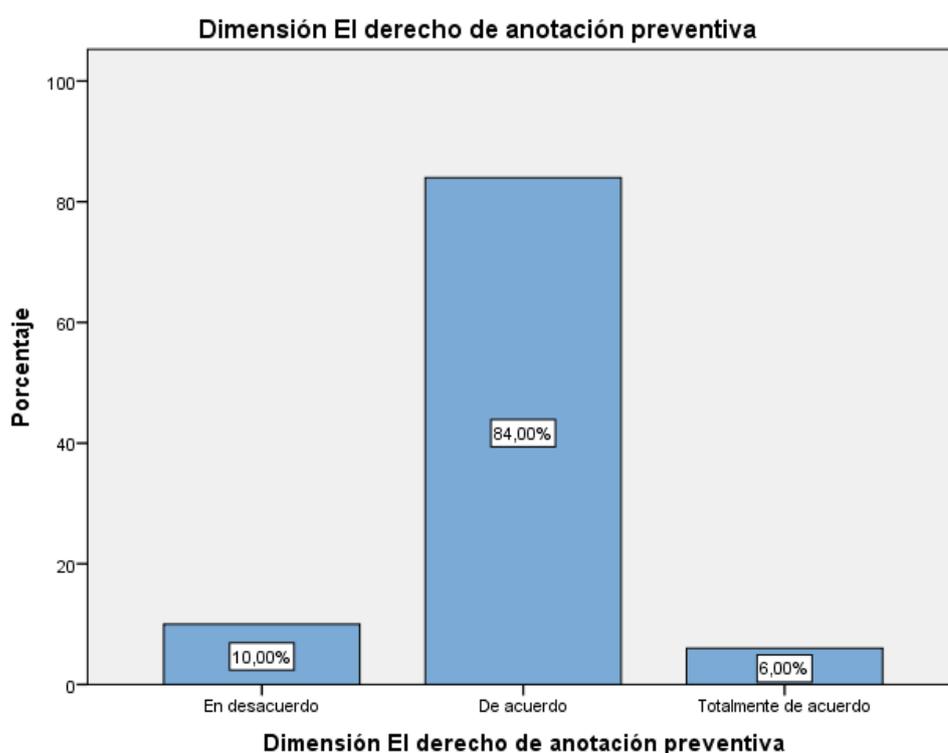
**Figura 6***Dimensión Principio de tracto sucesivo***Interpretación:**

De la tabla y gráfico, se puede observar que de los 50 abogados a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta dimensión, la mayoría contestó de acuerdo (78%), siendo equivalente a 39 abogados, mientras que 8 abogados contestaron en desacuerdo (16%); por lo que, este resultado también es de suma utilidad, porque está confirmando la utilidad del principio de tracto sucesivo.

**Dimensión El derecho de anotación preventiva**

**Tabla 9***Dimensión El derecho de anotación preventiva*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	5	10,0	10,0	10,0
	De acuerdo	42	84,0	84,0	94,0
	Totalmente de acuerdo	3	6,0	6,0	100,0
Total		50	100,0	100,0	

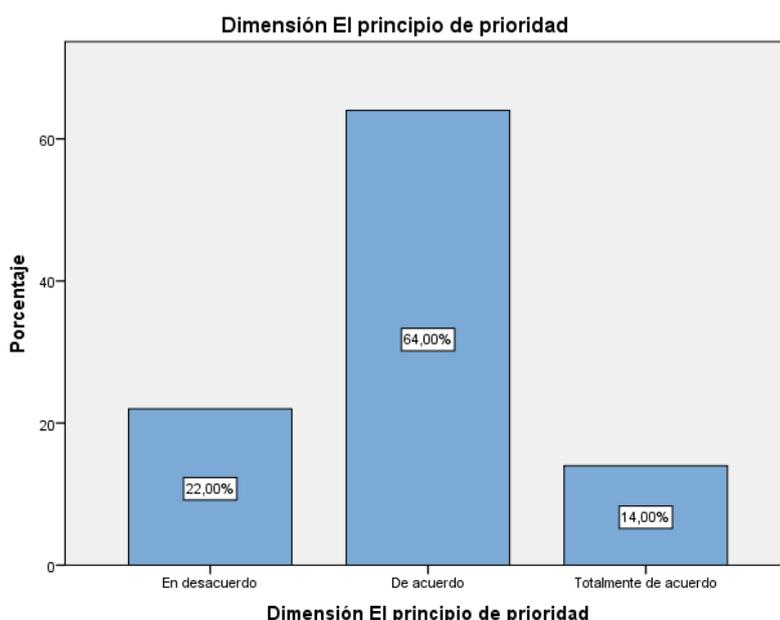
**Figura 7***Dimensión El derecho de anotación preventiva***Interpretación:**

De la tabla y gráfico, se puede observar que de los 50 abogados a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta dimensión, la mayoría contestó de acuerdo (84%), siendo equivalente a 42 abogados, mientras que 5 abogados contestaron en desacuerdo (10%); así, si el 84% de los profesionales encuestados nos brindan una información sobre su acuerdo sobre la observancia de la anotación preventiva.

**Dimensión El principio de prioridad**

**Tabla 10***Dimensión El principio de prioridad*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	11	22,0	22,0	22,0
	De acuerdo	32	64,0	64,0	86,0
	Totalmente de acuerdo	7	14,0	14,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

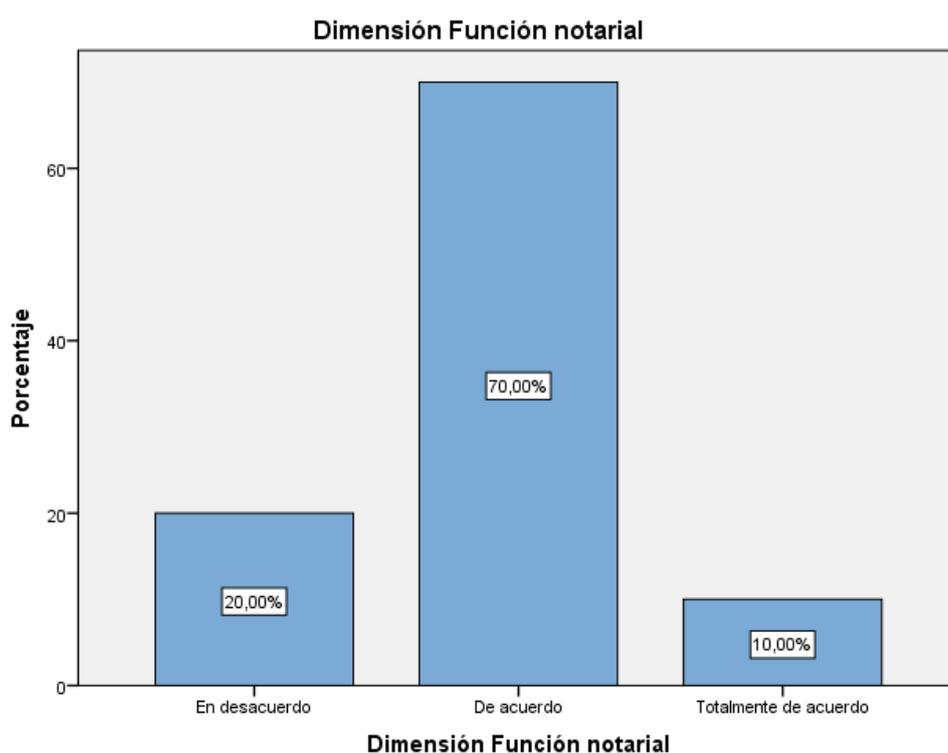
**Figura 8***Dimensión El principio de prioridad***Interpretación:**

De la tabla y gráfico, se puede observar que de los 50 abogados a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta dimensión, la mayoría contestó de acuerdo (64%), siendo equivalente a 32 abogados, mientras que 11 abogados contestaron en desacuerdo (11%); en realidad el principio de prioridad es un mandato legal, puesto que, se encuentra en el Código Civil; empero, cuando se aplicó la encuesta, fue con la finalidad de conocer los alcances del mismo, y que si siempre se tienen que tener en observancia obligatoria; de allí que las respuestas obtenidas, como se muestran en el gráfico precedente.

**Dimensión Función notarial**

**Tabla 11***Dimensión Función notarial*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	10	20,0	20,0	20,0
	De acuerdo	35	70,0	70,0	90,0
	Totalmente de acuerdo	5	10,0	10,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

**Figura 9***Dimensión Función notarial***Interpretación:**

De la tabla y gráfico, se puede observar que de los 50 abogados a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta dimensión, la mayoría contestó de acuerdo (70%), siendo equivalente a 35 abogados, mientras que 10 abogados contestaron en desacuerdo (20%). Este resultado es un tanto, sui géneris, por cuanto, lo que se quiso saber es que si en la función notarial, se deben tener en observancia los principios antes analizados; y entre ello, la observancia del principio de publicidad; y si a partir de ello, los notarios públicos cuando celebren compraventas de inmuebles solo pueden realizar dicha transacción cuando esté presente el titular registral; esto con la finalidad de no generar anotaciones preventivas en este tipo de

actos.

### **Variable Vendedor no titular del inmueble registrado, que genera la anotación preventiva**

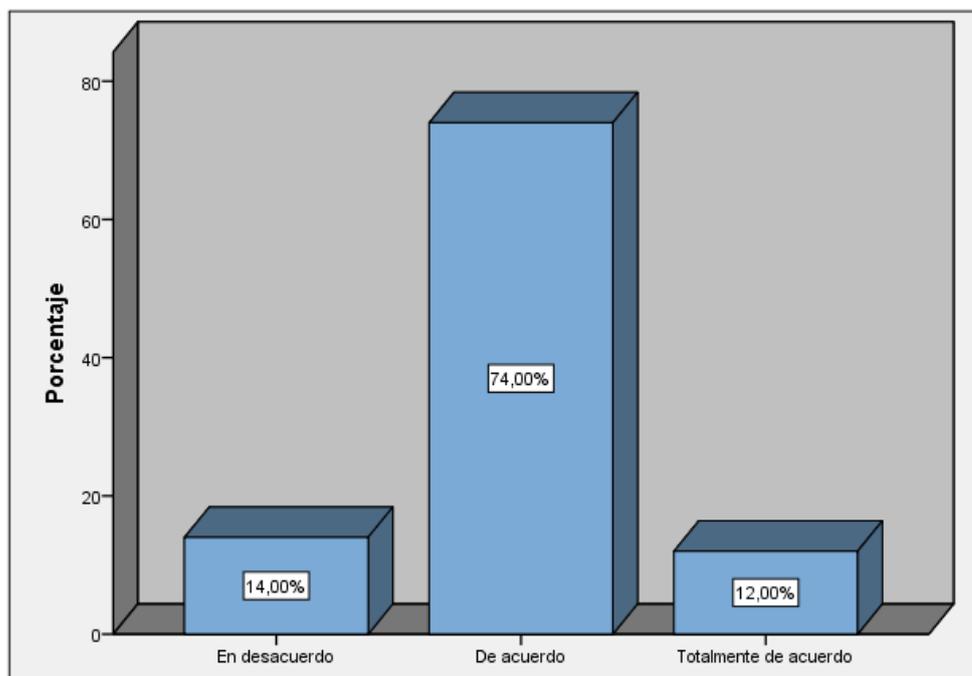
**Tabla 12**

*Variable Vendedor no titular del inmueble registrado, que genera la anotación preventiva*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	7	14,0	14,0	14,0
	De acuerdo	37	74,0	74,0	88,0
	Totalmente de acuerdo	6	12,0	12,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

**Figura 10**

*Variable Vendedor no titular del inmueble registrado, que genera la anotación preventiva*



#### **Interpretación:**

De la tabla y gráfico, se puede observar que de los 50 abogados a quienes se les aplicó la escala de medición en lo que respecta a esta variable, la mayoría contestó de acuerdo (74%), siendo equivalente a 37 abogados, mientras que 7 abogados contestaron en desacuerdo (14%). Pero también, en relación con el sistema registral actual; que, conforme al Reglamento General de los Registros Públicos, ese instituto

registrar está permitido; y, en el supuesto de derogarse dicha permisibilidad, debemos contrastar con el gráfico precedentemente analizado.

## CAPÍTULO VI PRUEBA DE HIPÓTESIS

**Tabla 13**

*Escala de intervalos del coeficiente de Rho de Spearman*

Valor	Significado
-1	Correlación negativa grande y perfecta
-0,9 a -0,99	Correlación negativa muy alta
-0,7 a -0,89	Correlación negativa alta
-0,4 a -0,69	Correlación negativa moderada
-0,2 a -0,39	Correlación negativa baja
-0,01 a -0,19	Correlación negativa muy baja
0	Correlación nula
0,01 a 0,19	Correlación positiva muy baja
0,2 a 0,39	Correlación positiva baja
0,4 a 0,69	Correlación positiva moderada
0,7 a 0,89	Correlación positiva alta
0,9 a 0,99	Correlación positiva muy alta
1	Correlación positiva grande y perfecta

Fuente: Suárez (2012)

### 6.1. Prueba de Hipótesis General

Teniendo en cuenta las hipótesis planteadas anteriormente, se demostrará según las estadísticas los resultados obtenidos:

#### Formulación de las Hipótesis:

Ho: El principio de publicidad **NO** se ve afectado con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.

H1: El principio de publicidad se ve afectado con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto

sucesorio de bien inmueble registrado.

### Elección del estadístico de prueba

El estadístico de prueba que utilizaremos son las No Paramétricas que consta del Rho de Spearman con variables ordinales.

### Nivel de significancia

Nuestro nivel de significancia es de 5%

Alfa =5%

### Calculo estadístico de prueba

#### Tabla 14

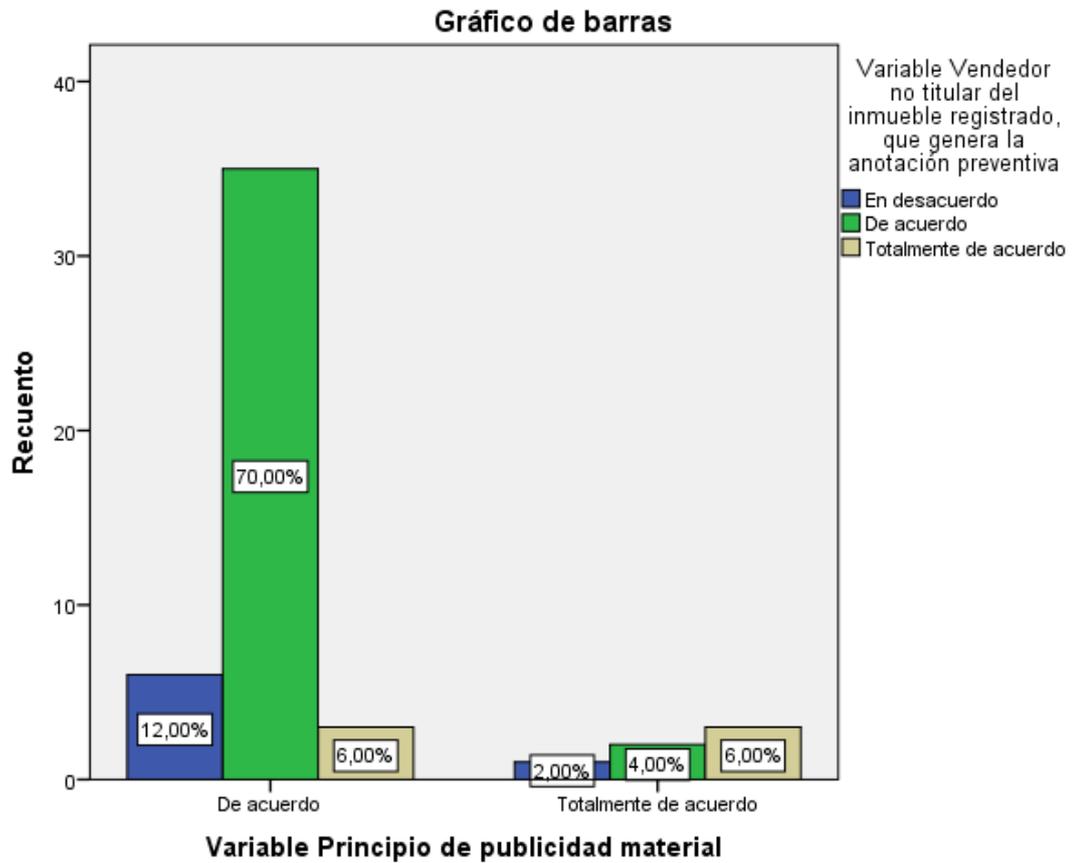
#### *Calculo estadístico de prueba*

	Variable	Principio de	de	Coeficiente	de	Variable	Variable
	publicidad	material		de correlación		Principio de	Vendedor no
				Sig. (bilateral)		publicidad	titular del
				N		material	inmueble
							registrado, que
							genera la
							anotación
							preventiva
Rho de Spearman	Variable	Principio	de	Coeficiente	de	1,000	,725
	publicidad	material		de correlación			
				Sig. (bilateral)		.	,077
				N		50	50
	Variable	Vendedor	no	Coeficiente	de	,725	1,000
	titular	del	inmueble	de correlación			
	registrado, que	genera la		Sig. (bilateral)		,077	.
	anotación	preventiva		N		50	50

Fuente: Elaboración propia

**Figura 11**

Variable Principio de publicidad material



### Decisión Estadística.

La Rho obtenida es de 0.725 implica una relación significativa alta.

En tal sentido se rechaza la hipótesis nula ( $H_0$ ) y se acepta la hipótesis de investigación ( $H_1$ ) que dice: El principio de publicidad se ve afectado, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.

### **Conclusión Estadística**

Considerando que el Rho de Spearman hallado fue 0.725. Este coeficiente significativo en el nivel 0.05, el mismo que según Hernández; Fernández y Baptista (2010, pp312) indica que una correlación directa y alta con un 5% de probabilidad de error.

Se concluye que El principio de publicidad se ve afectado, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.

## CAPITULO VII

### DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Después del análisis de los resultados de pruebas y test estadísticos realizados a las encuestas y la interpretación de estos mismos llegamos a la conclusión que se aprueba nuestro proyecto.

Por tanto, estamos en condiciones de aprobar la hipótesis alterna:

El principio de publicidad se ve afectado, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.

Rechazamos la hipótesis nula:

El principio de publicidad **NO** se ve afectado, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.

Estos resultados son similares con los obtenidos en la investigación de: Alvarado Canturín quien sustentó la tesis titulada, Repensando el valor de la ética como fundamento principal en el derecho notarial peruano: su incidencia en la seguridad jurídica y la fe pública notarial; para optar el grado académico de Maestro en Derecho con mención en Derecho Registral y Notarial; cuyo problema principal fue: “¿Qué efectos conllevaría en la seguridad jurídica y la fe pública notarial el enfatizar la ética notarial como factor relevante en la propuesta legislativa de creación de un Tribunal de Honor de la Junta de Decanos del Colegio de Notarios del Perú?” (p. 19).

Mientras que su objetivo fue: “Deducir qué efectos conllevaría en la seguridad jurídica y la fe pública notarial el enfatizar la ética notarial como factor relevante en la propuesta legislativa de creación de un Tribunal de Honor de la Junta de Decanos del Colegio de Notarios del Perú” (p.52).

Se trata de una investigación, básica, correlacional, descriptiva-explicativa, no experimental, de enfoque cualitativo; recurrió al método argumentativo, su población estuvo compuesto por 558 notarios del país; y, como muestra se eligió a cinco casos; asimismo, recurrió a la técnica de análisis documental, y para la recolección de datos se hizo uso a la guía de análisis documental; finalmente, la quinta conclusión fue la relevante para nuestra investigación y dice así:

“Del análisis de los cinco casos referenciales que conformaron la muestra de estudio, pudo apreciarse por medio de un ejercicio de contrastación hipotética que la

eventual intervención de un Tribunal de Honor de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú conllevaría a una significativa mejora en cuanto la intención de efectivizar y potenciar el valor de la ética en el accionar notarial por cuanto dicho organismo tendría una acción más concreta en cuanto medios procesales y sancionatorios en casos que evidentemente han incurrido en transgresiones a principios de la ética notarial.( p. 116).

Los resultados obtenidos son también parecidos a los obtenidos en la investigación sustentada por Peña (2018), quien presentó la tesis titulada “Calificación registral de títulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad jurídica registral, análisis del artículo 2011 del Código Civil peruano” Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho Mención en Derecho Procesal y Administración de Justicia, en la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo de Huaraz; que tuvo como objetivo “explicar si resulta suficiente el mecanismo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, o sea, que el Juez aclare o adicione información complementaria, para que su mandato se inscriba adecuadamente”; el tipo de investigación, según su finalidad corresponde a una investigación Jurídica-Formal de tipo exploratorio descriptivo, de diseño no experimental; la unidad de análisis o estudio está conformado por las resoluciones expedidas por el Tribunal Registral de Lima, Trujillo y Arequipa; entre los instrumentos usados se tiene a la técnica de la observación no estructurado cuyo instrumento fue el cuaderno de notas; y, la conclusión relevante fue:

“Como resultado de la investigación, se ha llegado a advertir que el mecanismo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, o sea, que el Juez, sólo aclare o adicione información complementaria, no resulta suficiente para que sus mandatos se inscriban por no garantizar la seguridad jurídica registral.” (p. 83).

Ello implica que, no todo mandato judicial ha de inscribirse en forma automática, mandatos contenidos en autos o sentencias, como equivocadamente algunos autores sostienen; y, por ello, fue de utilidad para nuestra investigación, puesto que ayudando aportando información relevante, puesto que, de existir una anotación preventiva de una compra venta de inmueble, a mérito del inciso c) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el Registrador notifique al titular originario, y cuando éste solicite la cancelación aduciendo que no realizó la transferencia al que logró la inscripción de la anotación preventiva, y con la única presentación de una

solicitud con firma legalizada, será suficiente para generar la anulación de dicha anotación preventiva; ello, porque, el titular del derecho registrado, no fue la que participó en la segunda compraventa por escritura pública, sino únicamente en la primera que fue por un documento cualquiera de fecha cierta; entonces, lo que importa es que, si queremos respetar la publicidad material, así como la seguridad jurídica, entonces, lo ideal, sería que los notarios públicos del Perú, solo celebren los contratos de compraventa de bien inmueble inscrito, y, de ese modo generar la utilidad de los principios ya citados.

Mención aparte merecen los resultados de los 5 Registradores Públicos que fueron los mismos que nos brindaron información en la tesis original; sin embargo, a la aplicación de este instrumento, uno ya falleció; por consiguiente, solo se trabajó con 4, se resumen en el siguiente cuadro:

4 Registradores encuestados			
Indicador/ítem	Item 1	Item 2	Item 3
Principio de publicidad registral	0	0	4
Principio de tracto sucesivo	0	0	4
Principio de seguridad jurídica	0	0	4
Principio de prioridad	0	0	4
Eliminación de la anotación preventiva	0	0	4

### Interpretación

De los cuatro Registradores encuestados, se tiene que, sobre la observancia de Principio de publicidad registral, 4(100%) están totalmente de acuerdo; sobre el tracto, el resultado es similar; igual ocurre, sobre el principio de seguridad jurídica; como en cuanto al principio de prioridad, se tiene similar resultado que al de seguridad jurídica; finalmente, sobre la eliminación de la anotación preventiva, 4 (100%), están de acuerdo. Estos resultados confirman, a los obtenidos de la encuesta aplicada a los abogados de la especialidad civil; lo que significa que todos los registradores encuestados, respondieron que se encuentra totalmente de acuerdo, en todos los ítems, en esta encuesta modificada.

## CONCLUSIONES

1. Luego de obtenido los resultados en el presente trabajo de investigación afirmamos que, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado se afecta al principio de publicidad; por lo que urge, que se realicen modificaciones a la Ley del Notariado, al Código Civil y al Reglamento General de los Registros Públicos; todo para presentar el principio de seguridad jurídica.
2. Entonces, al haber verificado la afectación al principio de publicidad material, como lo resaltamos en la conclusión anterior; entonces, concluimos que, también existe la necesidad de modificar el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que posibilita la anotación preventiva, cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral; y el texto debe ser que el Registrador Público, no de aceptar ninguna inscripción, si no emana del cumplimiento de la publicidad registral y el tracto sucesivo, como la norma que se opone al inciso c) del artículo 65.
3. Si esto es así, y, para que las normas de los Registros Públicos sean coherentes, concluimos que debe derogarse el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de dónde emane; solo así se obligaría a los notarios públicos, a que cumplan con la observancia de la publicidad registral, y toda norma que se oponga.
4. Dada las conclusiones anteriormente sustentadas; entonces, existe la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, con la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y el mismo Ministerio de Justicia, para que, no otorguen escrituras públicas de compraventa, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico.



## RECOMENDACIONES

1. Sugerimos que, en los actos de otorgamiento de escritura pública, para no afectarse al principio de publicidad, solo deben celebrarse cuando se haya acreditado el tracto sucesorio de bien inmueble registrado; por lo que, una comisión del Consejo del Notariado, del Ministerio de Justicia y la SUNARP, deben generar acciones de coordinación para modificar la Ley del Notariado, al Código Civil y al Reglamento General de los Registros Públicos; para preservar el principio de seguridad jurídica.
2. Sugerimos que, al haber verificado la afectación al principio de publicidad material, que, se modifique el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que posibilita la anotación preventiva, cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral, y el texto debe ser que el Registrador Público no debe aceptar ninguna inscripción, si no emana del cumplimiento de la publicidad registral y el tracto sucesivo, como la norma que se opone al inciso c) del artículo 65.
3. Asimismo, sugerimos que, debe derogarse el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de dónde emane; solo así se obligaría a los notarios públicos a que cumplan con la observancia de la publicidad registral y toda norma que se oponga.
4. Finalmente sugerimos, que existe la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, con la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y el mismo Ministerio de Justicia, para que, no otorguen escrituras públicas de compra venta, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico y no haya demostrado su tracto sucesivo.

**PROPUESTA DE PRODUCTO**  
**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS**  
**REGISTROS PUBLICOS N° 0001-2021-SUNARP-SN**

Lima, junio de 2022

**VISTOS:**

El Informe Técnico No 0001-2022-SUNARP-GR y el proyecto de resolución presentado por la Gerencia Registral, y el Informe Legal No 0001-2022-AL; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es un órgano técnico especializado creado por la Ley No 26366, encargado de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros Públicos que integran el sistema Nacional.

Que, mediante el Informe Técnico No 001-2022-SUNARP-GR la Gerencia Registral propone la modificatoria del párrafo del artículo 66 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; acto que fue respaldado por el Informe Legal No 0001-2022-AL; pero, solo en los extremos que se opongan al inciso c) del artículo 65.

Conforme a sus atribuciones la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ve la necesidad de mantener actualizado el procedimiento registral para efectos de dotarlo de mayor seguridad jurídica y eficiencia en los actos inscribibles; y, entre ello a las anotaciones preventivas.

Que, habiéndose verificado la necesidad de modificar el segundo párrafo del artículo 66 de la norma ya citada, con los informes favorables de los órganos técnicos y de asesoramiento, resulta necesario optimizar dicha norma en garantía de la colectividad; y previo debate en el Directorio se arribó al conceso de amparar los informes ya citados.

A efectos que tenga coherencia, también resulta necesario derogar el inciso c) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, esto es, que no deben proceder las anotaciones preventivas; y, por lo tanto, comunicar al

Consejo del Notariado para que pueda poner en conocimiento de todos los notarios públicos del Perú, para que cumplan con la observancia del principio de publicidad, y, no admitir elaborar escrituras públicas sin la participación del titular del derecho inscrito.

Estando a lo acordado, y en mérito a las atribuciones establecidas en el literal v) del artículo 7 de los Estatutos de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema No 135-202-JUS;

### **SE RESUELVE:**

Artículo 1.- Derogar el inciso c) del artículo 65 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, y, de este modo, ya no permitir la inscripción de anotaciones preventivas, y toda norma que se oponga.

### **PROPUESTA ADICIONAL**

PROYECTO DE LEY No 27564

El Congreso de la República del Perú, ha dado la ley siguiente:

Ley No 27564

Que modifica el artículo 949 del Código Civil, referida a la transferencia de bien inmueble, cuya redacción responde a un sistema voluntarista, cambiando a un sistema reglado, y dicha modificación deberá incorporar la modificación de toda norma civil que se oponga a dicho artículo; cuyo texto es el siguiente:

**Artículo primero.** Exposición de motivos. Que, los cambios de sistemas contractuales, responden a los procesos de globalización, y al comportamiento de las partes contratantes; por lo que, si bien se busca menos formalismos; sin embargo, en nuestra realidad, es preferible la reglamentación o generación de una regla, antes que dejar a la voluntad de las partes.

De los índices judiciales se puede apreciar procesos civiles, ya sea sobre otorgamiento de escritura pública, la nulidad de actos jurídicos por doble venta, entre otros; estos aspectos se superarían si se cambia el sistema contractual en el Perú.

Además, el cambio del sistema contractual, a partir del artículo 949 del Código Civil, funcionará como un efecto generalizador, puesto que conllevará al cambio del sistema notarial, así como del sistema registral; por lo que, ahora verificamos esa necesidad.

**Artículo segundo.** Objeto de la ley, es modificar el artículo 949 del Código Civil y toda norma que se oponga; por consiguiente, en forma automática se modificarán los artículos 1351 y siguientes; así como la Ley del Notariado, en el que los notarios públicos, ya no podrán celebrar transferencias de bienes inmuebles, sin observar el tracto sucesivo.

**Artículo tercero.** En consecuencia, el artículo 949 del Código Civil, queda redactada del siguiente modo:

“La obligación de enajenar un bien inmueble, debe hacerlo cumpliendo la observancia del tracto sucesivo, y, solo se materializará mediante escritura pública correspondiente; bajo sanción de nulidad”.

Deróguese toda norma que se oponga a la presente.

Dado en la casa de gobierno a los 20 días del mes de diciembre de 2022.

## REFERENCIAS

- Avila, H. (2012). *Teoría de la seguridad jurídica*. Barcelona: Marcial Pons.
- Albarracín Machicado, A. M. (2019). *La inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmuebles*. . Puno: Universidad Nacional del Altiplano.
- Alcalde Silva, J., , & Goldenberg Serrano, J. L. . (2019). Algunas observaciones preliminares respecto del proyecto de ley que modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales. . *Derecho Privado*, N° 33, 243-297.
- Alvarado Canturin , D. I. (2017). *Repensando el valor de la ética como fundamento principal en el derecho notarial peruano: su incidencia en la seguridad jurídica y la fe pública nacional*. Huancayo: Universidad Continental.
- Aranzamendi Ninacondor, L. (2015). *Investigación Jurídica, de la ciencia y el conocimiento científico, Proyecto de investigación y Redacción de la Tesis. Segunda Edición*. . Lima: Grijley.
- Arias Gómez, J., Villasis Keever, M. Á., & Miranda Novales, M. G. (2016). El protocolo de investigación III: la población de estudio . *Revista Alergia México*, 201-206.
- Arias Gómez, J., Villasis Keever, M. A., & Miranda Novales, M. G. (2016). El protocolo de investigación III: la población de estudio. México, . *Alergia* , 201-206.
- Arias Gonzales, J. L. (2020). *Proyecto de Tesis. Guía para la elaboración*. . Arequipa: Libro electrónico en [www.agogocursos.com](http://www.agogocursos.com).
- Camino, A. S. (2017 Reimpresión). *Ética y ejercicio de la ciudadanía*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Casación 364-2015-Lima, Casación 364-2015-Lima (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República 1 de agosto de 2016).
- Casación No 1010-2000-Huaura, Casación No 1010-2000-Huaura (Sala Civil Suprema Permanente 30 de abril de 2001).
- Casación No 328-2014-Callao, Casación No 328-2014-Callao (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema 30 de mayo de 2016).
- Casación No 3671-2014-Lima, Casación No 3671-2014-Lima (Sala Civil de la Corte Suprema de la República 7 de diciembre de 2015).

- CasaciónNo 1036-2006-Lambayeque, CasaciónNo 1036-2006-Lambayeque (Sala Civil Suprema Permanente de la República 02 de abril de 2007).
- Castillo Freyre, M. (2007). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima: Palestra.
- De la Cuesta, J. M. (2021). *Código Civil y legislación complementaria*. Madrid: BOE Boletín Oficial del Estado.
- De la Puente y Lavalle, M. (2017). *El contrato en general, Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo I*. Lima: Palestra.
- Espinoza Cadema, K. Y., & Vásquez Jorge, L. (2017). "Aplicación del principio de predictibilidad en la calificación de títulos y su relación en el tráfico jurídico en la Oficina Registral de Huancayo". Huancayo: Universidad Peruana Los Andes .
- Gonzales Aguilar, H. A., & Cotrina Oliva, J. D. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 - 2018*. Lima: Universidad Autónoma del Perú.
- González Barrón, G. (2012). *Derecho registral y notarial. Tomo I*. Lima: Jurista Editores.
- Lescano Granados, D. K. (2018). "DEFICIENCIA EN LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PASCO AÑO 2017". Cerro de Pasco: Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión.
- Luna Escalante , E. (2020). *La publicidad registral: instrumento de certeza comentarios al Reglamento del Servicio de Publicidad Registral*. Lima: Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Mendoza del Maestro, G. (2016). *Algunos apuntes sobre las anotaciones preventivas* . Lima: Ipderecho.
- N° 001099 del 18.01.2010, N° 001099 del 18.01.2010 (Tribunal Registral 18 de enero de 2010).
- N° 516706 del 3/6/2013, N° 516706 del 3/6/2013 (Tribunal Registral 03 de junio de 2013).
- Pozo Sánchez, J. (2021, 3ra Edición). *Summa Civil*, . Lima: Nomos y Thesis E.I.R.L.

Resolución No 249-2000-ORLC/TR , Resolución No 249-2000-ORLC/TR  
(Tribunal Registral de los Registros Públicos 21 de agosto de 2000).

Rodríguez Velarde, J. (2019). PRINCIPIOS DE PRIORIDAD EXCLUYENTE Y  
DE IMPENETRABILIDAD. *Consultas en línea DROID SAc*, 1-2.

Sanchez Espejo, F. G. (2019). *Guía de Tesis y Proyectos de Investigación*. Lima:  
Centrum Legalis.

Téllez Miguélez, F. (1996).

[http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib\\_1/996\\_t003/\\_017.dir/Bajlib\\_1996\\_t003\\_017.pdf](http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib_1/996_t003/_017.dir/Bajlib_1996_t003_017.pdf). Obtenido de

[http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib\\_1/996\\_t003/\\_017.dir/Bajlib\\_1996\\_t003\\_017.pdf](http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib_1/996_t003/_017.dir/Bajlib_1996_t003_017.pdf):

[http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib\\_1/996\\_t003/\\_017.dir/Bajlib\\_1996\\_t003\\_017.pdf](http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib_1/996_t003/_017.dir/Bajlib_1996_t003_017.pdf)

Tribunal Constitucional peruano (Tribunal Constitucional peruano 15 de mayo de  
2003).

Vallejo Lara, A. C. (2020). *Aplicación del sistema de folio real y la matrícula  
inmobiliaria en el registro de la propiedad del cantón Ibarra*. . Guayaquil :  
Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Zelaya Vega, R. B. (2017). *“La Buena Fe en las Sentencias de Nulidad de Acto  
Jurídico Protegido en la Fe Pública Registral en las Salas Civiles de Lima  
-2016”*. Lima: Universidad César Vallejo.

## ANEXOS

## Anexo 1: Matriz de consistencia

Título: Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado				
Problemas	Objetivos:	Hipótesis	Variables	Diseño metodológico
<p><b>Problema general:</b></p> <p>¿Cómo se afecta al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado?</p>	<p><b>Objetivo general:</b></p> <p>Determinar cómo se afecta al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.</p>	<p><b>Hipótesis general:</b></p> <p>El principio de publicidad se ve afectado, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.</p>	<p><b>Principio de publicidad material</b></p> <p><b>Definición conceptual:</b> Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. (Guilherme 2012)</p> <p><b>Dimensiones:</b></p> <p>Publicidad material, La seguridad jurídica como garantía</p> <p>Seguridad jurídica registral</p> <p><b>V. D.</b></p>	<p><b>Enfoque:</b> cuantitativo</p> <p><b>Tipo:</b> investigación básica</p> <p><b>Alcance:</b> Descriptivo</p> <p><b>Diseño:</b> no experimental</p> <p><b>Población:</b> Los abogados colegiados en el Colegio de Abogados de Junín</p> <p>Registradores públicos de la VIII Zonal Registral Junín 24 en total</p> <p><b>Muestra:</b> 50 abogados, de la especialidad civil</p> <p>5 Registradores Públicos</p> <p><b>Instrumento:</b></p> <p>Escala de Likert:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En desacuerdo</li> <li>2. De acuerdo</li> <li>3. Totalmente de acuerdo</li> </ol>
<p><b>Problemas específicos:</b></p> <p>1. ¿Cuál es la necesidad de modificar el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de</p>	<p><b>Objetivos específicos:</b></p> <p>1. Determinar cuál es la necesidad de modificar el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del</p>	<p><b>Hipótesis específicas:</b></p> <p>1. Existe la necesidad de modificar el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de</p>		

<p>los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que posibilita la anotación preventiva, cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral, como norma que se opone al inciso c) del artículo 65?</p> <p>2. ¿Cuál es la necesidad de derogar el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de dónde</p>	<p>Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que posibilita la anotación preventiva, cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral, como norma que se opone al inciso c) del artículo 65.</p> <p>2. Explicar cuál es la necesidad de derogar el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda</p>	<p>los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que posibilita la anotación preventiva, cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral, como norma que se opone al inciso c) del artículo 65.</p> <p>2. Existe la necesidad de derogar el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar</p>	<p><b>Vendedor no titular del inmueble registrado, que genera la anotación preventiva.</b></p> <p>Es la persona que, actúa vendiendo un bien inmueble pese a carecer de la titularidad del mismo Ortiz (2012)</p> <p><b>Dimensiones:</b></p> <p>Principio de tracto sucesivo El derecho de anotación preventiva El principio de prioridad Función notarial</p>	
---	--	--	--	--

<p>emane, ¿y toda norma que se opongá?</p> <p>3. ¿Cuál es la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, para que, no otorguen escrituras públicas de compra venta, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico?</p>	<p>efectuarse por no estar inscrito el derecho de dónde emane, y toda norma que se opongá.</p> <p>3. Explicar cuál es la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, para que, no otorguen escrituras públicas de compraventa, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico.</p>	<p>inscrito el derecho de dónde emane, y toda norma que se opongá.</p> <p>3. Existe la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, para que, no otorguen escrituras públicas de compra venta, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico.</p>		
Bibliografía de sustento para la justificación y delimitación del problema			Bibliografía de sustento usada para el diseño metodológico (en f	

## Anexo 2: Operacionalización de variables

### Operacionalización de variables

Título:	Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado				
Objetivo General:	Determinar cómo se afecta al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado.				
<b>Objetivos Específicos:</b>	<b>Variables</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Ítems</b>	<b>Escala de medición</b>
	<b>Principio de publicidad material</b> <b>Definición conceptual:</b> Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. (Guilherme 2012)	La publicidad material	Conocimiento de la norma Conocimiento de la jurisprudencia	1 al 4	
		La seguridad jurídica como garantía La seguridad jurídica como doctrina	Confiabilidad de los actos administrativos	5 al 8	
		La seguridad jurídica registral	Confiabilidad de los actos administrativos		
1. Determinar cuál es la necesidad de modificar el artículo 66, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-	<b>V. D.</b> <b>Vendedor no titular del inmueble registrado, que genera la anotación preventiva.</b>	Principio de tracto sucesivo  El derecho de anotación preventiva	Actos jurídicos Actos legales Actos registrables	9 al 14	Escala ordinal:

SUMARP-SN, que posibilita la anotación preventiva, cuando el que vendió un bien inmueble no fue el titular registral, como norma que se oponga al inciso c) del artículo 65.	Es la persona que, actúa vendiendo un bien inmueble pese a carecer de la titularidad del mismo				
2. Explicar cuál es la necesidad de derogar el inciso c) del artículo 65 del Reglamento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUMARP-SN, que viabiliza la anotación preventiva cuando los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de dónde emane y toda norma que se oponga.	Ortiz (2012)	El principio de prioridad	<p>Conoce el principio de preferencia</p> <p>Conoce el principio de oposición</p> <p>Conoce el principio de seguridad</p>	15 al 18	<p>1. En desacuerdo</p> <p>2. De acuerdo</p> <p>3. Totalmente de acuerdo</p>
3. Explicar cuál es la necesidad de generar aspectos de coordinación con las notarías públicas, para que, no otorguen escrituras públicas de compraventa, si el titular registral no participa en dicho acto jurídico.		Función notarial	<p>Solicitud</p> <p>Plazo</p> <p>Motivo</p>	19 al 20	

### Anexo 3: Instrumentos de recolección de Datos

**Instrumentos de recolección de Datos - Encuesta para los profesionales del derecho, de la especialidad civil, del colegio de Abogados de Junín,  
Instrumentos de recolección de datos - Encuesta**

**Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado**

**(Adaptado de Malaver (2017))**

#### Datos generales:

Especialidad: Penal ( ) Civil ( ) Laboral ( ) otros ( )

**Instrucciones:** Al aplicar la presente técnica de recolección de datos, mediante la encuesta, se busca recoger información relacionada con el tema de investigación, titulado **“Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado”**; al respecto, se le pide que en los enunciados que a continuación se presentan, seleccione la alternativa que considere correcta, marcando con un aspa (x), su aporte será de mucha utilidad en este trabajo de investigación que se acompañará. Se agradece por anticipado su valiosa participación.

En desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3

N°	Dimensiones/ítems	Valoración		
		1	2	3
	<b>Dimensión: Principio de publicidad registral</b>			
1.	¿Considera usted, que la publicidad registral es una garantía del Derecho civil y registral?			
2.	¿Considera usted, que la publicidad registral, es oponible a cualquier venta que no se haga por escritura pública por el titular del derecho inscrito?			

3.	¿Considera usted, que, en observancia a la publicidad registral, no pueden celebrarse compras ventas de inmuebles, por documentos de fecha cierta o con firma legalizada?			
4.	¿Considera usted, que, en cumplimiento de la publicidad registral, cuando se vende un inmueble registrado, los notarios públicos, deben hacerlo teniendo presente como vendedor al titular del derecho registrado?			
<b>Dimensión: principio de tracto sucesivo</b>				
5	¿Está de acuerdo, que el principio del tracto sucesivo, funcionara como una garantía tanto en el Derecho civil y registral?			
6.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Registradores Públicos, solo pueden proceder al registro de actos jurídicos que cumplan con este principio?			
7.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Notarios Públicos, solo pueden proceder a la elaboración de la escritura pública de compra venta, cuando el titular del derecho inscrito esté actuando directamente o por representación?			
8.	¿Usted está de acuerdo, que, con observancia al principio del tracto sucesivo y el principio de publicidad, se hace innecesario la figura de la anotación preventiva?			
<b>Dimensión: Seguridad jurídica como garantía y seguridad jurídica registral</b>				
9.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica como doctrina, debe constituir una garantía negocial?			
10.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica es una garantía de la fe pública registral, y por lo tanto deben ser invulnerables?			
11.	¿Considera usted que la legitimidad de la fe pública notarial es el sustento de la seguridad jurídica?			
12.	¿Está de acuerdo, que la anotación preventiva de un acto jurídico, no tendría sentido, si en el acto inscribible se tuvo en cuenta la participación directa del titular del derecho inscrito?			
13.	¿Considera que la seguridad jurídica registral, debe ser invulnerable, por lo que, la anotación preventiva, en las ventas de bienes inmuebles, carecería de sentido?			
14.	¿Está de acuerdo, que deben modificarse todo relacionado a la anotación preventiva, en el Reglamento de los Registros Públicos?			
<b>Dimensión: principio de prioridad</b>				

15.	¿Cree usted que la certeza de la seguridad jurídica es necesaria en nuestra sociedad, en observancia del principio de prioridad?			
16.	¿Cree que, el principio de prioridad determina la preferencia de los derechos que otorga el registro?			
17.	¿Considera que, la anotación preventiva, no se garantiza el principio de prioridad?			
	<b>Dimensión: eliminación de la anotación preventiva</b>			
18.	¿Considera que, la anotación preventiva, debe ser derogada del Reglamento General de los Registros Públicos?			
19.	¿Considera que, con la derogación de la anotación preventiva, no se afectan derechos de los adquirentes?			
20.	¿Considera usted, que, con la derogación de la anotación preventiva, se posibilitaría a que el comprador sea más diligente, a la hora de realizar una compra de un bien inmueble?			

**¡Muchas gracias por su colaboración!**

**Anexo 4: Solicitud de validación por expertos y Validez de contenido**

## Solicitud de validación por expertos

Respetado Docente:

**Dr. ALDO AGUAYO MELENDEZ**

Presente

**Asunto: Validación de instrumentos a través de juicio de experto.**

Tengo el honor de dirigirme a usted con la finalidad de solicitar su colaboración como experto en la validación del presente instrumento, que es parte de la investigación que estoy desarrollando para obtener el grado de Magíster en la Escuela de Posgrado de la Universidad Continental.

**Esta acción permitirá recopilar información para fundamentar la tesis titulada:**

**MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL  
SUPUESTO DEL INCISO C) DEL ARTÍCULO 65 DEL TUO DEL  
REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

Es por ello, por lo que le solicito evaluar el siguiente instrumento, observando la pertinencia y coherencia de los ítems, la relación con los objetivos propuestos en el trabajo, la claridad y objetividad de las preguntas, así como también realizar las observaciones que usted considere pertinente; su opinión constituirá un valioso aporte para esta investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

1. Carta de presentación.
2. Matriz de operacionalización de variables.
3. Matriz de consistencia.
4. Reporte de validez de contenido de los instrumentos.
5. Instrumento de aplicación.

Agradeciendo su valiosa colaboración, me suscribo de Ud.

Huancayo, 26 de agosto de 2021.



Abog. Jessica C. Berríos Zacarías  
DNI. N° 40984828

## REPORTE DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN (VALIDEZ DE CONTENIDO)

### I. DATOS GENERALES

1. **Título de la investigación:** MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL SUPUESTO DEL INCISO C) DEL ARTÍCULO 65 DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

2. **Autores de la investigación:** Berríos Zacarías, Jessica Cristina

2. **Nombre del Instrumento:** Escala de Likert

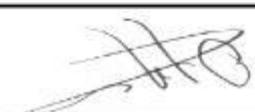
3. **Nombre del experto:**

4. **Área de desempeño laboral:**

**Marque en el recuadro respectivo, si el instrumento a su juicio cumple o no con el criterio exigido:**

Criterios			Valoración		Observación
			Si	No	
1	CLARIDAD	Está formulado con lenguaje claro y preciso.	X		
2	OBJETIVIDAD	Esta expresado en conductas observables.	X		
3	PERTINENCIA	Adecuado al avance de la ciencia de la Empresa.	X		
4	ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica	X		
5	SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.	X		
6	ADECUACIÓN	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	X		
7	CONSISTENCIA	Basado en aspectos teóricos científicos.	X		
8	COHERENCIA	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	X		
9	METODOLOGÍA	La estrategia corresponde al propósito de la medición.	X		
10	SIGNIFICATIVIDAD	Es útil y adecuado para la investigación.	X		

5. **Criterio de validación del experto:** Procede su aplicación: **Si ( X )**      **No ( )**

Nombres y apellidos	Aldo Aguayo Meléndez	
Dirección	Av. 10 de junio 1010, Condominio Los Robles, SMP	
Título profesional/ Especialidad	Licenciado en Lengua y Literatura / Psicopedagogía	
Grado académico	Doctor	
Mención	Ciencias de la Educación	

### Solicitud de validación por expertos

Respetado Docente:

**Dr. LUCIO AMADO PICON**

Presente

**Asunto: Validación de instrumentos a través de juicio de experto.**

Tengo el honor de dirigirme a usted con la finalidad de solicitar su colaboración como experto en la validación del presente instrumento, que es parte de la investigación que estoy desarrollando para obtener el grado de Magíster en la Escuela de Posgrado de la Universidad Continental.

**Esta acción permitirá recopilar información para fundamentar la tesis titulada:**

**MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL  
SUPUESTO DEL INCISO C) DEL ARTÍCULO 65 DEL T.U.O DEL  
REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

Es por ello, por lo que le solicito evaluar el siguiente instrumento, observando la pertinencia y coherencia de los ítems, la relación con los objetivos propuestos en el trabajo, la claridad y objetividad de las preguntas, así como también realizar las observaciones que usted considere pertinente; su opinión constituirá un valioso aporte para esta investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

1. Carta de presentación.
2. Matriz de operacionalización de variables.
3. Matriz de consistencia.
4. Reporte de validez de contenido de los instrumentos.
5. Instrumento de aplicación.

Agradeciendo su valiosa colaboración, me suscribo de Ud.

Huancayo, 31 de agosto de 2021.



Abog. Jessica C. Berríos Zacarías  
DNI. N° 40984828

## REPORTE DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN (VALIDEZ DE CONTENIDO)

### I. DATOS GENERALES

1. **Título de la investigación:** MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL SUPUESTO DEL INCISO C) DEL ARTÍCULO 65 DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

2. **Autores de la investigación:** Berríos Zacarías, Jessica Cristina

2. **Nombre del Instrumento:** Escala de Likert

3. **Nombre del experto:**

4. **Área de desempeño laboral:**

Marque en el recuadro respectivo, si el instrumento a su juicio cumple o no con el criterio exigido:

Criterios			Valoración		Observación
			Si	No	
1	CLARIDAD	Está formulado con lenguaje claro y preciso.	X		
2	OBJETIVIDAD	Esta expresado en conductas observables.	X		
3	PERTINENCIA	Adecuado al avance de la ciencia de la Empresa.	X		
4	ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica	X		
5	SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.	X		
6	ADECUACIÓN	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	X		
7	CONSISTENCIA	Basado en aspectos teóricos científicos.	X		
8	COHERENCIA	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	X		
9	METODOLOGÍA	La estrategia corresponde al propósito de la medición.	X		
10	SIGNIFICATIVIDAD	Es útil y adecuado para la investigación.	X		

5. **Criterio de validación del experto:** Procede su aplicación: Si (X) No ( )

Nombres y apellidos	Luis Raúl Amado Pico		
Dirección	Fr. Ucayali n° 364-Tarma		
Título profesional/ Especialidad	Abogado		
Grado académico	Maestro		
Mención	Derecho Penal y Procesal Penal		

  
 Luis R. Amado Pico  
 DNI. 22504858

### Solicitud de validación por expertos

Respetada Docente:

**Dra. DORIS ALVARADO CANTURIN**

Presente

**Asunto: Validación de instrumentos a través de juicio de experto.**

Tengo el honor de dirigirme a usted con la finalidad de solicitar su colaboración como experto en la validación del presente instrumento, que es parte de la investigación que estoy desarrollando para obtener el grado de Magíster en la Escuela de Posgrado de la Universidad Continental.

**Esta acción permitirá recopilar información para fundamentar la tesis titulada:**

**MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL  
SUPUESTO DEL INCISO C) DEL ARTÍCULO 65 DEL TUO DEL  
REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

Es por ello, por lo que le solicito evaluar el siguiente instrumento, observando la pertinencia y coherencia de los ítems, la relación con los objetivos propuestos en el trabajo, la claridad y objetividad de las preguntas, así como también realizar las observaciones que usted considere pertinente; su opinión constituirá un valioso aporte para esta investigación.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

1. Carta de presentación.
2. Matriz de operacionalización de variables.
3. Matriz de consistencia.
4. Reporte de validez de contenido de los instrumentos.
5. Instrumento de aplicación.

Agradeciendo su valiosa colaboración, me suscribo de Ud.

Huancayo, 26 de agosto de 2021.



Abog. Jessica C. Berríos Zacarías  
DNI. N° 40984828

**REPORTE DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN  
(VALIDEZ DE CONTENIDO)**

**I. DATOS GENERALES**

1. **Título de la investigación:** MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL SUPUESTO DEL INCISO C) DEL ARTÍCULO 66 DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

2. **Autores de la investigación:** Berríos Zacarías, Jessica Cristina

2. **Nombre del Instrumento:** Escala de Likert

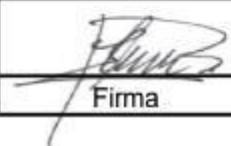
3. **Nombre del experto:** Doris Isabel Alvarado Canturín

4. **Área de desempeño laboral:**

**Marque en el recuadro respectivo, si el instrumento a su juicio cumple o no con el criterio exigido:**

Criterios			Valoración		Observación
			Si	No	
1	CLARIDAD	Está formulado con lenguaje claro y preciso.	X		
2	OBJETIVIDAD	Esta expresado en conductas observables.	X		
3	PERTINENCIA	Adecuado al avance de la ciencia de la Empresa.	X		
4	ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica	X		
5	SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.	X		
6	ADECUACIÓN	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	X		
7	CONSISTENCIA	Basado en aspectos teóricos científicos.	X		
8	COHERENCIA	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	X		
9	METODOLOGÍA	La estrategia corresponde al propósito de la medición.	X		
10	SIGNIFICATIVIDAD	Es útil y adecuado para la investigación.	X		

5. **Criterio de validación del experto:** Procede su aplicación: **Si ( X )**      **No ( )**

Nombres y apellidos	Doris Isabel Alvarado Canturín	 Firma
Dirección	Calle Real N° 703, El tambo - Huancayo	
Título profesional/ Especialidad	Abogada	
Grado académico	Maestro en Derecho	
Mención	Derecho Registral y Notarial	

**Anexo 5: Base de datos en Excel**

P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18	P19	P20
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	2	3	2	3	2	1	2	3	1	2	1	1	1	2	3
1	1	2	3	1	2	2	1	1	1	2	1	3	2	3	2	1	3	3	1
3	1	2	3	1	3	1	3	3	3	1	3	1	3	3	1	1	3	2	1
1	1	1	1	1	2	1	1	3	3	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	2	1	1	3	3	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1
1	2	1	1	1	1	1	2	1	1					1					
1	1	2	3	1	1	1	3	3	1	1	2	2	2	3	2	2	2	2	2
1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1
1	2	1	1	1	1	3	2	1	3	1	2	3	2	3	1	1	1	1	3
1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	2	2
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2
1	1	2	1	3	3	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1
1	1	3	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	2	2	2
1	2	2	3	1	1	3	2	3	3	3	1	1	1	3	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	3	3	3	2	2	3	3	2	2	1	2	3	2	2	3	3	1	3	2
3	1	2	3	3	1	3	2	1	3	3	1	1	1	3	1	1	2	2	3
3	3	2	3	3	1	1	3	1	1	1	2	1	1	3	3	3	1	2	1

2	2	2	3	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	3	1	1	1	3	1	1	1	3	1	1	3	3	1	1	3	1	1	3
1	1	1	1	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1
1	1	2	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1
1	1	1	1	1	2	3	1	2	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1
1	1	2	2	1	1	3	2	1	3	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1
1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	2	1	1	2		1	1	1	2	3	1	1	2	1	3
1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	2	2	3	1	1	1	2	1	3	3	2	2	2	3	1	1	1	1	1
3	2	2	1	3	1	1	2	1	1	1				1			2	2	2
3	1	1	2	1	2	3	2	1	1	2	2	2	2	3	1	2	2	2	2
1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1
3	3	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3	3	1	1	2	2	1	1	3
1	1	3	1	2	1	2	1	2	1	3	1	3	2	1	1	1	1	1	1
1	3	2	3	1	1	3	2	3	3	1	1	2	1	3	1	2	2	2	1
1	2	1	2	2	1	2	1	2	1	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2
1	2	1	1	1	2	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	2	2	1	2
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	2	2	2	2	1	3	2	3	3	3	1	2	1	2	1	3	1	2	3
1	3	1	3	1	2	3	2	2	1	1	1	1	1	3	3	3	1	1	1

1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	3	1	3	1	2	2	2	2
2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	3	3	1	2	1	2	1	1	2	1

**Solicitud al jefe de la Zona Registral N° VIII - Huancayo**

**Sumilla: Solicito se me proporcione información del total de Registradores que laboran en la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.**

**SEÑOR JEFE DE LA ZONA REGISTRAL N° VIII – SEDE HUANCAYO.**

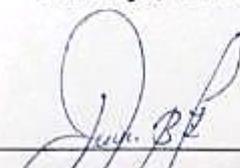
**S.J.**

**JESSICA CRISTINA BERRIOS ZACARÍAS**, identificada con D.N.I. N° 40984828, con correo electrónico [40984828@continental.edu.pe](mailto:40984828@continental.edu.pe), celular 975782135, ante Usted con el debido respeto me presento a fin de exponer lo siguiente:

La recurrente viene desarrollando la Tesis titulada **“MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL SUPUESTO DEL INCISO C) DEL ARTÍCULO 65 DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS”**, a fin de obtener el grado de maestro en la Escuela de Posgrado de la Universidad Continental; motivo por el cual acudo a su Despacho, a fin de **SOLICITAR** su apoyo y se sirva disponer se me proporcione información sobre el número total de los Registradores que viene laborando en la actualidad en la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, incluyendo sus correos institucionales y de ser posible sus números de celular, ello a fin de realizar las encuestas e investigaciones que requiero para desarrollar mi tesis, teniendo en cuenta las limitaciones con las que cuento por motivo de la pandemia.

Sin otro en particular, es ocasión propicia para renovarle mi especial consideración y alta estima; suplico acceda a mi petición y la respuesta se envíe al correo [jesscbz8@gmail.com](mailto:jesscbz8@gmail.com).

Huancayo, 05 de julio de 2021.

  
Abog. **JESSICA C. BERRIOS ZACARÍAS**  
DNI N° 40984828

H.T. 08 01 - 2021 - 004763

Fecha : 05/07/2021

Hora : 08:50:06

ZONA REGISTRAL VIII - Sede Huancayo

OFICINA HUANCAYO

GASTDA

ZONA REGISTRAL VIII - Sede Huancayo  
OFICINA HUANCAYO

ANEXO B Fecha: 05/07/2021 Hora: 08:50:06

LEY DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA  
(Texto Único Ordenado de la Ley N° 27806  
Ley de Transparencia y Acceso a la Información  
Pública aprobado por D.S. N° 043-2003-PCM y  
Reglamento aprobado por D.S. N° 072-2003-PCM)

N° de Registro

004763\*

**Funcionario Responsable de Entregar la información:**

Jefe de la Zona Registral N° VIII Huancayo

**Datos del solicitante:**

Apellidos y nombres / Razón Social

Documento de Identidad: D.N.I. / L.M. / C.E. / Otro

Zorrilla Legano Pico

42476361

**Domicilio:**

Av. / Calle / Jr. / Psje.	N° / Dpto. / Int.	Distrito	Urbanización
Bo. Sra. Teresa	Mz A Lt 20	El Tambo	El Prado
Provincia	Departamento	Correo Electrónico	Teléfono
Huancayo	Junín	40134323@correspondencia.gob.pe	92718215

**Información solicitada**

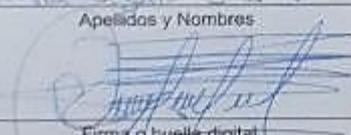
Solicitud de Información sobre el número total de los registros que viene laborando en la actualidad en la zona registral N° VIII - Sede Huancayo, incluyendo casos constitucionales y de ser posible número de estatus.

**Dependencia de la cual se requiere la información:**

SUNARP

**Forma de entrega de la Información (marcar con una "X")**

Copia simple	Diskette	CD
Correo electrónico <input checked="" type="checkbox"/>	Otro	

Zorrilla Legano Pico H.  
Apellidos y Nombres  
  
Firma o huella digital

ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO  
Fecha y hora de recepción: 05/07/21  
Por el cumplimiento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública (Ley N° 27806, en adelante "Ley N° 27806") que queda regida por lo dispuesto en el presente, las oficinas de la Oficina de la Defensoría del Consumidor para la entrega de la información solicitada, y en el caso de ser el caso, la comunicación del  
Fecha de entrega: 19/07/21

**Observaciones:**

Se viene desarrollando la fase titulada "Mayor Seguridad Jurídica en la Gestión Preventiva del Impuesto del Valor Agregado (IVA) del artículo 65 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos."

## Anexo 6: Relación de registradores de la Zona Registral VIII - Huancayo

ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO  
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN  
CAS - ANALISTA ADMINISTRATIVO

13 JUL. 2021

RECIBIDO

Horas: 08:25



Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia

**INFORME N° 277-2021-ZRVIII-SHYO/UADM-PERS**

A : JESUS R. PEREZ VICTORIA  
Jefe (e) de la Unidad de Administración

DEL : GUSTAVO A. AIRE ORELLANA  
Especialista en Personal (e)

ASUNTO : Acceso a la información Pública

REF. : a) Hoja de Trámite Documentario N° 4763-2021  
b) Proveído N° 2477-2021-ZRVIII-SHYO/UADM del 09 de julio de 2021

FECHA : Huancayo, 12 de julio de 2021

Me dirijo a usted para saludarlo y en atención al proveído de la referencia b), se ha elaborado la siguiente información:

N°	Apellidos y Nombres	Email Institucional
1	BALDEON GAMARRA, Emerson Paul	ebaldeon_hyo@sunarp.gob.pe
2	BLANCO ALIAGA, Ovidio	oblanco_pasco@sunarp.gob.pe
3	BUTRON LLAMOCA, Diego Grimaldo	dbutron_hyo@sunarp.gob.pe
4	CARRASCO APARICIO, Inés Fabiola	carrasco_hyo@sunarp.gob.pe
5	CHUCO CONDOÑ, Percy Hernán	pchuco_satip@sunarp.gob.pe
6	FARFAN SILVA, JOSE LUIS	jfarfan_hyo@sunarp.gob.pe
7	FERNANDEZ SALINAS, Luis Alfredo	lfernandez_huanu@sunarp.gob.pe
8	FIGUEROA PRUDENCIO, Julio Cesar	jfigueroa_tingo@sunarp.gob.pe
9	GARCIA OLIVARES, Carlos Enrique	cgarcia_selva@sunarp.gob.pe
10	MALPARTIDA AVILA, Sandra Verónica	smalpartida_hyo@sunarp.gob.pe
11	MENDOZA PEREZ, Jorge Luis	jmendoza_hyo@sunarp.gob.pe
12	OBLEA SILVA, Yamiz Jonathan	yoblea_hyo@sunarp.gob.pe
13	PALACIOS PINTO, José Antonio	jpalacios_selva@sunarp.gob.pe
14	RAMOS ARTEAGA, José Martin	jramos_hyo@sunarp.gob.pe
15	REYES SUAREZ, Kattya Judith	kreyes_selva@sunarp.gob.pe
16	RICALDI MEZA, Fredy Hernando	fricaldi_satip@sunarp.gob.pe
17	RIOS RODRIGUEZ, Katherine Isolina	krios_huanu@sunarp.gob.pe
18	ROJAS GARCIA, Edward Cesar	erojasg_hyo@sunarp.gob.pe
19	SALDIVAR DAVILA, Aydee	asaldivar_huanu@sunarp.gob.pe
20	SANTISTEBAN AQUINO, Homero Freud	hsantisteban_selva@sunarp.gob.pe
21	TAZZA CHAUPIS, José Armando	jtazza_hyo@sunarp.gob.pe
22	USCUVILCA VILA, Alcibiades Herberth	auscuvilca_hyo@sunarp.gob.pe

En tal sentido, se informa que son 22 registradores titulares que vienen laborando a la fecha en la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.

Es todo cuanto informo a Ud.

Atentamente.

  
 GUSTAVO A. AIRE ORELLANA  
 ESPECIALISTA EN PERSONAL  
 Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo

**Anexo 7: Solicitud dirigida a la SUNARP- Junín**

Huancayo, 16 de junio de 2022

Señor:  
**DOCTOR LUIS FEDERICO NOYA RIVERO**  
Jefe Zonal de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.  
Presente,

De mi especial consideración y alta estima

**Solicito: Se me brinde información respecto a la cantidad de los casos de Anotación Preventiva por el artículo 65 inciso c) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, solicitados durante los años 2020 y 2021 y otro.**

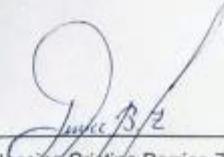
La suscrita, por medio del presente documento, tiene el alto honor de dirigirse a su persona, para saludarlo con mucho respeto, y a su vez, para solicitarle disponga a quien corresponda, se me brinde la siguiente información;

- **Cantidad de solicitudes de Anotación Preventiva por el artículo 65 inciso c) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, presentadas ante la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, durante los años 2020 y 2021.**
- **Cantidad de solicitudes de Cancelaciones de Anotación Preventiva por el artículo 65 inciso c) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, presentadas por los titulares registrales ante la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, durante los años 2020 y 2021.**

Información que necesito con mucha urgencia, con la finalidad de cumplir con el desarrollo de mi Tesis titulada "MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL SUPUESTO DEL INCISO C) DEL ARTÍCULO 65 DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS", en la Escuela de Posgrado de la Universidad Continental.

Sin otro en particular, es ocasión propicia para renovar nuestras especiales consideraciones y alta estima; asimismo, suplico que la respuesta se envíe al correo [jesscbz8@gmail.com](mailto:jesscbz8@gmail.com), y [40984828@continental.edu.pe](mailto:40984828@continental.edu.pe)

Atentamente,

  
Bach. Jessica Cristina Berrios Zacarias  
DNI N° 40984828

10:15



# SOLICITO INFORMACION DE ANOTACIONES PREVENTIVAS



Recibidos



**JESSICA BERRIOS** 16 jun.  
para mesadetrामite08 ^

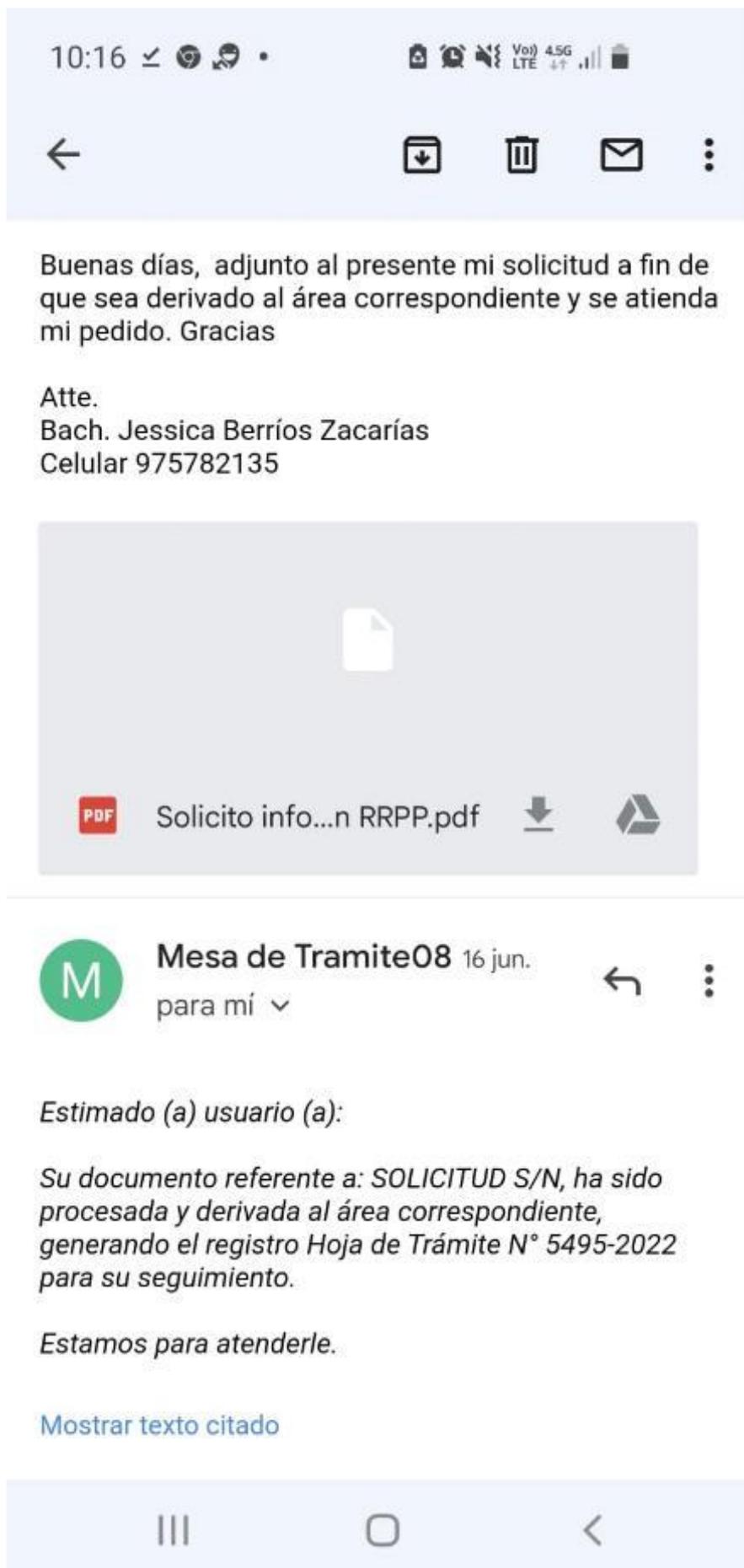


De JESSICA BERRIOS • jesscbz8@gmail.com  
Para mesadetrामite08@sunarp.gob.pe  
Fecha 16 de junio de 2022 10:28 a. m.  
[Ver detalles de seguridad](#)

Buenas días, adjunto al presente mi solicitud a fin de que sea derivado al área correspondiente y se atienda mi pedido. Gracias

Atte.  
Bach. Jessica Berríos Zacarías  
Celular 975782135





**Anexo 8: Solicitud presentada al Poder Judicial**

Huancayo, 16 de junio de 2022

Señor Doctor:

**LUIS MIGUEL SAMANIEGO CORNELIO**

Presidente de la Corte Superior de Justicia de Junín

Presente,

De mi especial consideración y alta estima

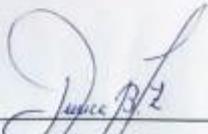
**Solicito: Se me brinde información respecto a la cantidad de procesos de nulidad de actos jurídicos (compra venta) en relación a la doble venta, durante los años 2020 y 2021.**

La suscrita, por medio del presente documento, tiene el alto honor de dirigirse a su persona, para saludarlo con mucho respeto, y a su vez, para solicitarle disponga a quien corresponda se me brinde información respecto a la cantidad de procesos de nulidad de actos jurídicos (compra venta) en relación a la doble venta, ingresados durante los años 2020 y 2021.

Información que necesito, con la finalidad de cumplir con el desarrollo de mi Tesis titulada "MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA EN LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL SUPUESTO DEL INCISO C) DEL ARTÍCULO 65 DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS", en la Escuela de Posgrado de la Universidad Continental.

Sin otro en particular, es ocasión propicia para renovar nuestras especiales consideraciones y alta estima; asimismo, suplico que la respuesta se envíe al correo [jesscbz8@gmail.com](mailto:jesscbz8@gmail.com) , y [40984828@continental.edu.pe](mailto:40984828@continental.edu.pe)

Atentamente,

  
Bach. Jessica Cristina Berrios Zacarias  
DNI N° 40984828



## SOLICITO INFORMACION



Agregar una etiqueta



**JESSICA BERRIOS** 16 jun.

para gestiondocumentalc... ▾



Buenas días, adjunto al presente mi solicitud a fin de que sea derivado al área correspondiente y se atienda mi pedido. Gracias

Atte.

Bach. Jessica Berríos Zacarías

Celular 975782135

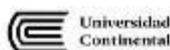


Solicito info...n PJ (1).pdf



**Anexo 9: Ficha de encuesta a 4 registradores públicos, con**

## sus firmas en señal de consentimiento



### Instrumentos de recolección de datos - Encuesta

#### Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado

(Adaptado de Malaver (2017))

Datos generales: José Martín Ramos Arteaga

Especialidad: Penal ( ) Civil ( x ) Laboral ( ) otros ( )

**Instrucciones:** Al aplicar la presente técnica de recolección de datos, mediante la encuesta, se busca recoger información relacionada con el tema de investigación, titulado "Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado"; al respecto, se le pide que en los enunciados que a continuación se presentan, seleccione la alternativa que considere correcta, marcando con un aspa (x), su aporte será de mucha utilidad en este trabajo de investigación que se acompañará. Se agradece por anticipado su valiosa participación.

En desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3

N°	Dimensiones/items	Valoración		
		1	2	3
<b>Dimensión: Principio de publicidad registral</b>				
1.	¿Considera usted, que la publicidad registral es una garantía del Derecho civil y registral?			X
2.	¿Considera usted, que la publicidad registral, es oponible a cualquier venta que no se haga por escritura pública por el titular del derecho inscrito?			X
3.	¿Considera usted, que, en observancia a la publicidad registral, no pueden celebrarse compras ventas de inmuebles, por documentos de fecha cierta o con firma legalizada?			X
4.	¿Considera usted, que, en cumplimiento de la publicidad registral, cuando se vende un inmueble registrado, los notarios públicos, deben hacerle teniendo presente como vencedor al titular del derecho registrado?			X
<b>Dimensión: principio de tracto sucesivo</b>				
5.	¿Está de acuerdo, que el principio del tracto sucesivo, funcionara como una garantía tanto en el Derecho civil y registral?			X
6.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Registradores Públicos, solo pueden proceder al registro de actos jurídicos que cumplan con este principio?			X

7.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Notaricos Públicos, solo pueden proceder a la elaboración de la escritura pública de compra venta, cuando el titular del derecho inscrito esté actuando directamente o por representación?		X
8.	¿Usted está de acuerdo, que, con observancia al principio del tracto sucesivo y el principio de publicidad, se hace innecesario la figura de la anotación preventiva?		X
	<b>Dimensión: Seguridad jurídica como garantía y seguridad jurídica registral</b>		
9.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica como doctrina, debe constituir una garantía negocial?		X
10.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica es una garantía de la fe pública registral, y por lo tanto deben ser invulnerables?		X
11.	¿Considera usted que la legitimidad de la fe pública notarial es el sustento de la seguridad jurídica?		X
12.	¿Está de acuerdo, que la anotación preventiva de un acto jurídico, no tendría sentido, si en el acto inscribible se tuvo en cuenta la participación directa del titular del derecho inscrito?		X
13.	¿Considera que la seguridad jurídica registral, debe ser invulnerable, por lo que, la anotación preventiva, en las ventas de bienes inmuebles, carecería de sentido?		X
14.	¿Está de acuerdo, que deben modificarse todo relacionado a la anotación preventiva, en el Reglamento de los Registros Públicos?		X
	<b>Dimensión: principio de prioridad</b>		
15.	¿Cree usted que la certeza de la seguridad jurídica es necesaria en nuestra sociedad, en observancia del principio de prioridad?		X
16.	¿Cree que, el principio de prioridad determina la preferencia de los derechos que otorga el registro?		X
17.	¿Considera que, la anotación preventiva, no se garantiza el principio de prioridad?		X
	<b>Dimensión: eliminación de la anotación preventiva</b>		
18.	¿Considera que, la anotación preventiva, debe ser derogada del Reglamento General de los Registros Públicos?		X
19.	¿Considera que, con la derogación de la anotación preventiva, no se afectan derechos de los adquirentes?		X
20.	¿Considera usted, que, con la derogación de la anotación preventiva, se posibilitaría a que el comprador sea más diligente, a la hora de realizar una compra de un bien inmueble?		X

¡Muchas gracias por su colaboración!



Firma del Encuestado



**Instrumentos de recolección de datos - Encuesta**

**Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado**

(Adaptado de Malaver (2017))

**Datos generales:** Carlos Enrique Garcia Olivares

Especialidad: Penal ( ) Civil (x) Laboral ( ) otros ( )

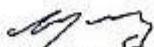
**Instrucciones:** Al aplicar la presente técnica de recolección de datos, mediante la encuesta, se busca recoger información relacionada con el tema de investigación, titulado **"Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado"**; al respecto, se le pide que en los enunciados que a continuación se presentan, seleccione la alternativa que considere correcta, marcando con un aspa (x), su aporte será de mucha utilidad en este trabajo de investigación que se acompañará. Se agradece por anticipado su valiosa participación.

En desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3

N°	Dimensiones/items	Valoración		
		1	2	3
	<b>Dimensión: Principio de publicidad registral</b>			
1.	¿Considera usted, que la publicidad registral es una garantía del Derecho civil y registral?			X
2.	¿Considera usted, que la publicidad registral, es oponible a cualquier venta que no se haga por escritura pública por el titular del derecho inscrito?			X
3.	¿Considera usted, que, en observancia a la publicidad registral, no pueden celebrarse compras ventas de inmuebles, por documentos de fecha cierta o con firma legalizada?			X
4.	¿Considera usted, que, en cumplimiento de la publicidad registral, cuando se vende un inmueble registrado, los notarios públicos, deben hacerlo teniendo presente como vencedor al titular del derecho registrado?			X
	<b>Dimensión: principio de tracto sucesivo</b>			
5.	¿Está de acuerdo, que el principio del tracto sucesivo, funcionara como una garantía tanto en el Derecho civil y registral?			X
6.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Registradores Públicos, solo pueden proceder al registro de actos jurídicos que cumplan con este principio?			X

7.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Notaríos Públicos, solo pueden proceder a la elaboración de la escritura pública de compra venta, cuando el titular del derecho inscrito esté actuando directamente o por representación?		X
8.	¿Usted está de acuerdo, que, con observancia al principio del tracto sucesivo y el principio de publicidad, se hace innecesario la figura de la anotación preventiva?		X
<b>Dimensión: Seguridad jurídica como garantía y seguridad jurídica registral</b>			
9.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica como doctrina, debe constituir una garantía negocial?		X
10.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica es una garantía de la fe pública registral, y por lo tanto deben ser invulnerables?		X
11.	¿Considera usted que la legitimidad de la fe pública notarial es el sustento de la seguridad jurídica?		X
12.	¿Está de acuerdo, que la anotación preventiva de un acto jurídico, no tendría sentido, si en el acto inscribible se tuvo en cuenta la participación directa del titular del derecho inscrito?		X
13.	¿Considera que la seguridad jurídica registral, debe ser invulnerable, por lo que, la anotación preventiva, en las ventas de bienes inmuebles, carecería de sentido?		X
14.	¿Está de acuerdo, que deben modificarse todo relacionado a la anotación preventiva, en el Reglamento de los Registros Públicos?		X
<b>Dimensión: principio de prioridad</b>			
15.	¿Cree usted que la certeza de la seguridad jurídica es necesaria en nuestra sociedad, en observancia del principio de prioridad?		X
16.	¿Cree que, el principio de prioridad determina la preferencia de los derechos que otorga el registro?		X
17.	¿Considera que, la anotación preventiva, no se garantiza el principio de prioridad?		X
<b>Dimensión: eliminación de la anotación preventiva</b>			
18.	¿Considera que, la anotación preventiva, debe ser derogada del Reglamento General de los Registros Públicos?		X
19.	¿Considera que, con la derogación de la anotación preventiva, no se afectan derechos de los adquirentes?		X
20.	¿Considera usted, que, con la derogación de la anotación preventiva, se posibilitaría a que el comprador sea más diligente, a la hora de realizar una compra de un bien inmueble?		X

¡Muchas gracias por su colaboración!



CARLOS ENRIQUE GARCÍA OLMORES  
REGISTRADOR PÚBLICO  
OFICINA REGISTRAL DE ALANCAHO  
Tarma Registro Nº 112 - Sede Alancaho



**Instrumentos de recolección de datos - Encuesta**

**Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado**

(Adaptado de Malaver (2017))

**Datos generales: Yamiz J. Oblea Silva**

Especialidad: Penal ( ) Civil (x) Laboral ( ) otros ( )

**Instrucciones:** Al aplicar la presente técnica de recolección de datos, mediante la encuesta, se busca recoger información relacionada con el tema de investigación, titulado **"Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado"**; al respecto, se le pide que en los enunciados que a continuación se presentan, seleccione la alternativa que considere correcta, marcando con un aspa (x), su aporte será de mucha utilidad en este trabajo de investigación que se acompañará. Se agradece por anticipado su valiosa participación.

En desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3

N°	Dimensiones/items	Valoración		
		1	2	3
<b>Dimensión: Principio de publicidad registral</b>				
1.	¿Considera usted, que la publicidad registral es una garantía del Derecho civil y registral?			X
2.	¿Considera usted, que la publicidad registral, es oponible a cualquier venta que no se haga por escritura pública por el titular del derecho inscrito?			X
3.	¿Considera usted, que, en observancia a la publicidad registral, no pueden celebrarse compras ventas de inmuebles, por documentos de fecha cierta o con firma legalizada?			X
4.	¿Considera usted, que, en cumplimiento de la publicidad registral, cuando se vende un inmueble registrado, los notarios públicos, deben hacerlo teniendo presente como vencedor al titular del derecho registrado?			X
<b>Dimensión: principio de tracto sucesivo</b>				
5.	¿Está de acuerdo, que el principio del tracto sucesivo, funcionara como una garantía tanto en el Derecho civil y registral?			X
6.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Registradores Públicos, solo pueden proceder al registro de actos jurídicos que cumplan con este principio?			X

7.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Notarios Públicos, solo pueden proceder a la elaboración de la escritura pública de compra venta, cuando el titular del derecho inscrito esté actuando directamente o por representación?		X
8.	¿Usted está de acuerdo, que, con observancia al principio del tracto sucesivo y el principio de publicidad, se hace innecesario la figura de la anotación preventiva?		X
<b>Dimensión: Seguridad jurídica como garantía y seguridad jurídica registral</b>			
9.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica como doctrina, debe constituir una garantía negocial?		X
10.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica es una garantía de la fe pública registral, y por lo tanto deben ser invulnerables?		X
11.	¿Considera usted que la legitimidad de la fe pública notarial es el sustento de la seguridad jurídica?		X
12.	¿Está de acuerdo, que la anotación preventiva de un acto jurídico, no tendría sentido, si en el acto inscribible se tuvo en cuenta la participación directa del titular del derecho inscrito?		X
13.	¿Considera que la seguridad jurídica registral, debe ser invulnerable, por lo que, la anotación preventiva, en las ventas de bienes inmuebles, carecería de sentido?		X
14.	¿Está de acuerdo, que deben modificarse todo relacionado a la anotación preventiva, en el Reglamento de los Registros Públicos?		X
<b>Dimensión: principio de prioridad</b>			
15.	¿Cree usted que la certeza de la seguridad jurídica es necesaria en nuestra sociedad, en observancia del principio de prioridad?		X
16.	¿Cree que, el principio de prioridad determina la preferencia de los derechos que otorga el registro?		X
17.	¿Considera que, la anotación preventiva, no se garantiza el principio de prioridad?		X
<b>Dimensión: eliminación de la anotación preventiva</b>			
18.	¿Considera que, la anotación preventiva, debe ser derogada del Reglamento General de los Registros Públicos?		X
19.	¿Considera que, con la derogación de la anotación preventiva, no se afectan derechos de los adquirentes?		X
20.	¿Considera usted, que, con la derogación de la anotación preventiva, se posibilitaría a que el comprador sea más diligente, a la hora de realizar una compra de un bien inmueble?		X

¡Muchas gracias por su colaboración!



Firma del Encuestado



**Instrumentos de recolección de datos - Encuesta**

**Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado**

(Adaptado de Malaver (2017))

**Datos generales: Diego Grimaldo Butron Llamoca**

Especialidad: Penal ( ) Civil (x) Laboral ( ) otros ( )

**Instrucciones:** Al aplicar la presente técnica de recolección de datos, mediante la encuesta, se busca recoger información relacionada con el tema de investigación, titulado **"Afectación al principio de publicidad, con el otorgamiento de escritura pública, cuando el que vende no es titular registral del bien y no acredita el tracto sucesorio de bien inmueble registrado"**; al respecto, se le pide que en los enunciados que a continuación se presentan, seleccione la alternativa que considere correcta, marcando con un aspa (x), su aporte será de mucha utilidad en este trabajo de investigación que se acompañará. Se agradece por anticipado su valiosa participación.

En desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
1	2	3

N°	Dimensiones/items	Valoración		
		1	2	3
<b>Dimensión: Principio de publicidad registral</b>				
1.	¿Considera usted, que la publicidad registral es una garantía del Derecho civil y registral?			X
2.	¿Considera usted, que la publicidad registral, es oponible a cualquier venta que no se haga por escritura pública por el titular del derecho inscrito?			X
3.	¿Considera usted, que, en observancia a la publicidad registral, no pueden celebrarse compras ventas de inmuebles, por documentos de fecha cierta o con firma legalizada?			X
4.	¿Considera usted, que, en cumplimiento de la publicidad registral, cuando se vende un inmueble registrado, los notarios públicos, deben hacerlo teniendo presente como vencedor al titular del derecho registrado?			X
<b>Dimensión: principio de tracto sucesivo</b>				
5.	¿Está de acuerdo, que el principio del tracto sucesivo, funcionara como una garantía tanto en el Derecho civil y registral?			X
6.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Registradores Públicos, solo pueden proceder al registro de actos jurídicos que cumplan con este principio?			X

7.	Usted está de acuerdo, que, en observancia al principio del tracto sucesivo, ¿los Notarios Públicos, solo pueden proceder a la elaboración de la escritura pública de compra venta, cuando el titular del derecho inscrito esté actuando directamente o por representación?			X
8.	¿Usted está de acuerdo, que, con observancia al principio del tracto sucesivo y el principio de publicidad, se hace innecesario la figura de la anotación preventiva?			X
<b>Dimensión: Seguridad jurídica como garantía y seguridad jurídica registral</b>				
9.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica como doctrina, debe constituir una garantía negocial?			X
10.	¿Considera usted, que la seguridad jurídica es una garantía de la fe pública registral, y por lo tanto deben ser invulnerables?			X
11.	¿Considera usted que la legitimidad de la fe pública notarial es el sustento de la seguridad jurídica?			X
12.	¿Está de acuerdo, que la anotación preventiva de un acto jurídico, no tendría sentido, si en el acto inscribible se tuvo en cuenta la participación directa del titular del derecho inscrito?			X
13.	¿Considera que la seguridad jurídica registral, debe ser invulnerable, por lo que, la anotación preventiva, en las ventas de bienes inmuebles, carecería de sentido?			X
14.	¿Está de acuerdo, que deben modificarse todo relacionado a la anotación preventiva, en el Reglamento de los Registros Públicos?			X
<b>Dimensión: principio de prioridad</b>				
15.	¿Cree usted que la certeza de la seguridad jurídica es necesaria en nuestra sociedad, en observancia del principio de prioridad?			X
16.	¿Cree que, el principio de prioridad determina la preferencia de los derechos que otorga el registro?			X
17.	¿Considera que, la anotación preventiva, no se garantiza el principio de prioridad?			X
<b>Dimensión: eliminación de la anotación preventiva</b>				
18.	¿Considera que, la anotación preventiva, debe ser derogada del Reglamento General de los Registros Públicos?			X
19.	¿Considera que, con la derogación de la anotación preventiva, no se afectan derechos de los adquirentes?			X
20.	¿Considera usted, que, con la derogación de la anotación preventiva, se posibilitaría a que el comprador sea más diligente, a la hora de realizar una compra de un bien inmueble?			X

¡Muchas gracias por su colaboración!



Firma del Encuestado

## - Junín y emisión de información



Corte Superior de Justicia de Junín

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

El Tambo, 30 de Junio del 2022

**CARTA N° 000089-2022-PTA-P-CSJJU-PJ**



Firma  
Digital

Firmado digitalmente por: ORUDNAP  
ARANA, Edison Frank FAU  
2019061218 ach  
Responsable Del Portal De  
Transparencia Estándar Y Acco  
Mostró: Soy el autor del documento  
Fecha: 30/06/2022 11:58:55 -05:00

Sr(a).

BERRIOS ZACARIAS JESSICA CRISTINA - DNI: 40984828  
[jesscbz8@gmail.com](mailto:jesscbz8@gmail.com), [40984828@continental.edu.pe](mailto:40984828@continental.edu.pe)

**Asunto** : Respuesta en atención a solicitud para que se le brinde información respecto a la cantidad de procesos de nulidad de actos jurídicos (compra venta) en relación a la doble venta, ingresados durante los años 2020 y 2021.

**Referencia** : EXPEDIENTE 002488-2022-MUP-GA  
a) SOLICITUD 2022 S/N (16JUN2022)  
b) MEMORANDO 000018-2022-MCCLO-GAD-CSJJU (28JUN2022)

A través del presente me dirijo a usted, para manifestarle que en atención al asunto y en relación al documento de la referencia a), en la cual señala su pedido de información, de acuerdo al siguiente detalle:

brinde información respecto a la cantidad de procesos de nulidad de actos jurídicos (compra venta) en relación a la doble venta, ingresados durante los años 2020 y 2021.

Mediante la presente le comunico que, conforme a lo solicitado, se trasladó su solicitud a la Administradora del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de esta CSJJU, quién en respuesta a lo solicitado, remitió el MEMORANDO N° 000018-2022-MCCLO-GAD-CSJJU-PJ (05 folios) y archivo Excel de Ingreso de demandas, los cuales se le brinda, en respuesta a su solicitud.

Lo cual se le comunica para los fines que estime conveniente.

Adjunto al presente:

- INFORME N° 000043-2022-OCDG-USJ-GAD-CSJJU-PJ (05 folios)
- Ingreso de demandas Excel (archivo Excel).

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

**ABOG. EDISON FRANK ORUDNAP ARANA**

Responsable del Portal de Transparencia Estándar y Acceso a la Información Pública  
Corte Superior de Justicia de Junín

EOA



Esta es una copia auténtica de un documento electrónico archivado en el Poder Judicial del Perú. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas en: <https://verifica.pj.gob.pe/doc/sgd> CÓDIGO: 332540 CLAVE: URAOT1  
CARTA N° 000089-2022-PTA-P-CSJJU Página: 1 de 1





Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Junín  
Gerencia de Administración Distrital

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

El Tambo, 28 de Junio del 2022



Firmado digitalmente por BARTOLO  
HUAMAN Francesca Giuliana PAU  
2016081216.pdf  
Administrador Del Módulo Civil  
Corporativo De Litigación  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 26.06.2022 12:42:35 -05:00

**MEMORANDO N° 000018-2022-MCCLO-GAD-CSJU-PJ**

**A** : **EDISON FRANK ORUDNAP ARANA**  
Responsable del Portal de Transparencia Estándar y Acceso a la  
Información Pública

**De** : **FRANCESCA GIULIANA BARTOLO HUAMAN**  
Administradora del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral

**Asunto** : Atención a solicitud para que se le brinde información respecto a la  
cantidad de procesos de nulidad de actos jurídicos (compra venta) en relación a la doble  
venta, ingresados durante los años 2020 y 2021.

**Referencia** : EXPEDIENTE 002488-2022-MUP-GA  
OFICIO 000050-2022-PTA-P-CSJU (17JUN2022)

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al asunto y en relación al documento  
de la referencia, para precisar lo siguiente:

1. El inciso 5) del artículo 2° de la Constitución prescribe que toda persona tiene  
derecho "A solicitar, sin expresión de causa, la información que requiera y a  
recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga  
el pedido", y que "Se exceptúan las informaciones que afectan la intimidad  
personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad  
nacional". En ese sentido, el Decreto Supremo N.° 021-2019-JUS que aprueba el  
Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la  
Información Pública y su Reglamento, aprobado mediante D.S. N.° 072-2003-  
PCM, constituye la norma de desarrollo constitucional.
2. En esa línea, el artículo 13 del TUO de la Ley N.° 27806, prescribe que:

**[...] La solicitud de información no implica la obligación de las  
entidades de la Administración Pública de crear o producir  
información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al  
momento de efectuarse el pedido. En este caso, la entidad de la  
Administración Pública deberá comunicar por escrito que la denegatoria de  
la solicitud se debe a la inexistencia de datos en su poder respecto de la  
información solicitada. Esta Ley tampoco permite que los solicitantes  
exijan a las entidades que efectúen evaluaciones o análisis de la  
información que posean. (Énfasis agregado)**





Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Junín  
Gerencia de Administración Distrital

3. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional, en la STC. N.° 2127-2021-PHD/TC, fundamentos 6 al 9, señaló lo siguiente:

*Al respecto, esta Sala del Tribunal Constitucional advierte que la información requerida por el recurrente no se encuentra razonablemente delimitada (solo hace referencia a fichas y documentos con datos relevantes) y que oriente la búsqueda del amplio caudal de información que posee la entidad demandada, así también al indicar que requiere las fichas del personal de menor jerarquía y altos funcionarios, no da mayores parámetros de definición para su atención, de modo que se contraviene lo dispuesto en el artículo 10 del apartado d, del Reglamento de la Ley 27806, de Transparencia y Acceso a la Información Pública, aprobado mediante Decreto Supremo 072-2003-PCM. Dicha disposición establece que la solicitud de acceso a la información pública debe contener, entre otros, "expresión concreta y precisa del pedido de información, así como cualquier otro dato que propicie la localización o facilite la búsqueda de la información solicitada".*

*Asimismo, resulta oportuno recordar que en el artículo 13 de la Ley 27806 establece que*

*La solicitud de información no implica la obligación de las entidades de la Administración Pública de crear o producir información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido. En este caso, la entidad de la Administración Pública deberá comunicar por escrito que la denegatoria de la solicitud se debe a la inexistencia de datos en su poder respecto de la información solicitada. Esta Ley tampoco permite que los solicitantes exijan a las entidades que efectúen evaluaciones o análisis de la información que posean.*

*En consecuencia, conforme a lo señalado supra, en el presente caso corresponde desestimar la demanda.*

4. Considerando lo señalado por el Tribunal Constitucional y el marco normativo existente, se precisa que la ciudadana Jessica Zacarias Berrios solicita la información siguiente:

La suscrita, por medio del presente documento, tiene el alto honor de dirigirse a su persona, para saludarlo con mucho respeto, y a su vez, para solicitarle disponga a quien corresponda se me brinde información respecto a la cantidad de procesos de nulidad de actos jurídicos (compra venta) en relación a la doble venta, ingresados durante los años 2020 y 2021.

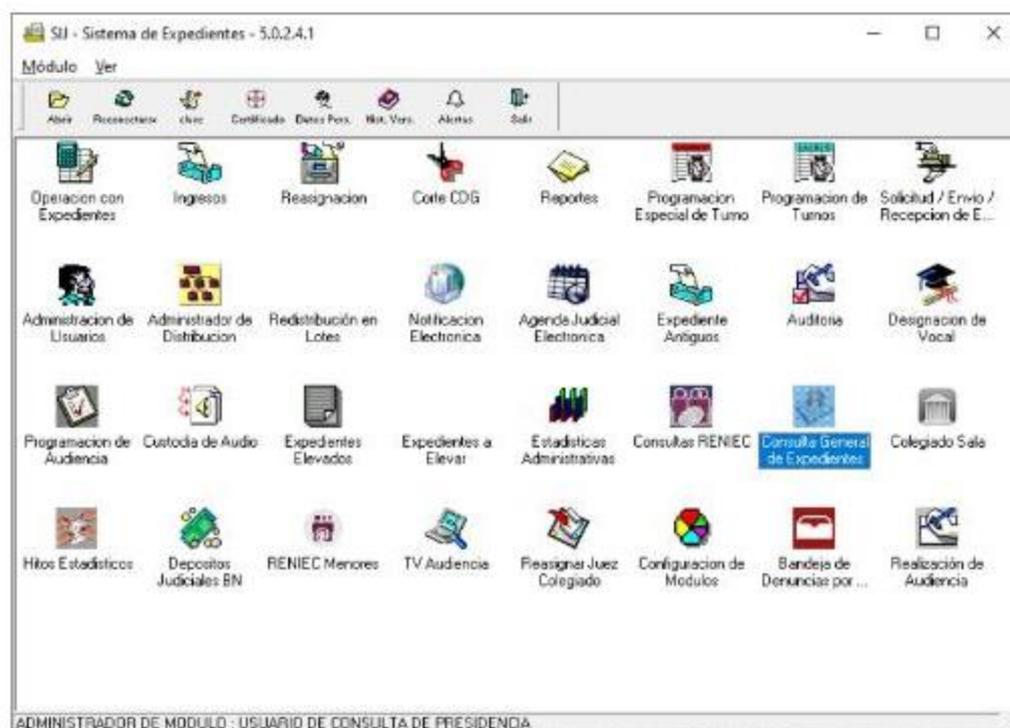
5. Al respecto, se debe precisar que en la Corte Superior de Justicia de Junín se cuenta con el Sistema de Expedientes, que constituye el principal y único





Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Junin  
Gerencia de Administración Distrital

mecanismo de búsqueda de ingresos de expedientes judiciales **con el que cuenta la Administración**. Frente a ello, toda la información a la que se tiene acceso se encuentra en el icono "Consulta General de Expedientes" (ver imagen):



Al proceder a su acceso, se advierte que únicamente se consigna como criterios de búsqueda los que figuran (según captura de imagen), dentro de los cuales se contempla el criterio de: "**especialidad**", en que únicamente se puede consignar los rubros: civil, familia, tutelar, penal, comercial, contencioso administrativo, derecho constitucional, es decir, se consigna como criterio de búsqueda solamente las especialidades de forma general.





Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Junin  
Gerencia de Administración Distrital

Asimismo, para obtener la información sólo se contempla los criterios de búsqueda por: i) parte o ii) por expediente judicial. Lo que significa que, para obtener la información sobre un expediente judicial, se debe consignar los datos de la persona o el número del expediente, no siendo posible extraer la información del Sistema de Expedientes considerando la materia de la demanda.

6. En ese sentido, esta Administración no posee la información solicitada, máxime cuando se trata de información relativa a los procesos de nulidad de acto jurídico específicamente sobre contratos de compraventa en relación a la doble venta.

Así, con lo que se cuenta, únicamente, es con un reporte general de demandas sobre nulidad de acto jurídico ingresadas en general, cuyo procesamiento y consolidación de la información se realizó para fines de información al Equipo Técnico de Implementación de la Oralidad Civil, el cual es facilitado a la solicitante.

7. Se precisa que esta Corte Superior de Justicia, cuenta con una Coordinación de Estadística adscrita a la Unidad de Planeamiento y Desarrollo, por lo que, de ser





Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Junín  
Gerencia de Administración Distrital

el caso, su Despacho deberá evaluar si corresponde que el pedido ser remitido a dicha área, debiendo observar que conforme lo prescribe el artículo 13 del TUO de la Ley 27806, la solicitud de información no implica la obligación de las entidades de la Administración Pública **de crear o producir información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido**, asimismo, que esta Ley tampoco permite que los solicitantes exijan a las entidades que efectúen evaluaciones o análisis de la información que posean.

Por lo expuesto, se informa que esta Administración no posee la información solicitada, máxime cuando se trata de información relativa a los procesos de nulidad de acto jurídico específicamente sobre contratos de compraventa en relación a la doble venta, pues, esta no puede ser obtenida mediante los criterios de búsqueda establecidos en el Sistema de Expedientes Judiciales (Consulta General de Expedientes).

Por lo que, por fines de publicidad y atendiendo al principio de máxima divulgación, se remite el reporte general de demandas sobre nulidad de acto jurídico ingresadas en general, cuyo procesamiento y consolidación de la información se realizó para fines de información al Equipo Técnico de Implementación de la Oralidad Civil, el cual es facilitado a la solicitante, ya que es información con la que si se cuenta.

Cordialmente,

Documento firmado digitalmente

**FRANCESCA GIULIANA BARTOLO HUAMAN**

Administrador del Modulo Civil Corporativo de Litigacion Oral  
Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Junin

FBH



EXPEDIENTE	JUZGADO	MOTIVO I	ESPECIALIDAD	F.INGRESO	MATERIA	ESTADO	RETRASO	ESPECIALISTA	JUZ	EQUIPO	RRR	AÑO	MES	
02964-2019-53-	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	BERNABE TAPARA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Noviembre
02744-2019-40-	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Octubre
02502-2018-5-1	1° JUZGADO C	MEDIDA CAUT	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	BERNABE TAPARA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Noviembre
02275-2019-53-	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Junio
01296-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	BERNABE TAPARA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Diciembre
01234-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	FAMILIA CIVIL (	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	#N/D	1° Juzgado	#N/D	MUY URGENT	2020	Diciembre	
01205-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	DUEÑAS HINOJOS	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Diciembre
01192-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Diciembre
01110-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	CELESTINO ROMA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Diciembre
01032-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	ESPINOZA LIVIA YL	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Noviembre
00933-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	FERNANDEZ LOPEZ	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Noviembre
00913-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	FAMILIA CIVIL (	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	#N/D	1° Juzgado	#N/D	MUY URGENT	2020	Noviembre	
00877-2020-23-	1° JUZGADO C	AUXILIO JUDIC	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	CELESTINO ROMA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Octubre
00877-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	CELESTINO ROMA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Octubre
00805-2019-34-	1° JUZGADO C	MEDIDA CAUT	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	BERNABE TAPARA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Noviembre
00691-2020-36-	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Diciembre
00691-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	ESPINOZA LIVIA YL	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Octubre
00541-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEVOLUCION	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Noviembre
00541-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Agosto
00511-2019-13-	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Junio
00460-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Marzo
00439-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	GUERRA VELAPATI	1° Juzgado	Juzgado 1°	MUY URGENT	2020	Marzo	
00424-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	GUERRA VELAPATI	1° Juzgado	Juzgado 1°	MUY URGENT	2020	Marzo	
00368-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Marzo
00326-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	MEDINA HINOSTR	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Febrero
00289-2020-19-	1° JUZGADO C	AUXILIO JUDIC	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	BERNABE TAPARA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Febrero
00268-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	BERNABE TAPARA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Febrero
00217-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	BERNABE TAPARA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Enero
00172-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	BERNABE TAPARA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Enero
00113-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	BERNABE TAPARA	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Enero
00086-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	#####	GUERRA VELAPATI	1° Juzgado	Juzgado 1°	MUY URGENT	2020	Enero	
00048-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	899.522095	PRIALE VILLAFUER	1° Juzgado	3	Tramite No	MUY URGENT	2020	Enero
00012-2020-0-1	1° JUZGADO C	DEMANDA	CIVIL ( CI )	#####	NULIDAD DE ACTO JURIDICO	CALIFICADO	903.518715	ADAUTO CARRION	1° Juzgado	2	Tramite Civi	MUY URGENT	2020	Enero

2020

AÑO	2020
MATERIA	NUIDAD DE ACTO JURIDICO

Cuenta de RETRASO	Etiquetas de columna				
	Etiquetas de fila	ANULADO	CALIFICADO	PENDIENTE	Total general
1° Juzgado			33		33
2° Juzgado			52		52
3° Juzgado	1		30		31
5° Juzgado			41	1	42
6° Juzgado	1		44		45
<b>Total general</b>		1	199	1	202

AÑO	2020
MATERIA	NUIDAD DE ACTO JURIDICO

Cuenta de EXPEDIENTE	Etiquetas de columna				
	Etiquetas de fila	ANULADO	CALIFICADO	PENDIENTE	Total general
APELACION DE AUTO - INCIDENTE	1			1	2
AUXILIO JUDICIAL			4		4
DEMANDA			154		154
DEVOLUCION DE INSTANCIA SUPERIOR			5		5
MEDIDA CAUTELAR DENTRO DEL PROCESO	1		25		26
MEDIDA CAUTELAR FUERA DEL PROCESO			11		11
<b>Total general</b>		1	199	1	202

2021

AÑO	2021
MATERIA	NUIDAD DE ACTO JURIDICO

Cuenta de RETRASO	Etiquetas de columna				
	Etiquetas de fila	ANULADO	CALIFICADO	PENDIENTE	Total general
1° Juzgado		1	35		36
2° Juzgado			90	1	91
3° Juzgado			86		86
5° Juzgado		7	90		97
6° Juzgado		1	92		93
<b>Total general</b>		15	413	1	427

AÑO	2021
MATERIA	NUIDAD DE ACTO JURIDICO

Cuenta de EXPEDIENTE	Etiquetas de columna				
	Etiquetas de fila	ANULADO	CALIFICADO	PENDIENTE	Total general
APELACION DE SENTENCIA	2				2
AUXILIO JUDICIAL			6		6
CONTINUA DE COMPETENCIA			1		1
DEMANDA		6	319	1	326
DEVOLUCION DE INSTANCIA SUPERIOR			50		50
EXHORTO			1		1
INHIBICION		1	1		2
MEDIDA CAUTELAR DENTRO DEL PROCESO		4	28		32
MEDIDA CAUTELAR FUERA DEL PROCESO			7		7
<b>Total general</b>		13	413	1	427

TOTAL

AÑO	(Varios elementos)
MATERIA	NUIDAD DE ACTO JURIDICO

Cuenta de RETRASO	Etiquetas de columna				
	Etiquetas de fila	ANULADO	CALIFICADO	PENDIENTE	Total general
1° Juzgado		2	79	6	87
2° Juzgado		4	141	11	156
3° Juzgado		2	119	17	138
5° Juzgado		8	142	13	163
6° Juzgado		2	138	12	142
<b>Total general</b>		18	609	59	686

AÑO	(Varios elementos)
MATERIA	NUIDAD DE ACTO JURIDICO

Cuenta de EXPEDIENTE	Etiquetas de columna				
	Etiquetas de fila	ANULADO	CALIFICADO	PENDIENTE	Total general
APELACION DE SENTENCIA	2				2
AUXILIO JUDICIAL			7		7
CONTINUA DE COMPETENCIA			2		2
DEMANDA		10	450	43	513
DEVOLUCION DE INSTANCIA SUPERIOR			95		95
EXHORTO			1		1
INHIBICION		1	2		3
MEDIDA CAUTELAR DENTRO DEL PROCESO		4	36		40
MEDIDA CAUTELAR FUERA DEL PROCESO		1	13		14
<b>Total general</b>		18	609	59	686