



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

INSCRIPCION DE RESOLUCIONES JUDICIALES Y LA VULNERACION DE LA
SEGURIDAD JURIDICA EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA, AÑO: 2023

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Doctor en Derecho

Autor

Chávez Bojórquez, William Clodomiro

Asesor

Morante León, Salomón Jorge

ORCID: 0009-0005-6599-0425

Jurado

Alarcón Menéndez, Jorge Miguel

Aramayo Cordero, Uriel Alfonso

Vilca Pinche, Wuiston

Lima - Perú

2026

INSCRIPCION DE RESOLUCIONES JUDICIALES Y LA VULNERACION DE LA SEGURIDAD JURIDICA EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA, AÑO: 2023.

INFORME DE ORIGINALIDAD

16%

INDICE DE SIMILITUD

15%

FUENTES DE INTERNET

7%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal	2%
	Trabajo del estudiante	
2	repositorio.ucv.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
3	hdl.handle.net	1%
	Fuente de Internet	
4	rclimatol.eu	1%
	Fuente de Internet	
5	repositorio.unfv.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
6	doi.org	<1%
	Fuente de Internet	
7	repositorio.espe.edu.ec	<1%
	Fuente de Internet	
8	alicia.concytec.gob.pe	<1%
	Fuente de Internet	
9	idoc.pub	<1%
	Fuente de Internet	
10	repositorio.upla.edu.pe	<1%
	Fuente de Internet	
11	regispro.es	<1%
	Fuente de Internet	



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO
INSCRIPCION DE RESOLUCIONES JUDICIALES Y LA VULNERACION DE LA
SEGURIDAD JURIDICA EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA, AÑO: 2023

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Doctor en Derecho

Autor

Chávez Bojórquez, William Clodomiro

Asesor

Morante León, Salomón Jorge

ORCID: 0009-0005-6599-0425

Jurado

Alarcón Menéndez, Jorge Miguel

Aramayo Cordero, Uriel Alfonso

Vilca Pinche, Wuiston

Lima – Perú

2026

Dedicatoria

A la memoria de mi querido padre, a mi madre, esposa, hijos y nietos, por el apoyo constante de continuar superándome cada día, para alcanzar esta meta.

Agradecimiento

A mi asesor Morante León Salomón, docentes universitarios, amigos y familiares, por su apoyo en el desarrollo y avance de mi investigación.

ÍNDICE

Resumen.....	ix
Abstract.....	x
I. INTRODUCCIÓN	12
1.1. Planteamiento del problema	13
1.2. Descripción del problema.....	14
1.3. Formulación del problema.....	17
1.3.1. <i>Problema general</i>	17
1.3.2. <i>Problemas específicos</i>	17
1.4. Antecedentes.....	17
1.4.1 <i>Antecedentes internacionales</i>	17
1.4.2 <i>Antecedentes nacionales</i>	21
1.5. Justificación de la investigación	25
1.5.1 <i>Justificación teórica</i>	25
1.5.2 <i>Justificación práctica</i>	25
1.5.3 <i>Justificación metodológica</i>	26
1.5.4 <i>Justificación epistemológica</i>	26
1.5.5 <i>Importancia de la investigación</i>	26
1.6. Limitaciones de la investigación	27
1.7. Objetivos	27
1.7.1. <i>Objetivo general</i>	27
1.7.2. <i>Objetivos específicos</i>	27
1.8 Hipótesis	27
1.8.1. <i>Hipótesis general</i>	27
1.8.2. <i>Hipótesis específicas</i>	28
II. MARCO TEÓRICO	29
2.1. Marco conceptual de resoluciones judiciales	29
2.2. Marco conceptual de la seguridad jurídica	34
2.3. Marco teórico.....	49

2.4. Marco filosófico.....	50
2.5. Marco legal	52
2.6. Definición de términos básicos.....	56
III. MÉTODO	58
3.1 Tipo de investigación.....	58
3.2 Población y muestra.....	59
3.3 Operacionalización de variables	61
3.4 Instrumentos.....	61
3.5 Procedimientos.....	62
3.6 Análisis de datos	62
3.7 Consideraciones éticas	62
IV. RESULTADOS	63
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	88
VI. CONCLUSIONES	92
VII. RECOMENDACIONES.....	93
VIII.REFERENCIAS.....	95
IX. ANEXOS	103
Anexo A. Matriz de consistência.....	103
Anexo B. Instrumentos	104
Anexo C. Validación del instrumento.....	106
Anexo D. Confiabilidad de instrumentos	108
Anexo E. Proyecto de Ley	109
Anexo F. Proyecto de Ley	113

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Títulos inscritos y calificados	48
Tabla 2 Servicios de publicidad	48
Tabla 3 Distribución de la muestra	60
Tabla 4 Cuadro de operacionalización de las variables	61
Tabla 5 ¿Una mala interpretación del art 2011 del C.C., genera en algunos casos inscripciones imperfectas?	63
Tabla 6 ¿Los jueces motivan una resolución judicial, aplicando las normas del sistema registral?	64
Tabla 7 ¿Algunos jueces ordenan inscripciones ilegales, dejando de lado las normas registrales?	65
Tabla 8 ¿El juez responde al registrador, cuando le solicita una aclaración o información complementaria?	66
Tabla 9 ¿La inscripción de una resolución judicial imperfecta, vulnera la seguridad jurídica en el registro?	67
Tabla 10 ¿El juez con una sentencia incoherente, genera un conflicto social en el registro? ..	68
Tabla 11 ¿El juez es responsable, cuando emite una resolución judicial de inscripción de un título incompatible.?	69
Tabla 12 ¿El juez debe tener acceso permanente sobre información registral actualizada vía online, antes de emitir sentencia?	70
Tabla 13 ¿Algunos jueces vulneran el Principio de impenetrabilidad, al inscribir un título incompatible con otro ya inscrito?	71
Tabla 14 ¿Una sentencia que contiene un acto incompatible, vulnera la seguridad jurídica en la zona registral?	72
Tabla 15 ¿El juez aplica con certeza las leyes y normas registrales?	73

Tabla 16 ¿Los registradores aplican las normas registrales, evitando el ingreso al registro de títulos imperfectos?	74
Tabla 17 ¿El derecho de propiedad no inscrita, garantiza a los titulares y la seguridad jurídica?.....	75
Tabla 18 ¿La norma expuesta a cambios frecuentes, afecta la seguridad jurídica?.....	76
Tabla 19 ¿La inscripción de una resolución judicial imperfecta, vulnera la estabilidad de las normas legales en el registro?	77
Tabla 20 ¿La calificación registral, debe ser extensiva a todos los documentos que ingresan al registro para su inscripción?	78
Tabla 21 ¿La publicidad registral, otorga un derecho oponible frente a terceros?	79
Tabla 22 ¿La inscripción en el asiento registral, debe ser constitutivo, que perfeccione la transferencia de la propiedad?	80
Tabla 23 ¿El principio de legalidad y rogación, carece de redacción y coherencia sobre la calificación de documentos judiciales?.....	81
Tabla 24 ¿La inscripción de una resolución judicial imperfecta vulnera los derechos de los titulares en el registro?	82
Tabla 25 Contrastación de la hipótesis general.....	84
Tabla 26 Contrastación de la primera hipótesis específica	85
Tabla 27 Contrastación de la segunda hipótesis específica	86
Tabla 28 Contrastación de la tercera hipótesis específica	87
Tabla 29 Resumen de procesamiento de casos	108
Tabla 30 Fiabilidad del instrumento	108

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Gráfico de barras	63
Figura 2. Gráfico de barras	64
Figura 3. Gráfico de barras	65
Figura 4. Gráfico de barras	66
Figura 5. Gráfico de barras	67
Figura 6. Gráfico de barras	68
Figura 7. Gráfico de barras	69
Figura 8. Gráfico de barras	70
Figura 9. Gráfico de barras	71
Figura 10. Gráfico de barras	72
Figura 11. Gráfico de barras	73
Figura 12. Gráfico de barras	74
Figura 13. Gráfico de barras	75
Figura 14. Gráfico de barras	76
Figura 15. Gráfico de barras	77
Figura 16. Gráfico de barras	78
Figura 17. Gráfico de barras	79
Figura 18. Gráfico de barras	80
Figura 19. Gráfico de barras	81
Figura 20. Gráfico de barras	82

Resumen

Objetivo: El objetivo principal fue determinar de qué manera la inscripción de una resolución judicial vulnera la seguridad jurídica en la zona registral de Lima, año 2023.

Método: Que se abordó, es un enfoque cuantitativo, tipo aplicada, nivel explicativo, diseño no experimental, técnica encuestas, instrumentos empleados cuestionarios, la población 57

sujetos y la muestra 50 operadores jurídicos. **Resultados:** Se obtuvo que un 74 % de los encuestados, concuerdan que una inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente la seguridad jurídica en la zona registral, un 66 % coinciden que la inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente la estabilidad de las normas legales, un 82 % concuerdan que la inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente los derechos de los titulares, y un 72 % consideran que una sentencia que contiene un acto incompatible vulnera significativamente la seguridad jurídica.

Conclusiones: En el sistema registral peruano, la inscripción de resoluciones judiciales puede generar afectaciones al principio de seguridad jurídica cuando se presenta una tensión entre el mandato emitido por el órgano jurisdiccional y las competencias propias del registrador público. Este problema surge cuando una autoridad judicial ordena inscribir un acto que no cumple plenamente con las exigencias del sistema registral, restringiendo la función calificadora del registrador vinculada al principio de legalidad. Como consecuencia, se produce una confrontación entre un derecho previamente inscrito y el contenido de la decisión judicial, lo que puede alterar la coherencia y estabilidad del registro.

Palabras claves: inscripción, resolución judicial, seguridad jurídica, legalidad, juez, registrador, calificación registral.

Abstract

Objective: The main objective was to determine how the registration of a judicial resolution undermines legal certainty in the Lima registry district in 2023. **Method:** A quantitative, applied, explanatory approach was used, with a non-experimental design. The survey technique employed questionnaires. The population consisted of 57 subjects, and the sample comprised 50 legal professionals. **Results:** 74% of respondents agreed that the registration of a judicial resolution significantly undermines legal certainty in the registry district; 66% agreed that the registration of a judicial resolution significantly undermines the stability of legal norms; 82% agreed that the registration of a judicial resolution significantly undermines the rights of the holders; and 72% considered that a judgment containing an incompatible act significantly undermines legal certainty. **Conclusions:** In the Peruvian registration system, the registration of judicial resolutions can affect the principle of legal certainty when there is a tension between the order issued by the jurisdictional body and the powers of the public registrar. This problem arises when a judicial authority orders the registration of an act that does not fully comply with the requirements of the registration system, restricting the registrar's qualifying function linked to the principle of legality. Consequently, a conflict arises between a previously registered right and the content of the judicial decision, which can disrupt the coherence and stability of the registry.

Keywords: registration, judicial resolution, legal certainty, legality, judge, registrar, registration qualification.

Sommario

Obiettivo: L'obiettivo principale era determinare in che modo la registrazione di una risoluzione giudiziaria compromettesse la certezza del diritto nel distretto del registro di Lima nel 2023. **Metodo:** È stato utilizzato un approccio quantitativo, applicato ed esplicativo, con un disegno non sperimentale. La tecnica di indagine ha impiegato questionari. La popolazione era composta da 57 soggetti e il campione comprendeva 50 professionisti del diritto. **Risultati:** Il 74% degli intervistati ha concordato sul fatto che la registrazione di una risoluzione giudiziaria comprometta significativamente la certezza del diritto nel distretto del registro; il 66% ha concordato sul fatto che la registrazione di una risoluzione giudiziaria comprometta significativamente la stabilità delle norme giuridiche; l'82% ha concordato sul fatto che la registrazione di una risoluzione giudiziaria comprometta significativamente i diritti dei titolari; e il 72% ha ritenuto che una sentenza contenente un atto incompatibile comprometta significativamente la certezza del diritto. **Conclusioni:** Nel sistema di registrazione peruviano, la registrazione delle risoluzioni giudiziarie può incidere sul principio di certezza del diritto quando vi è una tensione tra l'ordinanza emessa dall'organo giurisdizionale e i poteri del pubblico ufficiale del registro. Questo problema si presenta quando un'autorità giudiziaria ordina la registrazione di un atto che non è pienamente conforme ai requisiti del sistema di registrazione, limitando la funzione qualificativa del conservatore dei registri immobiliari legata al principio di legalità. Di conseguenza, si crea un conflitto tra un diritto precedentemente registrato e il contenuto della decisione giudiziaria, che può compromettere la coerenza e la stabilità del registro.

Parole chiave: registrazione, decisione giudiziaria, certezza del diritto, legalità, giudice, conservatore dei registri immobiliari, qualificazione alla registrazione.

I. INTRODUCCIÓN

En un Estado de derecho, la seguridad jurídica es un principio esencial que garantiza estabilidad normativa y protege los efectos jurídicos en la sociedad.

El Estado confía al registro público, a quien le otorga la facultad de salvaguardar y garantizar el contenido de los actos y bienes que se inscriben en los asientos registrales, como soporte material de la publicidad de los derechos de los titulares, proporcionándoles la confianza y certeza, a fin de coadyuvar en la seguridad jurídica, al impulso y crecimiento económico, y asegurar con ello, el desarrollo progresivo del país, razón básica y fundamental.

La investigación se desarrolla en la zona registral de Lima durante 2023 y analiza la aplicación del principio de legalidad y rogación en la calificación de documentos para su inscripción. Se identifica una controversia entre los párrafos de la norma cuando una resolución judicial ordena inscribir un título imperfecto.

En el sistema registral, prevalece el derecho inscrito, siempre que el título cumpla requisitos legales y principios registrales.

Actualmente, continúan realizándose las inscripciones declarativas y voluntarias, a través de la enajenación y transmisión del bien inmueble entre las partes mediante el acuerdo de un contrato, sin embargo, algunos titulares decidieron inscribir su título en el registro y otros no, por lo que, la diferencia de inscribir un derecho, legitima al titular y se les otorga la publicidad frente a terceros.

El juez, tiene el deber legal de hacer justicia conforme a derecho, fundamentando sus resoluciones judiciales y utilizando la técnica interpretativa, en cumplimiento de su función profesional, a fin de resolver una controversia jurídica.

La imprecisión judicial al resolver puede afectar la igualdad ante la ley y debilitar la seguridad jurídica en el Estado de derecho.

Por consiguiente, se revisó y analizo el sistema doctrinario, legislación comparada y planteamientos teóricos, que se relaciona con la problemática que se presenta actualmente en nuestro ordenamiento jurídico, se acudió al Poder Judicial y a Registros Públicos de Lima para recolectar información y aplicar encuestas.

La investigación propone modificar la norma vigente, con el fin de establecer un marco regulatorio que oriente a operadores jurídicos y fortalezca la protección de la seguridad jurídica.

El trabajo se organiza en nueve secciones:

La primera presenta la introducción, problema, antecedentes, justificación, objetivos e hipótesis.

La segunda desarrolla el marco teórico y conceptual.

La tercera expone la metodología, incluyendo población, muestra, instrumentos y análisis de datos.

La cuarta muestra los resultados mediante tablas y gráficos.

La quinta aborda la discusión comparada con teorías y estudios previos.

La sexta contiene las conclusiones.

La séptima plantea recomendaciones dirigidas a los actores involucrados.

Finalmente, se incorporan las referencias bibliográficas y los anexos que sustentan la investigación.

1.1. Planteamiento del problema

La problemática surge en la Zona Registral de Lima respecto a la inscripción de resoluciones judiciales y su impacto en la seguridad jurídica.

El artículo 2011 del Código Civil regula los principios de rogación y legalidad; sin embargo, el segundo párrafo incorporado por el Código Procesal Civil de 1993 limita la calificación registral frente a mandatos judiciales.

La deficiente redacción e interpretación normativa limita funciones del registrador frente a mandatos judiciales que ordenan inscribir actos no inscribibles, motivándose discrepancias entre el registrador y el juez, originándose el acceso de un acto no inscribible en el asiento registral, y trasladándose la responsabilidad absoluta al juez, resultando un problema al sistema registral y terceros.

Igualmente, existe insuficiente conocimiento por parte del juez en materia registral, y la falta de acceso a la información registral permanente en línea, para que el juez pueda valorar y motivar su resolución.

Es de precisar que, no se cuestiona la primacía del poder judicial con relación al registro público, ambos son autónomos, el juez tiene que respetar esta especialidad, valorando los parámetros de la norma y principios que se advierte para su acceso al registro y el registrador no cuestiona resoluciones judiciales.

Además, la sentencia de un juez tiene que ser imparcial, que preserve la paz jurídica y se evite que se provoque otro proceso judicial con decisiones judiciales incongruentes, debiéndose tener en cuenta el impacto que causa al inscribir un título incompatible que no se ajusta a la realidad afectando a los usuarios y la seguridad jurídica.

1.2. Descripción del problema

En España, la calificación registral de documentos judiciales tiene un alcance distinto al de documentos notariales o administrativos.

El artículo 18 de la ley hipotecaria establece que el registrador verifica la legalidad formal, capacidad y validez de los actos. Asimismo, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario limita la calificación judicial.

En el art. 136 del reglamento hipotecario refiere que los registradores acuden al presidente de la audiencia respectiva en queja de los apremios que los jueces les hicieren para practicar cualquier asiento improcedente.

En Argentina, la Ley 17.801 no establece reglas específicas para la calificación de documentos judiciales, otorgándoles el mismo tratamiento que a documentos notariales y administrativos.

El artículo 8 dispone que el registro examine la legalidad formal de los documentos. En consecuencia, el registrador puede advertir imperfecciones, comunicarlo al juez y suspender la inscripción hasta su subsanación.

En el Perú, se presenta un problema con relación, a que algunas resoluciones judiciales vulneran la seguridad jurídica.

Inicialmente, el artículo 2011 del código civil de 1984 establecía que el registrador calificaba la legalidad documental.

Entendiéndose que no hace distinción alguna cuando menciona la expresión de documentos, tratándose de cualquier origen que concurre al registro, pudiendo ser notarial, administrativo, arbitral, consular, por lo que también alcanzaría la calificación a los documentos judiciales.

También se verifica la capacidad de los otorgantes, representación, estado civil y validez del acto.

Sin embargo, en 1993 el código procesal civil incorporó un segundo párrafo al artículo 2011, generando discrepancias interpretativas al excluir la calificación registral de resoluciones judiciales.

Expresión que colisiona y prohíbe al registrador por cumplir con su deber de función, vulnerándose la norma y algunos principios registrales, originándose inscripciones de actos no inscribibles e incompatibles en el registro, causando una serie de asientos registrales imperfectos, que van a originar consecuencias jurídicas, lo cual compromete la seguridad jurídica y afecta a los usuarios.

Diagnóstico del problema, las sentencias no pueden ser calificadas por el registrador; sin embargo, este puede solicitar al juez aclaraciones o información complementaria, por lo que, ante la existencia de un error humano u otros, y en respuesta, el juez reitera su orden judicial con un apercibimiento de denunciarlo por lo que causa su negativa, ante esta situación el registrador tendrá que inscribir un acto ilegal o que obvia una formalidad, resultando una publicidad fraudulenta. En este caso se traslada la responsabilidad al juez quien ordeno una inscripción con las características antes mencionadas.

Las resoluciones judiciales, tanto como las decisiones procesales como sentencias, presentan deficiencias de interpretación, motivación y coherencia con la información registral, generando inconsistencias en los asientos, lo que afecta la estabilidad del sistema registral y la protección de los derechos inscritos.

Pronostico del problema, de continuar la problemática seguirá incrementando la incertidumbre jurídica sobre los derechos inscritos y los conflictos sociales, perdiéndose la confianza de los terceros y la eficacia del sistema registral; por ejemplo, de seguir presentándose titulares registrales inexactos, se continuará privando a los administrados de su derecho de ser notificados y citados en un proceso judicial, particularmente cuando no han participado en un contrato o transacción, aprovechando los delincuentes en apropiarse de un inmueble con documentos fraudulentos presentados ante un juez.

En nuestro sistema el registral, de acuerdo al principio de legitimación, se presume que lo inscrito es cierto y valido, por lo tanto, con un asiento erróneo se distorsionara creándose una realidad falsa, convirtiéndose en un riesgo en el sistema de propiedad afectándose la publicidad registral, al no ser confiable para un tercero.

Control del pronóstico del problema, luego de analizar la problemática, es necesario presentar un proyecto de ley que modifique la norma, así como también, implementar mecanismos y protocolos para coordinar de manera interinstitucional entre el Poder judicial y

la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), de Lima, por otro lado, al permitir precisar con información permanente sobre la realidad registral, fortalecerá la función del juez quien valorara y tomara una decisión justa de acuerdo a ley, ambas instituciones contribuirán en que se otorgue la seguridad jurídica.

En el ámbito registral de Lima, actualmente se presentan inscripciones de resoluciones judiciales inexactas que acceden en los asientos registrales, ocurriendo conflictos entre el juez y registrador, por la mala interpretación y las discrepancias normativas conexas, generándose inconsistencias entre las decisiones judiciales y la realidad registral, perjudicándose al tercero vinculado con la propiedad del inmueble y comprometiéndose la seguridad jurídica.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué manera la inscripción de una resolución judicial vulnera la seguridad jurídica en la zona registral de Lima, 2023?

1.3.2 Problemas específicos

¿De qué manera la inscripción de una resolución judicial vulnera la estabilidad de las normas legales en la zona registral de Lima 2023?

¿De qué manera la inscripción de una resolución judicial vulnera los derechos de los titulares en la zona registral de Lima 2023?

¿De qué manera una sentencia que contiene un acto incompatible vulnera la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023?

1.4. Antecedentes

1.4.1 Antecedentes internacionales

Bustamante (2025), tuvo como objetivo analizar los mecanismos de motivación de resoluciones judiciales en los sistemas de justicia de España y Ecuador. Mediante un enfoque cuantitativo y análisis descriptivo, encontró que 48,84 % de sentencias presentaban

insuficiente motivación y 16,28 % incongruencias. Concluye que la motivación constituye una garantía esencial del proceso judicial, siendo la sentencia la materialización de esa garantía que debe cumplir con los requisitos, y exigencias de lógica, razonabilidad, y comprensibilidad, entendiéndose que los vicios en las sentencias es responsabilidad del juez, que son poco calificados en el cumplimiento de su deber, que al ser inoperantes y negligentes al administrar justicia es mayor su nivel de corrupción, sin embargo, no significa que los jueces intelectuales sean probos, siendo necesario se acojan como regla al precedente jurisprudencial al dictar una sentencia, identificando la extensión, límites y requisitos para su aplicación.

Escobar (2025), señala como objetivo, determinar las normas y principios que respaldan estas inscripciones y contrastar la compatibilidad con los sistemas de registro Ecuatoriano; la metodología que desarrolla es un enfoque mixto con técnica cuantitativa y cualitativa en el ámbito registral; considera como conclusión que, no existe un marco legal explícito que contemple la inscripción de las decisiones emitidas por los órganos judiciales indígenas sobre la titularización y transferencia de propiedades, que garantice la seguridad jurídica y promueva la compatibilidad entre el sistema jurisdiccional indígena y el sistema registral, Existiendo un alto grado de cumplimiento del derecho a la defensa; persistiendo un porcentaje en el que se identifican vulneración a este derecho; Sin embargo, han sido inscritas invocando los principios de interculturalidad y autonomía de la justicia indígena.

Mejía (2024), analizó la responsabilidad patrimonial de autoridades judiciales frente a la administración. Utilizó un enfoque cualitativo mediante revisión normativa y análisis doctrinal comparado. Identificó vacíos y deficiencias sobre daño, imputación y reparación. Concluye que el Estado debe establecer normas claras sobre responsabilidad judicial para garantizar reparación efectiva a ciudadanos, respetando los principios de legalidad y seguridad jurídica.

Sarraf (2024), describe que su objetivo es establecer el perfeccionamiento reciproco de los sistemas de registro de propiedades de Brasil y España, mediante un análisis comparativo detallado, destacando los aspectos más innovadores y eficientes de cada sistema; la metodología que realizo un enfoque cuantitativo mediante un análisis comparativo, en la fase de investigación buscando y recogiendo datos, aplicando un razonamiento inductivo para generalizar resultados de la muestra analizados mediante procedimiento cartesiano sobre la cuatro reglas de evidencia, dividir, ordenar y evaluar en el informe de resultados sistemático; considero como conclusión que, en Brasil y España presentan una visión profunda y propositiva de los sistemas de registro inmobiliario, enfatizando la innovación, eficiencia y sostenibilidad dentro del contexto jurídico y social contemporáneo, contribuyendo a la seguridad jurídica, el desarrollo económico y la justicia social.

Del Pico (2024), tuvo como objetivo analizar la demanda social de mayor seguridad pública desde el concepto de seguridad jurídica, sus efectos y dimensiones. Mediante un enfoque cualitativo y revisión de precedentes, examinó los elementos que la definen. Concluye que la seguridad personal deriva de garantías propias del Estado de derecho, como el principio de legalidad y la jerarquía normativa, generando certeza jurídica en la sociedad y consolidándose como un derecho fundamental dentro del orden jurídico estatal.

Maya (2023), describe como objetivo, analizar las garantías que admite el procedimiento de instituciones procesales, la litispendencia y la acumulación de procesos en la justicia, emisión de resoluciones judiciales contradictorias respecto al mismo asunto sería incompatible con la seguridad jurídica; la metodología que utilizo es un enfoque cualitativo, documental con la técnica de consulta bibliográfica, interpretación y análisis de los datos; considerando como conclusión que, las instituciones procesales necesitan regular una normativa vigente y específica, la ausencia de la previsión concreta genera efectos que pueden alterar la estabilidad de la seguridad jurídica. debiendo mantenerse alejado de

cualquier norma que cause un esfuerzo adicional innecesario al Estado y las partes. Por lo que la litispendencia cumple como garantía procesal y tutela judicial efectiva, conservando la eficacia del procedimiento y consiguiendo una única resolución judicial ajustada a derecho, que mantenga una relación equilibrada entre la realidad judicial y la realidad material.

Reyes (2022), refiere como objetivo, examinar la motivación de las sentencias y su incidencia con la seguridad jurídica; la metodología empleada se basó en un enfoque cualitativo, descriptivo interpretando la bibliografía de las obras de diversos autores y documental en el análisis de sentencias y entrevistas; considerando como conclusión que, la motivación en una sentencia en algunos casos no se adecuan a los fundamentos de hecho, por la escasa objetividad violentando principios, normas y a la Constitución la cual obliga al juez a motivar sus resoluciones con sentencias argumentadas con lógica y coherencia y que no vulneren derechos, el debido proceso y a la seguridad jurídica.

Barrionuevo (2022), analizó si las audiencias virtuales en la corte de Chimborazo garantizan seguridad jurídica y debido proceso. Con enfoque mixto, descriptivo y no experimental, aplicó encuestas y entrevistas. Concluye que en ciertos casos algunos jueces vulneran estas garantías al no ajustarse plenamente a la normativa vigente y al protocolo, sin embargo, consideran que las TIC son herramientas indispensables y que no está descartada durante los procesos virtuales, existiendo la necesidad de modificar la ley sobre las audiencias virtuales, los jueces deben garantizar debido proceso y seguridad jurídica.

Ordoñez (2021), analizó si la legislación ecuatoriana fija un plazo para interponer la acción de protección. Mediante un enfoque mixto y encuestas, concluye que no existe límite temporal, quedando su admisión a criterio judicial. Propone establecer un plazo legal para evitar usos indebidos y garantizar seguridad jurídica.

Dorado (2022), refiere como objetivo, Analizar el régimen jurídico, estructura y desarrollo de la calificación del registrador mercantil, y su evolución normativa en el derecho; la metodología que utilizo el enfoque cualitativo, histórico, de técnica exegética, de intervención transversal, interpretación del contenido y significación de la norma de un proceso de argumentación jurídica e investigación en el campo de estudio; considerando como conclusión que, el registrador para calificar un documento lo analiza y valora bajo la legislación aplicable del derecho positivo, adoptando bajo su responsabilidad medidas que conlleven consecuencias jurídicas, decidiendo el alcance del examen de cada documento que se le presenta. La función registral, basada en el principio de legalidad, impide el ingreso de títulos defectuosos. La impugnación corresponde a terceros, quienes se protegen mediante anotación preventiva, garantizando seguridad jurídica.

1.4.2 Antecedentes nacionales

Caicedo (2025), señala como objetivo, establecer si se vulnera la seguridad jurídica cuando una resolución judicial resuelve el mejor derecho de propiedad que no adquiere la calidad de cosa juzgada ante una demanda de reivindicación presentada por la otra parte que perdió el proceso; la metodología que ha desarrollado mediante un enfoque cualitativo, con una técnica de observación y análisis documental, mediante un método exegético jurídico, deductivo, inductivo, específico; considera como conclusión que, se ha transgredido el principio de seguridad jurídica, cuando el sistema judicial ampara una reivindicatoria, entendiéndose que se trata de demandas diferentes ante un derecho de propiedad, donde ya se emitió una sentencia a favor de una de las partes, y habiéndose analizado las mismas pruebas.

Gutiérrez (2025), describe como objetivo, determinar de qué manera la obligatoriedad de la inscripción en el registro público influye en la percepción de los usuarios sobre el derecho a la seguridad jurídica; la metodología desarrollada en un enfoque cualitativo, de nivel descriptivo y de tipo análisis documental, de diseño no experimental; resultando que un

17.5 % está de acuerdo que la inscripción sea facultativa, sin embargo un 80.7 % no está de acuerdo que sea facultativo, sino obligatorio porque estaría más protegido; llegando a concluir, que, la seguridad jurídica de los actos de la inscripción de un bien, se da por la ausencia de obligatoriedad en el registro, careciendo de una normativa imperativa que establezca su exigencia, existiendo un carácter facultativo y no constitutivo, al no mantener una base de datos de acceso actualizada afectando significativamente en las transacciones inmobiliarias y en algunos casos a la pérdida de los derechos de propiedad.

Trujillo y Melgarejo (2025) analizaron la Casación N° 10819-2021 sobre nulidad de acto jurídico derivado de procedimiento administrativo irregular con efectos registrales. Mediante análisis crítico jurídico, concluyen que la sentencia reconoce la vía civil para cuestionar dichos actos cuando afectan derechos de propiedad de terceros, fortaleciendo la tutela jurisdiccional y el control judicial de inscripciones registrales defectuosas.

Herrera (2023), señala como objetivo, demostrar que la transgresión de la resolución judicial que no han sido debidamente motivada vulneran los derechos esenciales del debido proceso; la metodología desarrollada en su investigación es cuantitativo, de corte transversal documental, de diseño no experimental; llegando a concluir, que la falta de una debida motivación vulnera los derechos básicos del sujeto establecido en el artículo 139 del inciso 5 de la carta magna, señalando que el 80.8 % coinciden que los jueces continúan cometiendo arbitrariedades en la emisión de resoluciones judiciales abusando del derecho, considerando que el operador jurídico debe tener presente en su decisión judicial de justificar los fundamentos facticos y jurídicos, las mismas que garantizarían las etapas procesales.

Capcha (2023), analizó la relación entre seguridad jurídica y la sentencia 0018-2015-PI/TC del Tribunal Constitucional, la metodología empleada es de tipo cualitativa, aplicando la técnica de análisis de documentos, mediante la recopilación de datos; considera como conclusión que, la seguridad jurídica presenta una relación negativa con la sentencia en

mención, dado que no garantiza ninguna protección al tercero de buena fe, ni al propietario original, por el contrario solo exige que el tercero de buena fé, actúe con diligencia y con prudencia, implicando que uno de ellos revise antes previamente el título archivado. Y que el propietario original, se le exige que demuestre su estado de vulnerabilidad para evitar que no le quiten su propiedad inmueble.

Aguilar (2023), propuso políticas públicas para mejorar calidad y oportunidad de decisiones judiciales en Lambayeque, mediante enfoque mixto, tanto cuantitativo como cualitativo, utilizando el método deductivo e inductivo, no experimental, aplicando encuestas o cuestionarios; se concluye que, se identificado elementos que afectan la oportunidad y calidad en las decisiones dentro de la jurisdicción, enfatizando la falta de capacitación al personal y la burocracia administrativa, proponiéndose la necesidad de implementar las políticas públicas.

Huarhua (2023), refiere que su objetivo se basa en determinar la importancia de establecer una eficaz aplicación de la ética pública en la tutela jurisdiccional efectiva y la orientación del fundamento jurídico; la metodología se realizó en un enfoque cualitativo, básica, con un diseño descriptivo y de teoría fundamentada; considera como conclusión la necesidad de integrar la ética en los funcionarios públicos como parte de la política pública, la implementación de medidas preventivas y capacitación multidisciplinaria fortalece la ética judicial, garantizando tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso, respeto de derechos fundamentales y mayor seguridad jurídica.

Hurtado (2022), analizó la influencia de la publicidad registral en la seguridad jurídica del tercero de buena fe en compraventas inmobiliarias en la superintendencia nacional de los registros públicos (SUNARP). Con enfoque cuantitativo y encuestas a 20 profesionales, encontró que el 90 % considera que la publicidad registral otorga seguridad jurídica. Concluye que existe una influencia significativa.

Silva (2022), analizó la relación entre el derecho de reivindicación de propiedad y su problemática jurídico-social en Ica. Con enfoque cuantitativo y diseño correlacional, aplicó encuestas. Concluye que existe correlación positiva media ($r=0,73$) y una relación más estrecha cuando decisiones judiciales sobre la acción reivindicatoria no son analizadas adecuadamente ($r=0,77$).

Gonzales (2022), analizó el impacto del saneamiento notarial y registral de áreas, linderos y medidas perimétricas en la seguridad jurídica. Con enfoque cuantitativo y diseño correlacional, encontró que el 92 % considera que la inexactitud en la descripción registral del predio genera conflictos judiciales sobre la titularidad. Concluye que la falta de concordancia entre registro y realidad física debilita la seguridad jurídica que debe garantizar la publicidad registral.

Pérez (2022), investigó la correlación entre gobierno electrónico y tutela registral efectiva en la Oficina Registral de Huancayo. Con enfoque cuantitativo y nivel correlacional, halló que el 76,3 % considera necesario el intercambio de información entre registros públicos y el Poder Judicial para prevenir falsedad documentaria y resoluciones defectuosas. Concluye que el gobierno electrónico favorecerá la interconexión institucional y exige adecuaciones en la normativa sobre calificación registral.

Salas (2021), analizó la relación entre publicidad registral y seguridad jurídica como derechos fundamentales en la Zona Registral de Tacna. Con enfoque mixto y diseño descriptivo explicativo, determinó que el 79 % reconoce una relación directa y significativa entre ambas variables. Concluye que la publicidad registral fortalece la seguridad jurídica dentro del Estado de derecho, al garantizar mayor previsibilidad y estabilidad en las relaciones jurídicas.

Cisneros y Ferrel (2021), describe como objetivo, establecer que sistema registral declarativo o constitutivo, resulta más adecuado que proteja mejor la seguridad jurídica en el Perú; la metodología es de enfoque cualitativo, básica, exploratorio y específico, de revisión documental; llegando a concluir, que, la inscripción constitutiva, asegura mayor seguridad jurídica, obligando a las partes a registrar y formalizar el acto contractual, a fin de que surta efecto legal, con lo cual impediría inscripciones fraudulentas de terceros, la doble venta y procesos judiciales como nulidad de actos jurídicos evitando ilícitos de tráfico inmobiliarios.

1.5. Justificación de la investigación

1.5.1 Justificación teórica

La norma está mal redactada, siendo necesario proponer un proyecto ley como aporte que contribuya con la problemática, como consecuencia de las discrepancias de los operadores jurídicos, cuando colisionan con algunos principios y normas registrales, prohíbe al registrador calificar legalidad documental cuando inscripción proviene de decisión judicial que afecta interesados.

Por lo que, al ser un tema controversial, es necesario su investigación, a fin de buscar una solución que unifique criterios razonables en la norma y procedimientos, investigación que servirá para garantizar la seguridad jurídica.

1.5.2 Justificación práctica

Se observa el problema cuando acceden al registro documentos judiciales que ordenan inscripciones imperfectas en los asientos registrales, perjudican a los titulares y terceros registrales, siendo necesario determinar si el acto que contiene los documentos es o no admisible en el sistema registral, según los requerimientos legales establecidos en la ley, siendo esencial resolver la problemática investigando, analizando y estableciendo razonamientos y teorías de los casos que se han presentado, para modificar su regulación y aplicación, especificándose el alcance entre el juez y el registrador.

1.5.3 Justificación metodológica

Se justifica por emplear enfoque cuantitativo aplicado, nivel explicativo, diseño no experimental, encuestas y cuestionario, asimismo se recolectará información y datos a través de un análisis documental de las normas, jurisprudencia, documentos, derecho comparado, y otros, para la obtención de los resultados, y lograr una solución al problema esbozado, demostrándose su validez y confiabilidad, el cual contribuirá en la adecuación y coherencia de la norma y procedimientos registrales.

1.5.4 Justificación epistemológica

Se justifica, por el problema de la interpretación de la norma y principios regulados que colisionan e influyen en los documentos judiciales con sesgos cognitivos y deficiencias en el razonamiento del juez, por consiguiente, de continuar dicha problemática, afectaría la imagen de los registros públicos, como institución responsable que debe salvaguardar los actos inscribibles.

Se requiere, determinar el conocimiento jurídico y los métodos interpretativos precisos por parte de los operadores jurídicos, así como también, establecer normas jurídicas, claras y precisas para un procedimiento de razonamiento transparente, que garantice la seguridad jurídica en las decisiones judiciales.

1.5.5 Importancia de la investigación

Es importante porque se advierte en el conflicto de la norma, diversas posiciones teóricas y controversias que se relacionan con el alcance que debe disponer el registrador al momento de calificar un documento judicial, sin embargo, es transcendental que pueda funcionar con efectividad el sistema registral, porque en ella se confiere la confiabilidad, certeza de la publicidad y legalidad de los derechos y actos que se inscriben de los titulares y acreedores registrales, por otro lado, en el sistema judicial los documentos judiciales son fundamentales, para fortalecer la calidad de los documentos que se emiten y su aplicación de

la ley, debiéndose mantener la coherencia en su interpretación y transparencia, a fin de asegurar la justicia y estabilidad del orden social.

1.6. Limitaciones de la investigación

Aborda casos registrales de 2023 en Lima, considerando jueces, registradores y abogados; es viable tecnológica, económica y temporalmente, lo cual se podrá disponer su ejecución de la correspondiente.

Asimismo, en el ámbito nacional, existen limitados libros y trabajos con relación a la investigación, sin embargo, la carencia de información será recolectada durante la ejecución de la investigación recurriendo a las normas y legislación comparada, que contribuirá para proponer un proyecto de ley.

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo general

Determinar de qué manera la inscripción de una resolución judicial vulnera la seguridad jurídica en la zona registral de Lima, 2023.

1.7.2. Objetivos específicos

Determinar de qué manera la inscripción de una resolución judicial vulnera la estabilidad de las normas legales en la zona registral de Lima, 2023

Determinar de qué manera la inscripción de una resolución judicial vulnera los derechos de los titulares en la zona registral de Lima, 2023.

Determinar de qué manera una sentencia que contiene un acto incompatible vulnera la seguridad jurídica en la zona registral de Lima, 2023.

1.8 Hipótesis

1.8.1. Hipótesis general

La inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente la seguridad jurídica en la zona registral de Lima, 2023.

1.8.2. Hipótesis específicas

H.E. 1. La inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente la estabilidad de las normas en la zona registral de Lima, 2023

H.E. 2. La inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente los derechos de los titulares en la zona registral de Lima, 2023.

H.E. 3. Una sentencia que contiene un acto incompatible vulnera significativamente la seguridad jurídica en la zona registral de Lima, 2023

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Marco conceptual de resoluciones judiciales

El artículo 120 del Código Procesal Civil define la resolución judicial como acto procesal que impulsa, decide o concluye un proceso.

2.1.1. Concepto de resolución judicial

Los conceptos sobre el tema, lo iniciaremos con algunas definiciones de los siguientes autores de acuerdo al detalle siguiente.

Meza (2002), sostiene que, por la naturaleza jurisdiccional y rango constitucional de las resoluciones judiciales, el registrador no puede calificarlas. El juez decide conforme al debido proceso y pluralidad de instancias.

León (2008), refiere que un documento judicial, pudiendo ser administrativa o judicial, enuncia el fin de un litigio a través de una sentencia, en donde se fundamenta y motiva la causa de acuerdo a la ley.

Teniendo como resultado una decisión razonable y racional, siendo necesario que se manifieste los argumentos que son sustanciales en la justificación para adoptar una decisión.

De lo precisado por ambos autores, puedo expresar que un juez competente durante el proceso, tiene el deber de emitir una decisión motivada a través de una resolución judicial fundamentada, en donde se valoran las pruebas y expone la razón coherente de los hechos y del derecho que se aplica, con la finalidad de resolver un conflicto entre las partes, garantizando el debido proceso y el control de legalidad.

2.1.2. La calificación de resoluciones judiciales

La inscripción de documentos judiciales procede solo cuando la resolución está consentida o ejecutoriada.

Sin embargo, el segundo párrafo del artículo 2011 del código procesal civil ha generado conflictos interpretativos que afectan principios registrales.

Respecto a la calificación de resoluciones judiciales, Gonzales y Martínez (2001) analizan la calificación registral, ha ocasionado que el acceso al registro a través de una resolución inexacta, puede originar que el registrador infrinja en desobediencia, cuando se negara a cumplir una sentencia dictada por el magistrado competente, asimismo, de acuerdo a su función no puede permitir que se extienda un asiento registral y que los funcionarios resuelvan cuestiones distintas.

El juez en observancia de su autonomía y el registrador no puede alterar decisiones judiciales.

Scotti (1980) señala que la calificación de una resolución judicial, surgen las dudas, porque se estima que el juez tiene el poder de decisión absoluto, considerando ser superior a la facultad que le concierne a un funcionario administrativo como al registrador.

De lo expresado por ambos autores, considero que, según el ordenamiento jurídico, a través del régimen de autonomía y de independencia de los poderes públicos, nuestra ley establece a cada funcionario su competencia determinada, instituyendo sus atribuciones, funciones y responsabilidades.

Además, dentro de los alcances de la calificación de un documento judicial que proviene de un juez, se ha merecido un enfoque especial en la doctrina nacional y extranjera, particularmente, cuando se acata un mandato judicial, en donde se afectan algunos principios registrales que son básicos en el registro.

Los conflictos entre jueces y registradores sobre calificación judicial han generado denuncias penales por desobediencia ante negativa de inscripciones irregulares.

Por lo tanto, se estaría dejando de lado la función propia del registrador, por desconocimiento de los antecedentes y asientos registrales, así como la deficiente capacitación y calidad regulatoria de las normas, excediéndose de fundamentar con una decisión arbitraria.

2.1.3. La motivación de las resoluciones judiciales

La constitución peruana establece que las resoluciones judiciales deben estar debidamente motivadas.

El artículo 139 inciso 5 dispone que toda decisión jurisdiccional, salvo decretos de mero trámite, debe contener motivación escrita, indicando la norma aplicable y los fundamentos de hecho.

Asimismo, el artículo 122 inciso 4 del código procesal civil exige que las resoluciones expresen con claridad lo decidido respecto a los puntos controvertidos.

Si el juez rechaza una petición por incumplimiento de requisitos o error normativo, debe precisarlo expresamente; de lo contrario, la resolución puede ser declarada nula.

Considero, que el magistrado cuando elabora una resolución judicial debidamente motivada, define una controversia de acuerdo a las normas establecidas en el sistema jurídico, decisión que contribuye en un determinado caso, en poner de manifiesto la razón por la cual se sustenta su resolución judicial, con la finalidad de que las partes tomen conocimiento sobre los fundamentos pronunciados y puedan usar convenientemente el derecho de impugnación contra la sentencia.

Por lo que esta pretensión y materialización evitara conflictos y arbitrariedades entre el juez y el registrador, así como malestar e incertidumbre de los titulares y terceros registrales.

2.1.4. Clasificación de las resoluciones judiciales

Moisset (2004), señala que algunas resoluciones judiciales contienen sentencias judiciales de inscripción, las cuales definen los conflictos y otras que no contienen mandatos de inscripción las cuales deben ser consideradas como solicitudes o actos de petición.

2.1.4.1 Resoluciones judiciales que contienen sentencias de inscripción. Mena (1996) clasifica registralmente en:

A. Resolución que dispone la inscripción. Se refiere cuando el poder judicial, primeramente, admite la pretensión y posteriormente a través de un proceso se decide con una sentencia, en la que se ordena la inscripción del título.

Ejemplo: En un proceso de impugnación de una resolución administrativa, en la cual se cuestiona una decisión del Tribunal Registral correspondiente a que no se inscriba un título. En este caso es la pretensión y decisión del poder judicial quien ordena la inscripción del título.

B. Proceso judicial concluido y adquiere la calidad de cosa juzgada. Se describe cuando el juez ya sentencio la pretensión, por lo que, el Tribunal Registral interpreta que es inevitable la nulidad del resultado, procediéndose con la inscripción en el asiento registral.

Ejemplo: Sentencia consentida y ejecutoriada basta para nulidad de contrato y asiento registral.

2.1.4.2 Resolución judicial que no contiene mandato de inscripción. En este caso, cuando no dispone de un mandato de inscripción, está sujeta a que el registrador pueda calificar sin limitación la legalidad, a diferencia de las resoluciones anteriores, las cuales sí disponen de una sentencia en la cual se prohíbe la calificación por parte del registrador.

Ejemplo: Proceso judicial ordena convocatoria a junta de accionistas o asociados.

En estos casos los actos que se inscriben, serán los acuerdos que se han adoptado en la junta como también en la asamblea, por lo que el registrador podrá realizar la calificación registral en cumplimiento de su función.

Ejemplo: En un procedimiento de formalización mediante escritura pública, el magistrado resolvió un conflicto, y dispone el otorgamiento de la escritura, por lo la cual el notario procederá a formalizar el documento debiendo concurrir el obligado, caso contrario puede ser de oficio por parte del juez, sin embargo, al no existir una resolución judicial de

inscripción, se describe que estamos frente a una solicitud, por lo tanto, el registrador podrá realizar la calificación registral.

2.1.5. Ordenes de inscripción

Decisiones judiciales que ordenan inscripción, proveniente de un juez, quien dispone se incorpore un acto en el registro, otorgándose la publicidad para salvaguardar la seguridad jurídica.

2.1.5.1. Sentencia. El artículo 121 inciso 3 del Código Procesal Civil establece que la sentencia es la decisión judicial que pone fin al proceso, resolviendo de manera expresa y motivada la controversia entre las partes. Cuando la sentencia ordena una inscripción registral, debe estar firme, consentida o ejecutoriada.

El asiento registral derivado de ella constituye inscripción definitiva y genera publicidad jurídica oponible a terceros, a diferencia de la anotación preventiva.

Gran parte de la doctrina consideran que la sentencia judicial es una orden que no es pasible de calificación por el registrador, siendo exigible su cumplimiento.

Sin embargo, considero que algunas sentencias judiciales producen problemas a los titulares y acreedores registrales, y por ende perjudican a la publicidad registral, si no se cumple con los principios y las normas registrales.

2.1.5.2. Adjudicación judicial. Es aquella resolución judicial que, sin ser sentencia, su procedimiento se asemeja al de aquella, en la medida que contiene un acto cuya inscripción será definitiva.

Ejemplo: el auto de adjudicación en remate judicial ordena transferir propiedad y permite su inscripción registral conforme al Código Procesal Civil.

2.1.6. La cosa juzgada

La cosa juzgada es una resolución judicial firme que impide revisar nuevamente lo decidido, garantizando seguridad jurídica.

La Constitución, en el artículo 139 incisos 2 y 13, prohíbe reabrir procesos concluidos mediante decisión ejecutoriada.

El Tribunal Constitucional ha señalado que una resolución firme debe ser acatada, no puede ser impugnada ni modificada por otras autoridades o instancias.

Alterarla vulneraría el núcleo esencial del derecho y la estabilidad de las decisiones judiciales dentro del Estado de derecho.

2.2. Marco conceptual de la seguridad jurídica

La seguridad jurídica no aparece expresamente en la constitución, pero el tribunal constitucional la reconoce como principio del Estado de derecho que garantiza predictibilidad y prohíbe arbitrariedad estatal.

2.2.1 Concepto de seguridad jurídica

Diversos autores definen la seguridad jurídica. El diccionario del español jurídico (2016) la considera principio que garantiza previsibilidad sobre efectos jurídicos de actos u omisiones.

Chaname (2022), señala que la seguridad jurídica, es cuando el Estado otorga a las personas la garantía de estabilidad durante el tráfico jurídico de sus derechos o bienes, a fin de que no sean vulnerados o violentados. Por lo cual la autoridad se sujeta respetando la normatividad.

Martínez y Medina (1999), precisan que la seguridad jurídica se vincula mediante la certeza, la cual debe situar el ordenamiento jurídico estableciendo en ser preciso, estable y coherente, de tal forma que el ciudadano tenga la sensación de confianza, y pueda encontrarse jurídicamente seguro ante un acto que vulnere o lo perjudique, haciendo valer su derecho o pretensión.

La seguridad jurídica es principio esencial del Estado de derecho, donde se debe asegurar y articular los ordenamientos jurídicos, como garantía y certeza para los ciudadanos, particularmente en la redacción, elaboración, y aplicación de las normas, con el propósito de brindar protección, y asegurar el interés ante cualquier acto lesivo, igualmente limitar y controlar la actuación de los operadores jurídicos, a fin de evitar afectaciones arbitrarias que vulneren algunos procedimientos y formalidades legales establecidas en la ley.

2.2.2. Clases de seguridad jurídica

García (1994) hace la siguiente distinción de estos dos enfoques:

2.2.2.1. Seguridad jurídica estática. Es aquella que está determinada a dar protección a la persona titular del derecho inscrito en el registro, haciendo frente a cualquier perjuicio o alteración por parte de un tercero, que trate de desconocer su titularidad.

Asimismo, la citada seguridad aplica a favor del titular, pudiendo ser poseedor o propietario, que se relaciona con los derechos adquiridos, manifestándose en la certeza de la inscripción en el registro, correspondencia entre ejercicio del derecho y reconocimiento del sistema jurídico.

2.2.2.2. Seguridad jurídica dinámica. Es aquella que brinda la protección a un tercero de buena fe, como un acreedor o adquirente de un inmueble, situación en la cual no ha podido conocer la ausencia de la titularidad, conservando su derecho de lo adquirido, a pesar de que la persona que transmitió no sea el dueño.

De esta manera, la citada seguridad opera en favor del adquirente del derecho, con ello se estaría garantizando su adquisición, con la liberación de cargas y gravámenes, que el tercero de buena fe, no haya evidenciado.

El Tribunal Registral, en la Resolución N° 018-2014-Sunarp-TR-T, señaló que el registro cumple doble función: brindar certeza y estabilidad. La publicidad estática protege al titular registral, mientras la dinámica ampara a terceros que confían en el registro.

2.2.3. Elementos de la seguridad jurídica

Ortecho (2010) señala que la seguridad jurídica se sustenta en tres elementos: certeza jurídica, basada en leyes claras y vigentes; eficacia del derecho, que exige cumplimiento de las normas; y ausencia de arbitrariedad, garantizando aplicación justa e imparcial sin afectar el equilibrio entre las personas.

Cognoscibilidad, señala que es la facilidad de poder comprender una norma por parte de los ciudadanos, es decir, cualquier persona puede interpretar apropiadamente una norma sin necesidad de tener un conocimiento profundo en el derecho (Ávila, 2012).

Confiabilidad, implica que el orden jurídico garantiza estabilidad y certeza sobre la ejecución de derechos (Ávila, 2012).

La previsibilidad, permite conocer anticipadamente las consecuencias legales de los actos (Amado, 2022).

2.2.4. La constitución política del Perú y la seguridad jurídica

La Constitución peruana no reconoce expresamente la seguridad jurídica, pero el Tribunal Constitucional la considera principio esencial del Estado de Derecho.

Trujillo (2009), afirma que, nuestra norma fundamental lo considera como un valor esencial del Estado, acerca de la garantía de las personas y la tutela de sus derechos, de esta manera la seguridad jurídica, no es una simple fuente accesorio de normas, sino que se convierte como un eje del sistema constitucional.

Espinoza (2005), señala que, concierne al ordenamiento jurídico, y al no haber sido integrada literalmente en la Constitución, el Tribunal Constitucional reconoce seguridad jurídica como contenido constitucional implícito.

El Tribunal Constitucional reconoce la seguridad jurídica como principio constitucional implícito, conforme a la STC Exp. N° 0016-2002-AI/TC.

La seguridad jurídica transita en todo el ordenamiento como un principio, incluyendo, por supuesto el reconocimiento implícito en nuestra Carta Magna, la seguridad jurídica se refleja en diversas disposiciones constitucionales.

El artículo 2 inciso 24 establece que nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni impedido de hacer lo que no prohíbe. Asimismo, garantiza legalidad penal y jurisdicción predeterminada.

2.2.5. Derechos proclamados

La seguridad jurídica es esencial en justicia y relaciones contractuales y realizamos una inscripción en el registro público con relación a nuestros derechos, con la finalidad de protegerlos contra terceros. siendo el estado quien nos garantiza la seguridad jurídica con los bienes y derechos, protegiendo la estabilidad, certeza y confianza, en todo el ordenamiento jurídico y en resoluciones judiciales.

2.2.5.1. Validez del acto. El registrador verifica voluntad de otorgantes y requisitos esenciales del acto jurídico del artículo 140 C.C., en donde el ciudadano se le exige tener la plena capacidad de ejercicio, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito, y la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Chico (1987) señala que para que un título acceda al registro debe calificarse su validez y eficacia.

El registrador examina el documento y el derecho que se pretende publicitar. Sin embargo, la validez del acto corresponde al juez.

Ambos califican desde funciones distintas: el registrador evalúa la admisibilidad registral y el juez determina la validez jurídica del acto.

En nuestro país la función de calificar la validez del acto, tiene por propósito determinar si el título es inscribible en el registro, de ser así, se publica los actos contenidos en el título, contrato y derechos, los cuales en ese sentido generara sus efectos jurídicos en el ámbito registral.

2.2.5.2. El principio de Legalidad en la calificación de documentos judiciales. La legalidad de los documentos se vincula al principio de legalidad del artículo 2011 del Código Civil.

Soria (2001) señala que el registrador examina jurídicamente los títulos, verificando forma y fondo.

Rimascca (2015) agrega que la calificación revisa el cumplimiento de formalidades. En consecuencia, el registrador verifica requisitos conforme al Código Civil y normas registrales.

2.2.5.3. El principio de publicidad. El artículo 2012 del Código Civil presume que todos conocen las inscripciones registrales.

Pasco (2020) señala que la publicidad registral difunde actos o derechos inscritos, haciéndolos públicos, notorios y oponibles.

Ejemplo: para realizar una relación jurídica se requiere la certeza del bien, es el caso que para comprar es necesario conocer quién es el vendedor, y de quien son las cargas que se manifiesta, estos son los efectos que se exteriorizan con los actos que se produce frente a todos (erga omnes).

El sistema registral brinda la publicidad registral, con ello se satisface la certeza en los contratos, otorgándose la seguridad jurídica, sobre la transparencia durante una transacción

que evitaría algún conflicto, desarrollándose también la movilidad del tráfico mercantil, y la obtención de algún crédito personal que sirve para los prestamistas o adquirientes, informándose en forma general a los ciudadanos y eliminando la posibilidad de que alguna persona desconozca la existencia de un derecho inscrito en el registro.

2.2.5.4. El bien común. Según Pérez (2000) refiere, como aquello que beneficia a todos, el cual prima sobre el bien particular, desarrollándose de manera conjunta para que pueda permanecer en forma cohesionada, asegurando el orden y la protección de los derechos en común, por otro lado, exige a cada ciudadano la prudencia, y esencialmente quienes ejercen la autoridad.

Magaloni (2000) sostiene que el bien común implica libertad, tranquilidad, confianza, moralidad y respeto a los derechos fundamentales, logrados mediante la colaboración social.

En ese sentido, el bien común representa el bienestar colectivo, priorizando justicia, equidad y satisfacción de necesidades sociales por encima de intereses individuales o particulares.

2.2.6. La Seguridad jurídica y el derecho de propiedad

La seguridad jurídica vinculada al derecho de propiedad garantiza estabilidad al titular registral conforme a la ley.

La Constitución peruana reconoce este derecho en el artículo 2 inciso 16 y lo protege en el artículo 70, que declara la propiedad inviolable y garantizada por el Estado, salvo expropiación por causa pública con indemnización previa.

En el ámbito registral, la inscripción del derecho de propiedad permite su oponibilidad frente a terceros, constituyéndose en una garantía institucional que fortalece la seguridad jurídica dentro del sistema registral.

2.2.7. Seguridad jurídica por el poder judicial

Luna (2015) señala que el Poder Judicial debe garantizar la seguridad jurídica mediante motivación adecuada de sus decisiones, evitando cambios jurisprudenciales retroactivos y aplicando criterios de moderación al modificar precedentes.

Asimismo, Sagúes (2018) destaca que la jurisdicción constitucional cumple un papel decisivo en la consolidación de la seguridad jurídica.

2.2.7.1. Rol represivo. El Tribunal Constitucional revisa la constitucionalidad de actos del Ejecutivo y Legislativo mediante procesos como hábeas corpus, amparo de inconstitucionalidad, invalidando normas o conductas contrarias a la Constitución.

2.2.7.2. Rol creativo. La magistratura constitucional contribuye a la seguridad jurídica al resolver conflictos entre particulares y el Estado, aclarando incoherencias normativas y garantizando la primacía constitucional.

Esta función fortalece la certeza jurídica. Asimismo, la Sala Plena N° 61-2018 aprobó el Código de Ética del Poder Judicial, orientando la conducta de los magistrados.

2.2.8. Facultades y responsabilidades del registrador

Los registradores aplican el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil y el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, pudiendo solicitar aclaraciones al juez.

No obstante, persisten riesgos de denuncias por desacato y problemas cuando la sentencia presenta defectos o existen obstáculos registrales.

2.2.8.1. Efectos de la evaluación registral de documentos judiciales. En diferentes casos el juez que invoca, de percatarse que el registrador se negara a realizar una inscripción de un documento judicial, luego de haberse confirmado la existencia de algún defecto en un documento, como causa de oponibilidad, y otros, el juez ordena inscripción bajo apercibimiento por desacato o desobediencia.

Se menciona que las consecuencias que causa la negativa del registrador ante estos documentos.

A. *Apercibimientos.* El juez utiliza el apercibimiento, cuando existe resistencia al cumplimiento de una resolución judicial. Esta medida se puede presentar cuando el apercibimiento de una resolución judicial es conforme al derecho positivo y no correspondería utilizar el apercibimiento, cuando la resolución trasgrede la legislación, de ser así, vulneraría la seguridad jurídica.

El apercibimiento dirigido al registrador puede implicar presión indebida que limita su función calificadora y genera temor a denuncias penales. No obstante, frente a observaciones o tachas sustantivas existe la apelación ante el Tribunal Registral, que decide sobre la procedencia de la inscripción. Asimismo, el registrador puede cuestionar apercibimientos indebidos mediante acciones legales. Las inscripciones deben resultar de una calificación registral válida, pues admitir inscripciones forzadas afectaría la función del registro y la protección de titulares y terceros, debilitando la seguridad jurídica.

B. *Aspectos Penales.* El problema judicial no siempre coincide con el registral. Por ejemplo, la inmatriculación de un vehículo basada en una norma derogada puede inscribirse judicialmente, pero registralmente resulta inválida conforme al artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Cada funcionario público tiene sus propias competencias y facultades al exlimitarse, trae consecuencias de determinados delitos.

Advierto algunas probables responsabilidades del juez y del registrador.

C. *Responsabilidad del Juez.* Cuando un juez ordena una inscripción contraria a la ley puede incurrir en delitos previstos en el Código Penal.

El prevaricato (art. 418) se configura cuando dicta una resolución contra el texto expreso de la ley, por ejemplo, al ordenar la prescripción adquisitiva sobre tierras de comunidades campesinas, que son imprescriptibles.

El abuso de autoridad (art. 376) ocurre cuando excede sus facultades, como cancelar asientos sin citar al titular registral, ordenar inmatriculaciones indebidas o afectar derechos hipotecarios inscritos. Asimismo, el otorgamiento ilegítimo de derechos sobre inmuebles (art. 376-B) se configura cuando el juez concede posesión o títulos sin cumplir requisitos legales, incluso sobre bienes ocupados ilegalmente.

El delito de usurpación de funciones (art. 361 CP) se configura cuando el juez ejerce funciones sin competencia o nombramiento, como ordenar inscripciones indebidas. Asimismo, el artículo 509 del Código Procesal Civil establece responsabilidad judicial cuando, por dolo o culpa, causa daño a las partes o terceros.

D. Responsabilidad del Registrador. El registrador que incumpla una resolución judicial podría incurrir en resistencia o desobediencia a la autoridad (art. 4 LOPJ y art. 368 CP). No obstante, si fundamenta la imposibilidad legal de cumplirla dentro de su función calificadora, no existiría responsabilidad penal.

2.2.9. Instituciones que aseguran la seguridad jurídica en un Estado de derecho

El Estado garantiza seguridad jurídica mediante órganos como el Poder Ejecutivo, que emite normas dentro de límites legales.

El Poder Judicial, corrobora los hechos que sucedieron por las partes del proceso y motiva sus resoluciones.

El Poder Legislativo, crea y promulga las leyes claras y equitativas, en beneficio de la sociedad.

El Ministerio Público, se encarga de los procesos penales y civiles.

El Tribunal Constitucional, encargado del control constitucional, protegiendo los derechos fundamentales.

Los Organismos Descentralizados, como la SUNARP.

2.2.10. Seguridad jurídica en el derecho comparado

La constitución de España, establece lo siguiente:

El artículo 9.3 garantiza legalidad, jerarquía normativa, publicidad, irretroactividad sancionadora, seguridad jurídica y prohibición de arbitrariedad estatal.

La constitución de Ecuador, establece lo siguiente:

El artículo 82 establece que la seguridad jurídica se basa en respeto constitucional y normas previas, claras, públicas y aplicadas.

La constitución de México, establece lo siguiente:

El artículo 27.XIX garantiza justicia agraria, seguridad jurídica sobre tierras comunales y asesoría legal para campesinos.

La constitución de El Salvador, establece lo siguiente:

El artículo 1 reconoce a la persona humana como origen y fin del Estado, orientado a justicia, seguridad jurídica y bien común.

La constitución de Bolivia, establece lo siguiente:

Artículo 178.I: la justicia se basa en independencia, imparcialidad, seguridad jurídica y publicidad, probidad, celeridad, gratuidad, pluralismo jurídico, interculturalidad, equidad, servicio a la sociedad, participación ciudadana, armonía social y respeto a los derechos.

Artículo 311.II.5: la economía plural garantiza iniciativa empresarial y seguridad jurídica.

La seguridad jurídica debe incorporarse en Perú y reconocido expresamente en nuestra carta magna, como un derecho fundamental que nos permita su mejor aplicación y desarrollo, con el propósito de que puedan interrelacionarse a través de una norma que

garantice a la ciudadanía y al estado, con la finalidad de que se proteja y otorgue la confianza, certidumbre y el estado de defensa correspondiente.

2.2.11. El sistema registral peruano

Comienza con la inscripción, en donde se archivan copia del título para seguidamente extender la publicidad, publicándose un asiento, en el cual se hace un resumen del título, lográndose acceder al registro.

Cabe resaltar que la palabra inscripción etimológicamente, proviene del latín *inscribere*, que se refiere asentar una inscripción, o atribuir algo.

Salvat (1932), describe dicho concepto, como el asentar o trasladar un contenido del título que se presenta en la oficina registral y se transcribe en los libros del registro, a fin de otorgar el carácter de permanencia y protección en favor del titular que realiza dicha acción frente a probables perturbaciones por parte personas que actúan de mala fe.

Cabanellas (1981) define inscripción como registrar propiedad u otros derechos reales mediante asiento que consigna acto, documento o contrato.

La inscripción registral resulta del proceso de calificación registral, mediante el cual el registrador examina el título presentado público o privado verificando su legalidad, compatibilidad con los antecedentes registrales y la competencia del funcionario que lo autoriza.

En el Perú, la transferencia de propiedad inmobiliaria es consensual y declarativa, pues según el artículo 949 del Código Civil basta el acuerdo de voluntades para transferir el bien.

Sin embargo, la falta de inscripción limita su publicidad y oponibilidad.

Esta situación puede generar inseguridad jurídica y facilitar delitos como doble venta, estafa o estelionato, afectando a los adquirentes y debilitando la confianza en el sistema registral.

Gerónimo (1980) señala que la inscripción es declarativa al reconocer bienes inmuebles, pero también constitutiva al complementar y formar derechos reales.

Son declarativas, aquel acto que se admite y reconoce su existencia, sin haber sido inscrito en el registro.

Son constitutivas, cuando el sistema no admite la existencia de un acto que no ha sido inscrito en el registro.

En el sistema registral Alemán, se fundamentan en un sistema constitutivo, que se basa en el catastro, el cual representa el aspecto físico del inmueble y el registro territorial que describe el aspecto jurídico; asimismo la transmisión del bien se realiza con consentimiento incorporándose la formalidad de la inscripción en el registro como requisito para transferir y acreditar el derecho y valor absoluto como propietario siendo su acción imprescriptible para reclamar el bien, así como del acreedor hipotecario como un derecho real, que pueda ser oponible a todos “erga omnes”; por otro lado el adquirente del inmueble no podrá gravar, ni transferir, sin que previamente haya inscrito su título de adquisición.

Por lo tanto, podemos decir que en el derecho comparado, el sistema constitutivo es obligatorio, reflejándose en los sistemas de los países de suiza en donde el derecho de propiedad inmueble nace con la inscripción; en Austria en donde es requisito esencial para adquirir un derecho real; en Chile la trasferencias de inmuebles se realizan mediante la inscripción registral y en Alemania en donde sin inscripción no hay transferencia de propiedad, apreciándose que ellos perfeccionan el título con la inscripción en el registro, creándose el derecho al propietario.

Cabe precisar, que el sistema registral constitutivo resulta ser necesario, porque significa que nace el derecho real con la inscripción registral del inmueble, brindándose solemnidad y formalidad a la transferencia, publicidad frente a terceros y se garantiza la titularidad del propietario y la realidad registral, generándose confianza y certeza en el

registro y de los titulares. Permite garantizar créditos mediante inscripción de hipoteca como derecho real.

Por otro lado, es el juez el único que puede declarar la nulidad de una inscripción, el artículo 2013 del código civil también señala que el contenido de una inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras el juez rectifique o de declare su invalidez; asimismo, al no estar inscrito en el registro público, no produce efectos frente a terceros, no pudiendo probar el derecho de propiedad, lo cual generaría un conflicto con el derecho inscrito.

Actualmente tenemos un catastro que se ha perfeccionado, con la inscripción se registra la existencia de un derecho real, lo no inscrito no existe para el registro, y con el principio de publicidad, produce efectos de información frente a terceros, particularmente considero que debemos adoptar un sistema constitutivo, el cual garantizara todo acto inscribible, por ser un sistema perfecto que asegura el tráfico inmobiliario y evita los conflictos sociales.

2.2.12. El procedimiento registral

El procedimiento registral se fundamenta en los principios registrales desde la etapa de la presentación para efectuar una inscripción, teniendo tres etapas de acuerdo al siguiente contexto.

La etapa de la presentación, en ella se inicia el procedimiento, concurriendo a una oficina registral presentando el documento ante la caja diario (cajero).

La calificación registral verifica si el título cumple normas; si es válido se inscribe, de lo contrario se rechaza.

La etapa de la inscripción, encontrándose la calificación positiva, y el título perfecto, se procederá a la inscripción registral, lo cual a partir de ese momento produce efectos.

El primer efecto, el de la publicidad (Art. 2012 código civil), lo que se inscribe se publicita. Iure et de iure (por derecho y de derecho), porque su existencia del acto, no admite prueba en contrario, se da, por cierto, otorgándose de conocimiento efectivo a la sociedad.

El segundo efecto, la legitimación (Art. 2013 código civil), significa que lo que se ha inscrito, se presume que es exacto o válido, mientras que no se pruebe lo contrario, siempre es impugnabile, porque admite prueba en contrario, pudiendo ser pasible al desvirtuándose su situación legal por medio de una resolución judicial.

El tercer efecto de la inscripción, es de buena fe pública (Art. 2014 código civil), es decir, lo que se protege es al tercero registral, quien realiza un negocio jurídico, en base a la información registral vigente, por lo que no perderá su derecho de adquisición.

El principio de impenetrabilidad (art. 2017 código civil) impide inscribir títulos incompatibles con otros ya registrados.

La oponibilidad (art. 2022 código civil) prioriza el derecho inscrito frente al no inscrito. Estos efectos se sustentan en principios registrales.

Los principios como mecanismos, también alcanzan los fines que tiene el registro en sus dos tareas, una es inscribir actos o derechos y la otra que va a producir efecto erga omnes (frente a todos), que es la publicidad registral de los derechos que se inscriben, con el fin de alcanzar la seguridad jurídica.

Delgado (1999) sostiene que los principios registrales son fundamentales y la publicidad registral garantiza seguridad jurídica.

Por lo que estimo que se debe tener en cuenta que cuando uno acude al registro, es necesario inscribir un derecho, a fin de poder alcanzar la seguridad jurídica.

2.2.13. Títulos inscritos y calificados en la zona registral de Lima

El cuadro que se presenta comprende los títulos ingresados, los reingresados como observados y tachados del 2022 y 2023, de acuerdo al detalle siguiente.

Tabla 1*Títulos inscritos y calificados*

	2022			2023		
Registro	Títulos inscritos	Títulos observados	Expedientes tachados	Títulos inscritos	Títulos observados	Expedientes tachados
Propiedad inmueble	782,504	281,776	146,919	798,610	284,760	147,855
Total	1,211,199			1,231,225		

Fuente: Oficina de planeamiento, presupuesto y modernización.

La inscripción de títulos registrales en el año 2023, presento un incremento de 1,6 %, con relación al año anterior, siendo el incremento de un total de 782,504 títulos inscritos a 798,610 títulos inscritos, en el año 2023.

Se calificaron 1,231,225 títulos: 798,610 inscritos (64,9 %), 284,760 observados (23,1 %) y 147,855 tachados (12 %) por incumplir requisitos legales.

2.2.14. Publicidad registral en la zona registral de Lima

La tabla que se presenta comprende los servicios que se solicitan en ventanilla y en línea SPRL, de acuerdo al detalle siguiente.

Tabla 2*Servicios de publicidad*

Nº	Servicios	2022	2023
1	Solicitados por ventanilla	2,825,983	2,962,838
	Certificados	2,438,244	2,484,071
	Búsqueda	162,716	223,940
	Manifestaciones	225,023	254,827
	Otros servicios	0	0
2	Solicitados en línea SPRL	3,027,461	3,695,416
	Total	5,853,444	6,658,254

Fuente: Oficina de planeamiento, presupuesto y modernización.

El servicio de publicidad registral en línea permite realizar trámites, consultar títulos, seguir solicitudes y obtener certificados de propiedad por internet.

2.3. Marco teórico

2.3.1. Teoría de la seguridad jurídica

Radbruch (1944) sostiene que la seguridad jurídica exige certeza y validez del derecho positivo, basado en hechos verificables y estable, evitando cambios excesivos.

Fernández (1994), citando a Sócrates, afirma que la seguridad jurídica implica obediencia a la ley y que una injusticia no debe responderse con otra.

Asimismo, Spinoza (1925) señala que el fin del Estado es garantizar paz y seguridad, permitiendo convivencia armónica y respeto a las leyes.

Bacon (1963), refiere que, si la ley no fuese cierta, no podría ser tampoco, por la sola falta de este requisito, una ley justa. Pero cuando entra en conflicto la justicia con la seguridad jurídica. Debe tenerse en cuenta que la justicia es un valor de orden superior.

2.3.2. La Teoría del estado

Hobbes (1651), en *Leviatán*, sostiene que el Estado surge para evitar la guerra de todos contra todos, estableciendo un poder soberano que garantice orden, paz y seguridad mediante la aplicación de la ley.

Por su parte, Locke (1958) afirma que el Estado debe respetar los derechos naturales de los ciudadanos, ya que su autoridad proviene del consentimiento social y su finalidad es proteger derechos fundamentales y asegurar convivencia conforme a la ley.

Estas posturas filosóficas evidencian la evolución de la seguridad jurídica como base del Estado de derecho.

En tal sentido, el derecho positivo debe sustentarse en normas estables, verificables y no depender del arbitrio judicial.

Por otro lado, es preciso lograr se otorgue la confiabilidad, previsibilidad y certeza en las inscripciones a fin de proteger la seguridad jurídica.

2.4. Marco filosófico

La presente investigación, tiene como base filosófica al Ius positivismo, quienes sostienen que el derecho es creado por el hombre, siendo el único derecho valido, cuando se refiere a las normas escritas, en consecuencia, para que exista una ley tiene que existir un consentimiento entre la sociedad y el Estado.

Por otro lado, el Ius naturalismo critica al Ius positivismo, que admite como válidas leyes que son injustas, contestándosele a dicho cuestionamiento, que una ley podría ser justa o injusta, sin embargo, consideran que si es producto del consenso social se debe respetar por igual.

Engels (1968) señala que el derecho se caracteriza por una serie de reglas de conducta que establece el estado, la cual contiene la voluntad de la clase dominante, elevándola a la categoría de ley, en defensa de sus intereses cuando se agudiza la contradicción y requiere la protección de la propiedad.

Kelsen (1960) sostiene que la norma jurídica no constituye un imperativo sino un juicio hipotético. Argumentando, que la vinculación entre dos hechos en la forma del “debe ser” se contrapone a la esfera del “ser”; refiriéndose que lo imperativo (órdenes directas que deben cumplirse), es un hecho de la voluntad psicológica de querer y que pertenece a la naturaleza al “ser”, no siendo fundamento del “debe ser”.

En cambio, la norma jurídica tiene la forma de un juicio hipotético (“si...entonces...”), porque establece la relación condicional, en el caso de que, si ocurre un determinado hecho, entonces deberá producirse una consecuencia jurídica. Por ejemplo, si un juez permite que un tercero se apropie de un bien en forma ilícita, entonces será castigado con una pena. Por lo que la consecuencia (el castigo) solo se aplicara si se cumple la condición (apropiación ilícita de un bien), ante esta situación, la norma jurídica define las consecuencias de actos que se

realizan. Por lo tanto, Kelsen hace una distinción entre el derecho y la moral, señalando que el derecho es una estructura lógica y formal, que no depende de imperativos morales o éticos.

Considero que el Ius positivismo se relaciona con la estructura lógica de Kelsen quien trata al derecho como un sistema normativo coherente, autónomo, y formal, en donde la validez de la norma se basa en la estructura jerárquica independiente de la moral.

Cabe precisar que las teorías expresadas por los filósofos, me permite inferir como reflexión que, en un estado de derecho, la legislación vigente regula la conducta y el comportamiento de los seres humanos, con el fin de prever que se infrinjan consecuencias jurídicas, siendo esencial que la norma que refleja la problemática de la presente investigación, presenta falta de claridad en los términos jurídicos que utiliza y como consecuencia se distingue la existencia de un conflicto en la norma jurídica, en efecto se precisa que debe ser, predecible, coherente y confiable, particularmente cuando se fundamenta una resolución judicial, por lo que, considero que se debe corregir la enunciación normativa.

En tal sentido, la seguridad jurídica garantizaría a la sociedad y al estado las consecuencias de sus derechos legales de las personas, sus bienes, estabilidad y el bien común.

Por esta razón, en forma preventiva el registrador durante el cumplimiento de su función de advertir un acto no inscribible, lo hace con el ánimo de generar certeza y confiabilidad en los ciudadanos, a fin de evitar inscripciones imperfectas y reducir algún conflicto que afecte a los usuarios y, por otro lado, un juez al emitir una orden judicial que ordena su acceso, sin un razonamiento lógico, contrario a las normas y la realidad registral vulneraría la seguridad jurídica del registro.

Ahora bien, en la actualidad las ideas planteadas que se vinculan con la seguridad jurídica se introducen en algunos códigos y constituciones políticas de otros países.

Sin embargo en nuestra carta magna no ha sido regulada expresamente, sin embargo, nuestro Tribunal Constitucional, en varias sentencias ha considerado este razonamiento interpretativo, como un principio que transita por el ordenamiento jurídico, expresando que se encuentra de forma implícita en ella, y que garantiza la predictibilidad de las conductas de los individuos y la actuación del poder público, estableciendo reglas claras de lo que es y no es reprochable, de aquello que puede y no hacer el Estado.

2.5. Marco legal

2.5.1. Marco jurídico internacional

- **Artículo 18 de la ley hipotecaria**

Los registradores califican la legalidad formal de los documentos.

- **Artículo 100 del reglamento hipotecario**

El registrador califica competencia, congruencia, formalidades y obstáculos registrales.

- **Artículo 136 del reglamento hipotecario**

Pueden acudir al presidente por apremios judiciales en asientos improcedentes.

- **Artículo 8 de la ley 17,801**

El registrador examina legalidad formal de documentos para su inscripción.

2.5.2 Marco jurídico nacional

- **Artículo 70 de la Constitución Política del Perú**

Inviolabilidad de la propiedad

- **Artículo 139 de la Constitución Política del Perú**

Principios de la función jurisdiccional, debido proceso y motivación.

- **Expediente 05079-2022-PA/TC**

Orden judicial que ordene inscribir un inmueble a favor de un tercero, ignorando el tracto sucesivo y afectando al propietario que no fue parte del proceso.

Permitió declarar la nulidad de resoluciones judiciales que rechazaron la demanda de amparo y ordena admitirla para proteger el derecho de propiedad y el debido proceso.

- **Artículo 2011 del C.C**

Principio de Legalidad y rogación, en el segundo párrafo señala que lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise (...).

- **Artículo 949 del C.C**

Transferencia de propiedad de bien inmueble, señalando que dicha transferencia ocurre por el solo acuerdo o la sola obligación de enajenar un inmueble, lo hace propietario, salvo pacto en contrario o ley distinta.

No exige la obligación de registrar el bien en la SUNARP para que nazca la propiedad.

- **Artículo 656 del C.P.C.**

Permite anotación de embargo si es compatible con propiedad inscrita.

- **Artículo 673 del C.P.C.**

Anotación de demanda procede si medida compatible con derecho inscrito.

- **Artículo 2017 C.C.**

Impide inscribir títulos incompatibles con otros previamente inscritos en registro.

- **Artículo 4 de la LOPJ**

Toda persona y Autoridad está obligada a acatar y cumplir con las decisiones judiciales, emanadas por la autoridad judicial en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

- **Casación N° 4639-2017 Huara**

Conflicto de mejor derecho de propiedad, entre el titular inscrito y poseedor con sentencia judicial de prescripción adquisitiva.

Declarando fundada la casación a favor de la demandante con título inscrito.

Estableciendo que la cosa juzgada de una prescripción adquisitiva, no es oponible a quien ya tiene derecho inscrito y no fue parte del proceso.

- **Exposición de motivos del Código Civil (1990)**

Registrador verifica competencia, firmas, formalidades y obstáculos en documentos judiciales.

- **Disposición modificatoria del TUO del código procesal penal (1993)**

Registrador puede solicitar aclaraciones al juez sobre documentos judiciales.

- **Tribunal Registral de registros públicos**

Aprobó el V pleno en el tercer precedente de observancia obligatoria, la norma establece que el registrador no debe calificar el contenido de resoluciones judiciales.

Puede solicitar aclaraciones al juez si advierte incompatibilidades registrales. Si el magistrado ratifica la orden de inscripción, el registrador debe cumplirla, recayendo la responsabilidad sobre el juez que dispuso el acceso del título al registro.

Sin embargo, el registrador al solicitar una aclaración al juez, algunos magistrados determinan apercibimientos, aplicando los artículos 4 y 9 de la LOPJ, desconociendo la realidad registral, y la falta de comunicación entre los operadores jurídicos, siendo el magistrado quien interpreta que el registrador ha cometido desacato.

Por otro lado, con la inscripción de una sentencia imperfecta, se traslada la responsabilidad al juez, lo cual no es una solución, por lo que, esta alternativa no traería la paz social, sino otro litigio.

- **Resolución N° 029-2012 SUNARP-SA**

La Directiva N° 02-2012-SUNARP-SN regula solicitud de aclaraciones judiciales conforme al artículo 2011 del Código Civil.

Esta directiva reitera la facultad que tiene el registrador, precisándose su autorización para que solicite una aclaración con relación a una resolución judicial, en el caso de que un acto no resulte inscribible, porque existe obstáculos que aparecen del registro, o que del parte judicial no se cumplan con las formalidades extrínsecas, igualmente, deben de incluir el procedimiento que eleva el oficio aclaratorio, adjuntándose en el documento un certificado de la copia literal o partida registral, para que le facilite al magistrado su mejor razonamiento y comprensión.

Si el juez reitera la inscripción sin aclaración, se deja constancia registral y se informa a jefatura y procuraduría Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

- **Texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos**

En su penúltimo párrafo del artículo 32, señala que en los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetaran a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.

- **Resolución N° 2091 - SUNARP-TR**

Exigencia de actos previos para la inscripción, el Tribunal registral, confirmó la observación del registrador, pese al mandato judicial de prescripción adquisitiva sobre pisos superiores del inmueble, determinando que se requiere inscribir los actos previos (declaración de fábrica y el reglamento interno según Ley 27157), que exige regularizar la edificación, para que el derecho pueda acceder al registro.

2.6. Definición de términos básicos

- **Juez.** Persona que representa al estado administrando justicia, interpretando la ley, la costumbre y demás fuentes, siendo quien decide en un proceso un litigio entre los sujetos.
- **Resolución judicial.** Son los actos procesales, en donde se impulsa o decide un proceso, como son los decretos, autos o sentencias.
- **Motivación de las resoluciones.** Razonamientos de hecho y derecho que fundamentan la decisión judicial.
- **Documento.** Es todo escrito que acredite un hecho; que acopie o contenga una acción, como evidencia de una actividad humana.
- **Registrador Publico.** Funcionario y profesional del derecho, que lleva la gestión de la realidad en el campo registral con legalidad e independencia.
- **Asientos registrales.** Es el resumen y expresión formal de un título que logra acceder al registro, y que a través del acto inscriptorio, es objeto de publicidad registral.
- **Inscripción.** Acto que consta en el registro público, reconociéndose los documentos, derechos, cargas o bienes, como eficaces.
- **Calificación Registral.** Evaluación legal del documento registral para verificar cumplimiento de requisitos.

- **Seguridad jurídica.** Es la certeza del derecho y garantía de estabilidad que el estado brinda a los ciudadanos, con relación a que sus derechos o bienes no sean violentados, respetándose la normatividad y los derechos fundamentales.
- **Titular Registral.** Es el propietario del título inscrito en la partida registral.
- **Tercero Registral.** Adquiere derecho oneroso de buena fe e inscribe título registral.
- **Principio de legalidad.** El título registral es el documento sometido a calificación para verificar requisitos legales y asegurar validez, garantizando seguridad jurídica y trato equitativo.

III. MÉTODO

El presente marco metodológico, se esgrime una estructura adecuada y con un procedimiento ordenado relevante, la cual orientará el desarrollo de la investigación, herramientas para recolectar, analizar y procesar datos confiables.

3.1 Tipo de investigación

Investigación aplicada, nivel explicativo, enfoque cuantitativo, diseño no experimental y método hipotético-deductivo.

Asimismo, Hernández y Mendoza (2018) señalan que la investigación aplicada permitió resolver los problemas prácticos, inmediatos y específicos, con la finalidad de aplicar los conocimientos para poder mejorar y solucionar los procesos de cambio en un contexto concreto, que se presenta en la realidad.

Hernández y Mendoza (2018) refieren que el nivel explicativo, busca demostrar el porqué de la causa del evento sucedido, describiendo y estableciendo la relación causa efecto de las variables, explicándose el fenómeno que influye en la investigación.

Además, Hernández y Mendoza (2018) señalan que el método cuantitativo analiza datos numéricos estadísticamente para comprobar hipótesis, mediante procedimientos que explican la investigación y los instrumentos de medición como cuestionarios, encuestas, la escala de Likert, con lo cual se analizara y se verificara, obteniéndose tablas y graficas que explican la realidad en forma objetiva.

Hernández y Mendoza (2018) indican que en el diseño no experimental no existe manipulación de variables, en ese contexto se observa y analiza el fenómeno que se presenta, permitiendo investigar la relación entre ambas variables y poder describir los eventos en su contenido natural. Igualmente, considera que las mediciones transversales, a través de los datos recaudados en un tiempo específico, contribuirá particularmente al aplicar el cuestionario a la población.

Asimismo, Hernández y Mendoza (2018) indican que el método hipotético-deductivo, es un procedimiento sistemático, a partir del planteamiento de las hipótesis se desarrolla un análisis empírico, que se comprobara y demostrara la validez de la hipótesis, por lo que, si la consecuencia es verdadera se aceptara, y de ser falsa la consecuencia se rechazara.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

La población de estudio estuvo integrada por 57 operadores jurídicos, entre jueces civiles, registradores y abogados que están vinculados en el tema de estudio, optándose por elegir profesionales por su experiencia, labor de trabajo y expertos de cualquier género, que facilitaran la limitación de la investigación.

Arias (2004) señala que la población es conjunto de sujetos con características comunes delimitados para estudio.

3.2.2 Muestra

La muestra fue seleccionada mediante muestreo probabilístico o aleatorio, consideran la probabilidad de los elementos a participar.

Se aplicó una fórmula para población finita de 57 operadores jurídicos registradores, jueces y abogados con margen de error de 0.05 y nivel de confianza del 95 %, garantizando adecuada precisión estadística.

En tal sentido, el tamaño de la muestra se desarrollará de acuerdo a la formula siguiente:

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot p \cdot q}{e^2 (N-1) + Z^2 \cdot p \cdot q}$$

En donde:

n = Tamaño de la muestra

N = Población 57

Z = Nivel de confianza 95% 1,96

p = Probabilidad a favor 50% 0.5

q = Probabilidad en contra 50% 0.5

e = Error de estimación 5% 0.05

Reemplazando:

$$n = \frac{(57) \cdot (3.8416) \cdot (0.5) \cdot (0.5)}{(0.0025) \cdot (57 - 1) + (3.8416) \cdot (0.5) \cdot (0.5)}$$

Resultado final:

$$n = \frac{54.7428}{1.1004}$$

$$n = 49.75$$

Redondeando: $n = 50$

Tabla 3

Distribución de la muestra

Tipo	Tamaño de muestra
Registradores públicos	20
Jueces civiles	10
Abogados involucrados en el tema	20
Total	50

Fuente. Elaboración propia

Según Salazar y Del Castillo (2018), la muestra es subconjunto poblacional seleccionado mediante muestreo para obtener resultados representativos.

Arias-Gómez et al. (2016), refiere que el muestreo probabilístico, es una forma de selección, en donde todos los sujetos de la población, tienen la probabilidad de ser elegidos en la investigación, permitiendo muestras representativas y efectuar inferencias estadísticas.

3.2.3 Delimitación del ámbito espacial y temporal del trabajo de investigación

3.2.3.1 Ámbito espacial. La problemática se sitúa en el ámbito de la Zona Registral de Lima.

3.2.3.2 Ámbito temporal. El periodo de estudio es del año 2023.

3.3 Operacionalización de variables

Tabla 4

Cuadro de operacionalización de las variables

Variables	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítem	Instrumento
Resolución judicial	Artículo 120 CPC: actos procesales que impulsan, deciden o concluyen proceso.	Documento emitido por un juez competente que cumple con las formalidades, motivación y congruencia en la petición y lo resuelto, respetando el debido proceso y las normas procesales.	Decide al interior del proceso.	Interpretación Motivación Aclaración Inscripción Resolución	P. 1 P. 2 P. 3 P. 4 P. 5	Cuestionario
			Sentencia	Incoherencia Responsabilidad Información registral P. Impenetrabilidad Incompatibilidad	P. 6 P. 7 P. 8 P. 9 P. 10	
Seguridad jurídica	Cabanellas (2001): seguridad jurídica es estabilidad institucional, vigencia de la ley y protección efectiva de derechos dentro del Estado de derecho.	Es un principio que garantiza a los ciudadanos, brindándoles la certeza, confianza, y estabilidad, de las normas legales y decisiones judiciales debiendo ser claras para su aplicabilidad y que no genere incertidumbre a los derechos protegidos por la ley.	Estabilidad	Certeza Normas Derecho de propiedad Cambios frecuentes Vulneración	P. 11 P.12 P.13 P.14 P. 15	
			Derechos proclamados	Calificación Registral Publicidad Información registral Redacción y coherencia Derecho de titulares	P.16 P.17 P.18 P.19 P.20	

Fuente. Elaboración propia

3.4 Instrumentos

Se aplicó una encuesta estructurada sobre inscripción de resoluciones judiciales y seguridad jurídica en la Zona Registral de Lima (2023).

Fue anónima, entre 10 a 15 minutos y permitió recoger opiniones y conocimientos de los participantes. El cuestionario fue elaborado por el investigador.

3.5 Procedimientos

A fin de contrastar las hipótesis se realizó, la elaboración de un instrumento de medición, siendo el cuestionario válido y confiable que permitió preguntas cerradas, en la escala de Likert, para seguidamente distribuir a la muestra seleccionada con criterio, entregándoles en forma personal el documento, para finalmente recolectar las respuestas.

3.6 Análisis de datos

Encuestas recibidas fueron validadas mediante el coeficiente Alfa de Cronbach, seguidamente la tabulación de los datos en Excel y la aplicación del programa SPSS 25, el cual me proporcionará el nivel de fiabilidad, tendencias que me ayudaran a resolver y aportar con relación a mi investigación.

3.7 Consideraciones éticas

La investigación, se rigió de conformidad con el formato de la American Psychological Association (APA), señalado en su artículo 53 y en la segunda de sus modificatorias de la UNFV, respetándose el derecho de propiedad intelectual, reconociéndose y citando a los autores de las fuentes doctrinarias, normativas y jurisprudenciales con sus referencias bibliográficas, cumpliéndose con lo determinado en las directrices y pautas de normas APA.

Cabe precisar, que la investigación fue desarrollada con responsabilidad y compromiso ético, criterio básico para el investigador, fundamentándose en el respeto a las normas y principios, que garantizan la validez, y la legitimidad del documento, habiéndose recolectado la información de datos y fuentes, respetando la confidencialidad, el anonimato y la honestidad, analizando la problemática y obteniendo resultados y conclusiones que incorporan el enriquecimiento del conocimiento, la cual será productiva y beneficiosa para el lector y la comunidad en general.

IV. RESULTADOS

4.1 Análisis descriptivo

Resultados presentados en tablas y figuras según datos obtenidos.

Tabla 5

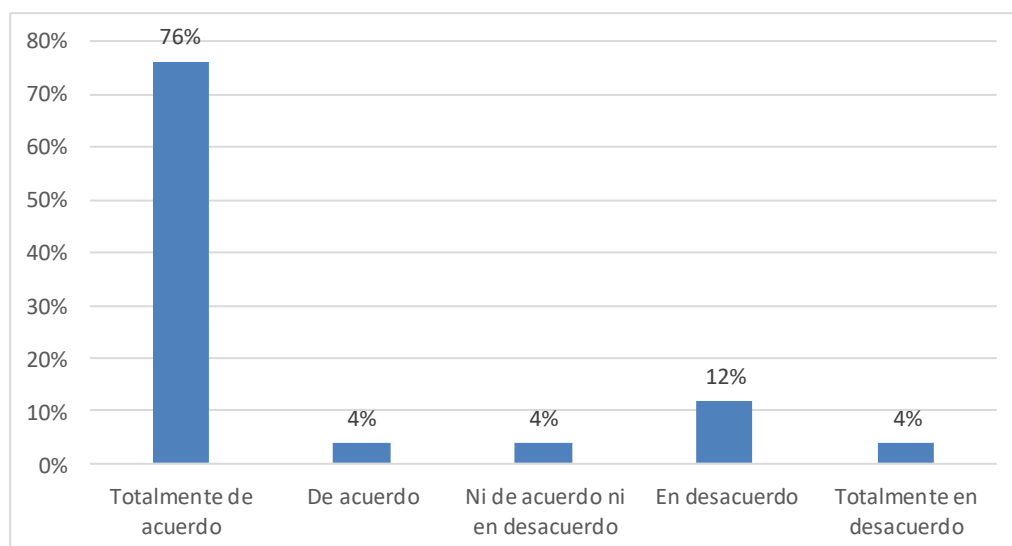
¿Una mala interpretación del art 2011 del C.C., genera en algunos casos inscripciones imperfectas?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	38	76%
De acuerdo	2	4%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	2	4%
En desacuerdo	6	12%
Totalmente en desacuerdo	2	4%
Total	50	100%

Figura 1

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si una mala interpretación del artículo en mención, genera en algunos casos inscripciones imperfectas, un 76 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente de acuerdo, el 4 % de acuerdo, sin embargo, un 4 % se encuentra neutral.

Tabla 6

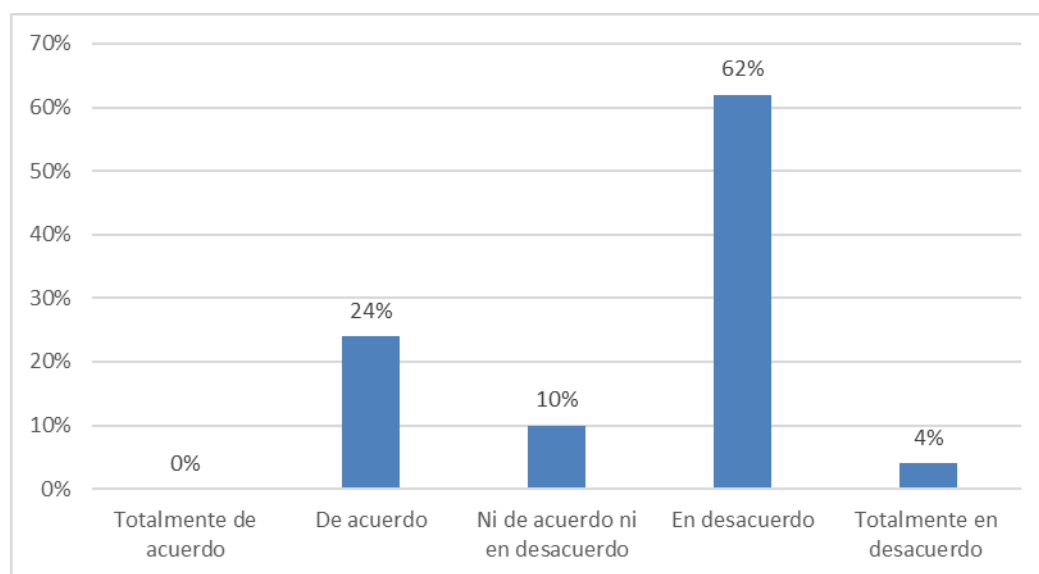
¿Los jueces motivan una resolución judicial, aplicando las normas del sistema registral?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	12	24%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	5	10%
En desacuerdo	31	62%
Totalmente en desacuerdo	2	4%
Total	50	100%

Figura 2

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si los jueces motivan una resolución judicial, aplicando las normas del sistema registral, un 4 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente en desacuerdo, un 62 % en desacuerdo, sin embargo, un 10 % se encuentra neutral, un 24 % está de acuerdo.

Tabla 7

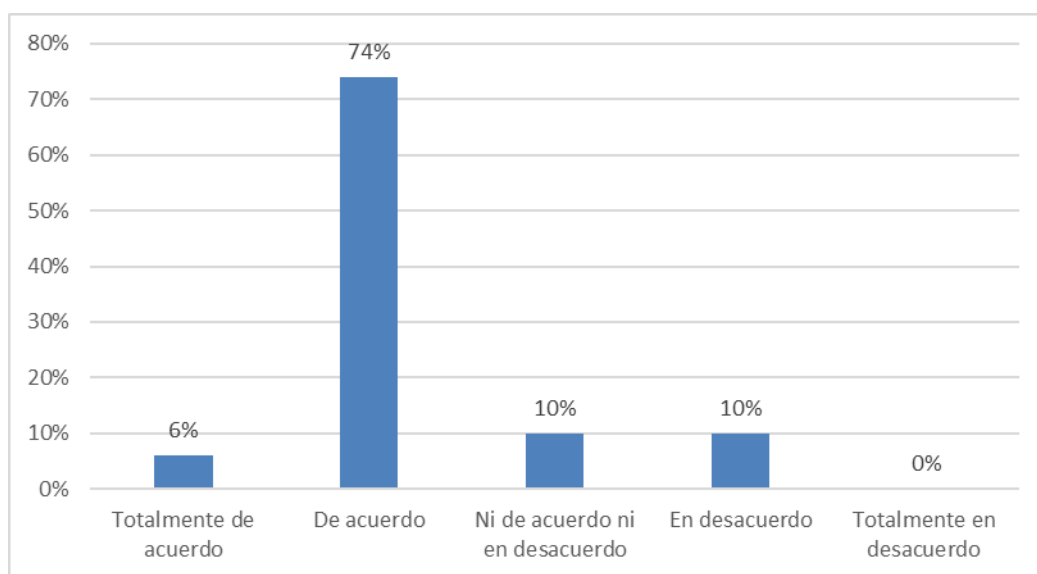
¿Algunos jueces ordenan inscripciones ilegales, dejando de lado las normas registrales?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	3	6%
De acuerdo	37	74%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	5	10%
En desacuerdo	5	10%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 3

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si algunos jueces ordenan inscripciones ilegales, dejando de lado las normas registrales, un 6 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente de acuerdo, un 74 % de acuerdo, sin embargo, un 10 % se encuentra neutral, un 10 % está en desacuerdo.

Tabla 8

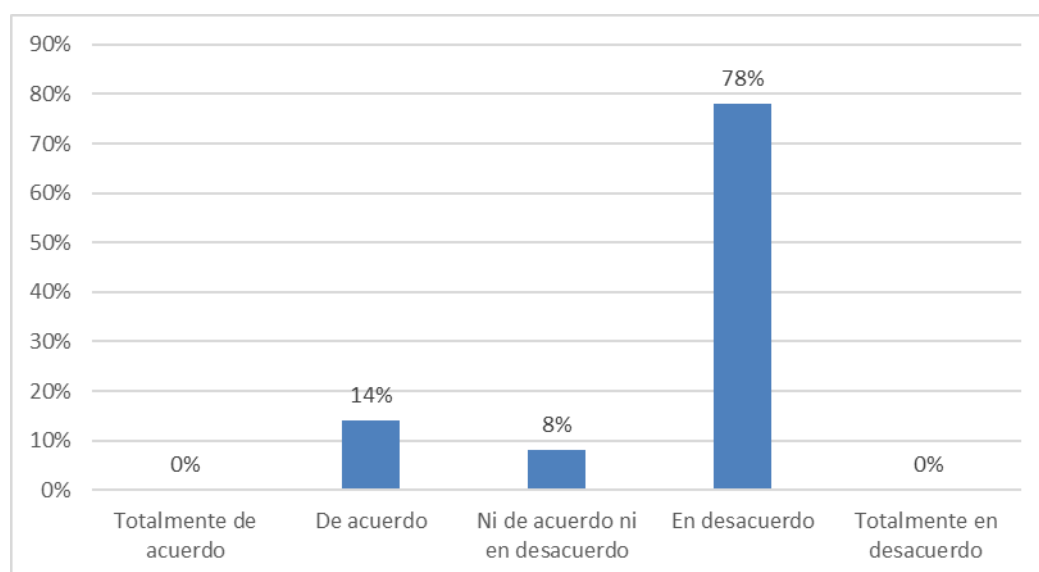
¿El juez responde al registrador, cuando le solicita una aclaración o información complementaria?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	7	14%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	4	8%
En desacuerdo	39	78%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 4

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si el juez responde al registrador, cuando le solicita una aclaración o información complementaria, un 78 % de los operadores jurídicos, consideran que están en desacuerdo, sin embargo, un 8 % se encuentra neutral, un 14 % está de acuerdo.

Tabla 9

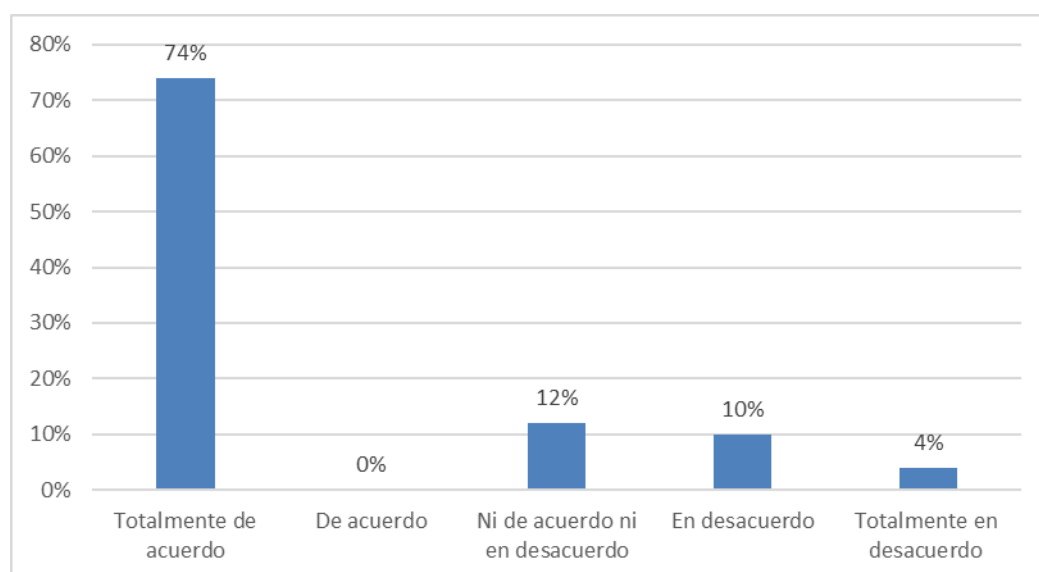
¿La inscripción de una resolución judicial imperfecta, vulnera la seguridad jurídica en el registro?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	37	74%
De acuerdo	0	0%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	6	12%
En desacuerdo	5	10%
Totalmente en desacuerdo	2	4%
Total	50	100%

Figura 5

Gráfico de barras



Nota. El 74 % considera que inscribir resoluciones judiciales imperfectas vulnera la seguridad jurídica; 12 % neutral, 10 % en desacuerdo y 4 % totalmente en desacuerdo.

Tabla 10

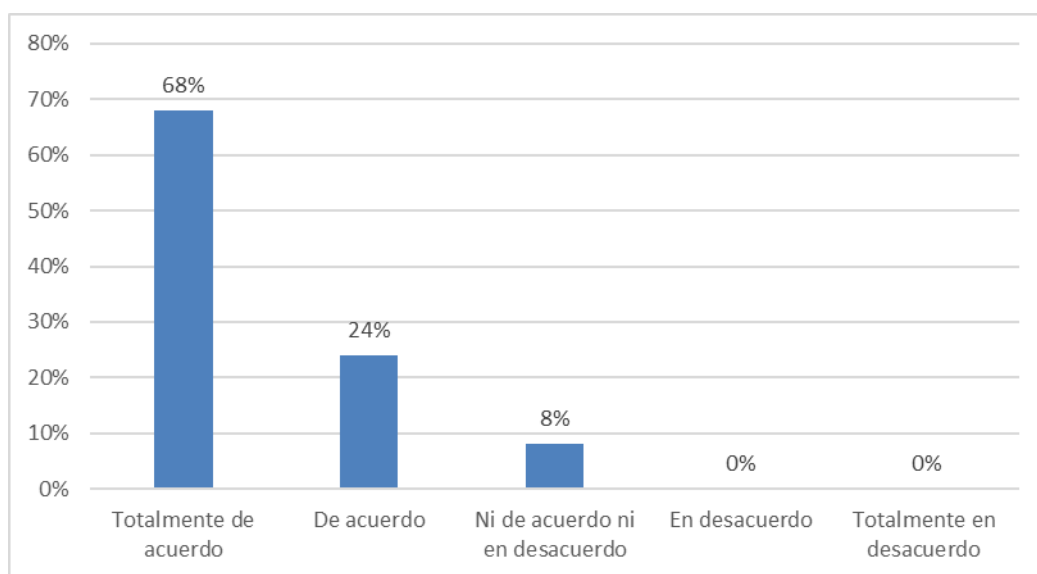
¿El juez con una sentencia incoherente, genera un conflicto social en el registro?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	34	68%
De acuerdo	12	24%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	4	8%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 6

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si el juez con una sentencia incoherente, genera un conflicto social en el registro, un 68 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente de acuerdo, un 24 % de acuerdo, sin embargo, un 8 % se encuentra neutral.

Tabla 11

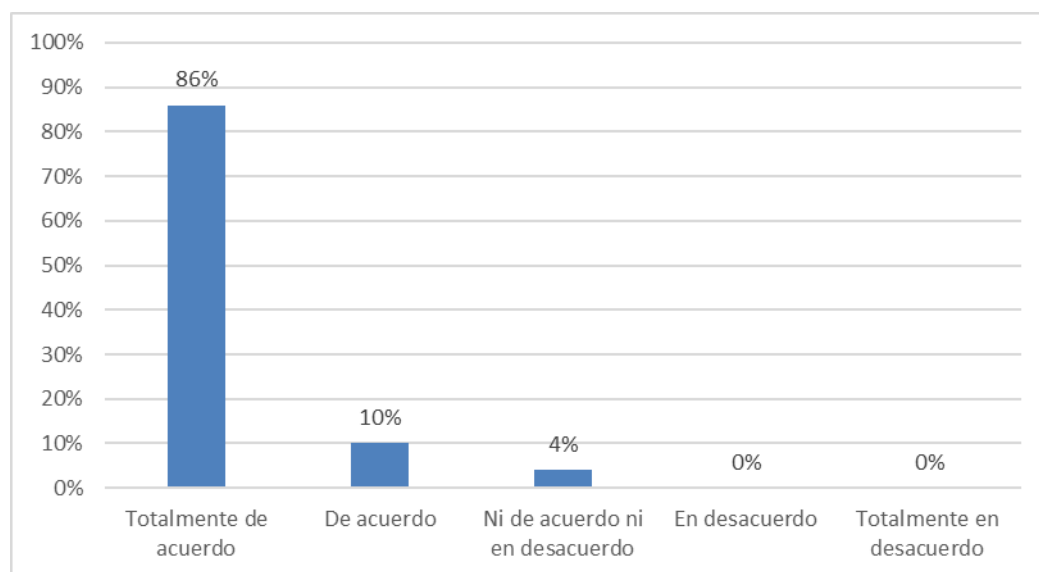
¿El juez es responsable, cuando emite una resolución judicial de inscripción de un título incompatible.?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	43	86%
De acuerdo	5	10%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	2	4%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 7

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si un juez es responsable, cuando emite una resolución judicial de inscripción de un título incompatible, un 86 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente de acuerdo, un 10 % de acuerdo, sin embargo, un 4 % se encuentra neutral.

Tabla 12

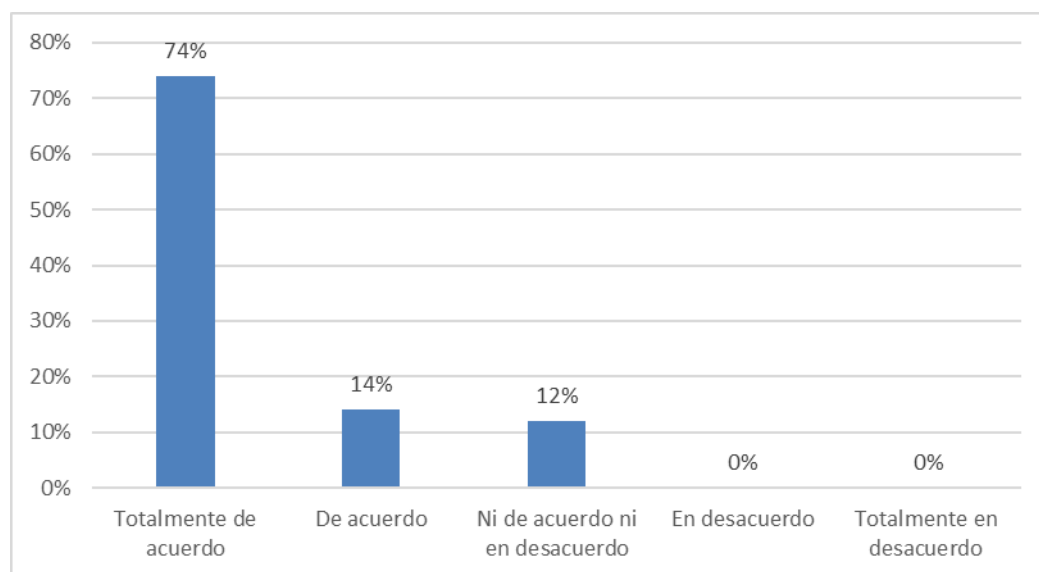
¿El juez debe tener acceso permanente sobre información registral actualizada vía online, antes de emitir sentencia?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	37	74%
De acuerdo	7	14%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	6	12%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 8

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si el juez debe tener acceso permanente sobre información registral actualizada vía online, antes de emitir sentencia, un 74 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente de acuerdo, un 14 % de acuerdo, sin embargo, un 12 % se encuentra neutral.

Tabla 13

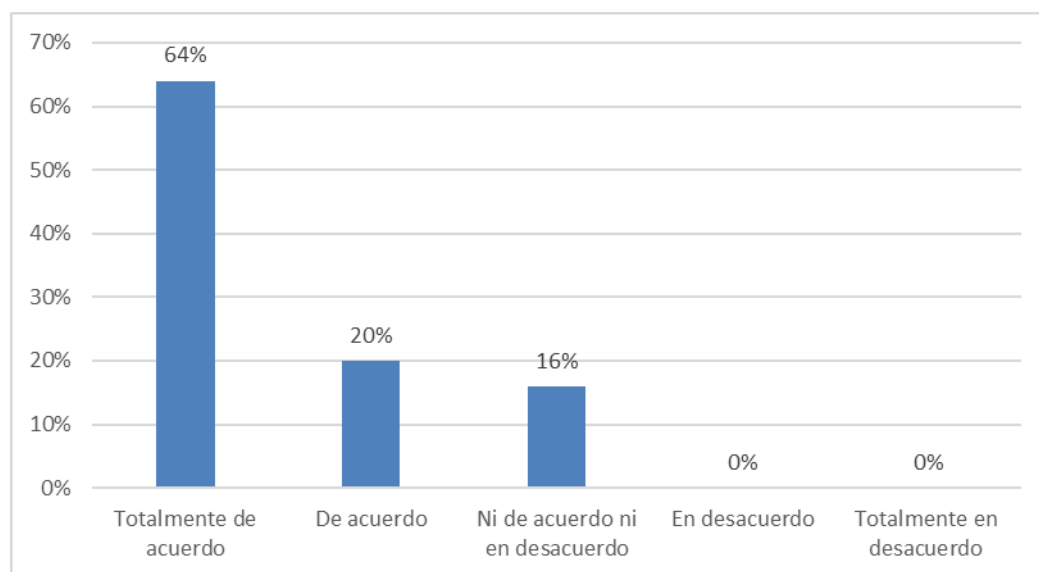
¿Algunos jueces vulneran el Principio de impenetrabilidad, al inscribir un título incompatible con otro ya inscrito?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	32	64%
De acuerdo	10	20%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	8	16%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 9

Gráfico de barras



Nota. El 64 % considera que algunos jueces vulneran el principio de impenetrabilidad; 20 % de acuerdo y 16 % neutral.

Tabla 14

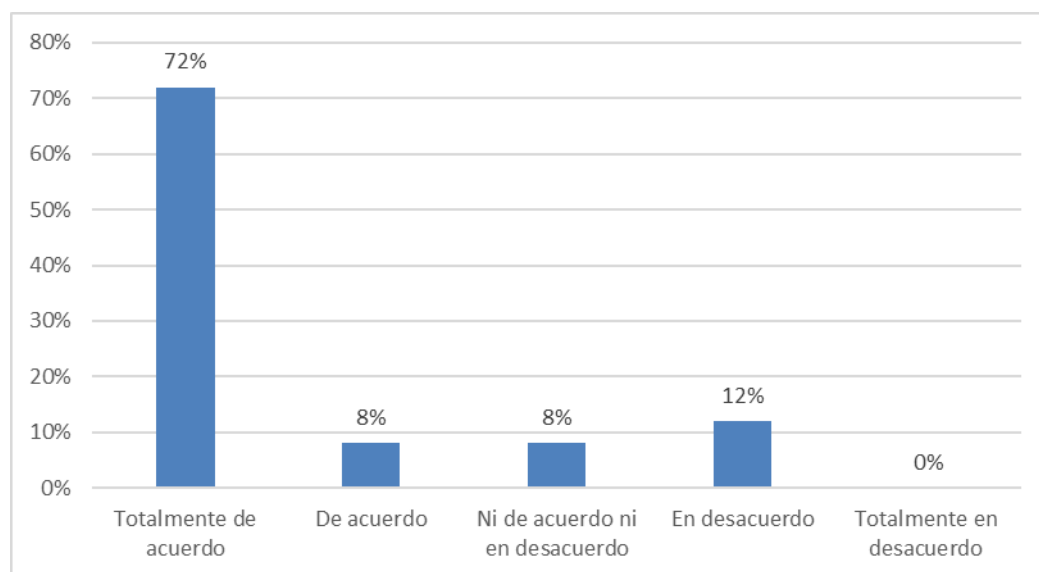
¿Una sentencia que contiene un acto incompatible, vulnera la seguridad jurídica en la zona registral?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	36	72%
De acuerdo	4	8%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	4	8%
En desacuerdo	6	12%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 10

Gráfico de barras



Nota. El 72 % considera que una sentencia con acto incompatible vulnera la seguridad jurídica; 8 % de acuerdo, 8 % neutral y 12 % en desacuerdo.

Tabla 15

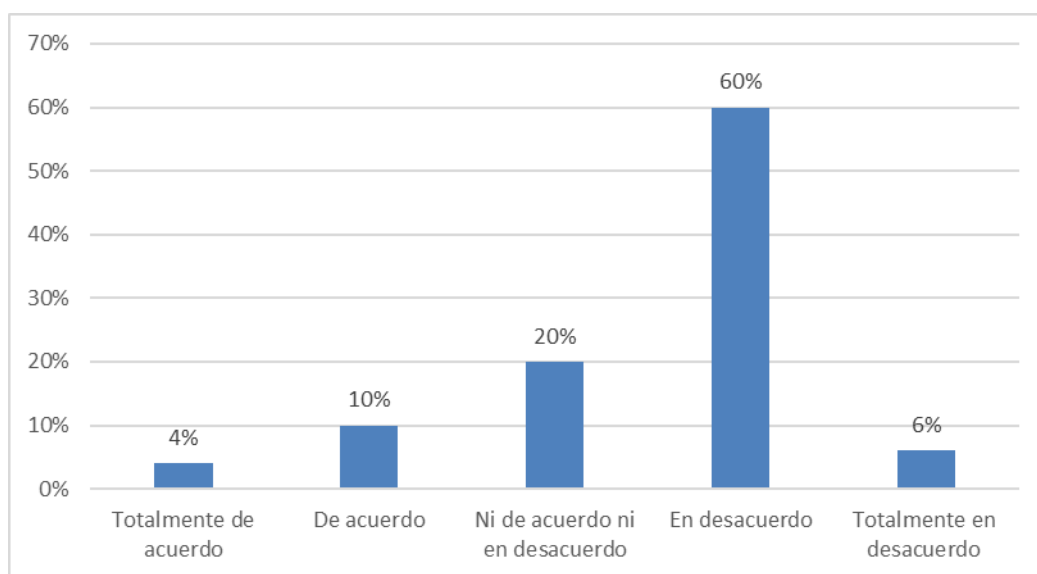
¿El juez aplica con certeza las leyes y normas registrales?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	2	4%
De acuerdo	5	10%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	10	20%
En desacuerdo	30	60%
Totalmente en desacuerdo	3	6%
Total	50	100%

Figura 11

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si el juez aplica con certeza las leyes y normas registrales, un 6 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente en desacuerdo, un 60 % en desacuerdo, sin embargo, un 20 % se encuentra neutral, un 10 % de acuerdo y un 4 % en totalmente de acuerdo.

Tabla 16

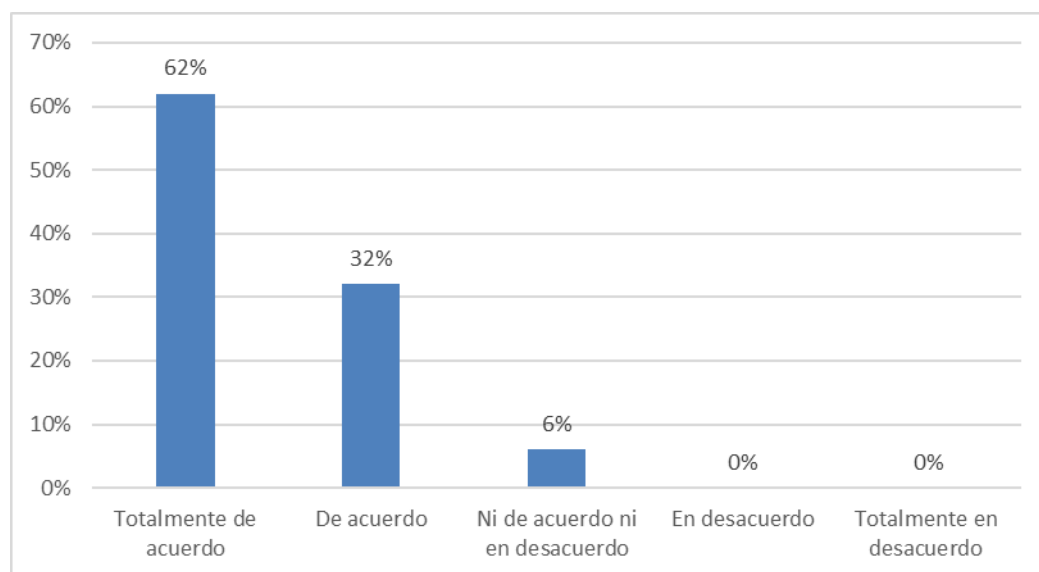
¿Los registradores aplican las normas registrales, evitando el ingreso al registro de títulos imperfectos?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	31	62%
De acuerdo	16	32%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	3	6%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 12

Gráfico de barras



Nota. El 62 % afirma que registradores evitan títulos imperfectos; 32 % de acuerdo y 6 % neutral.

Tabla 17

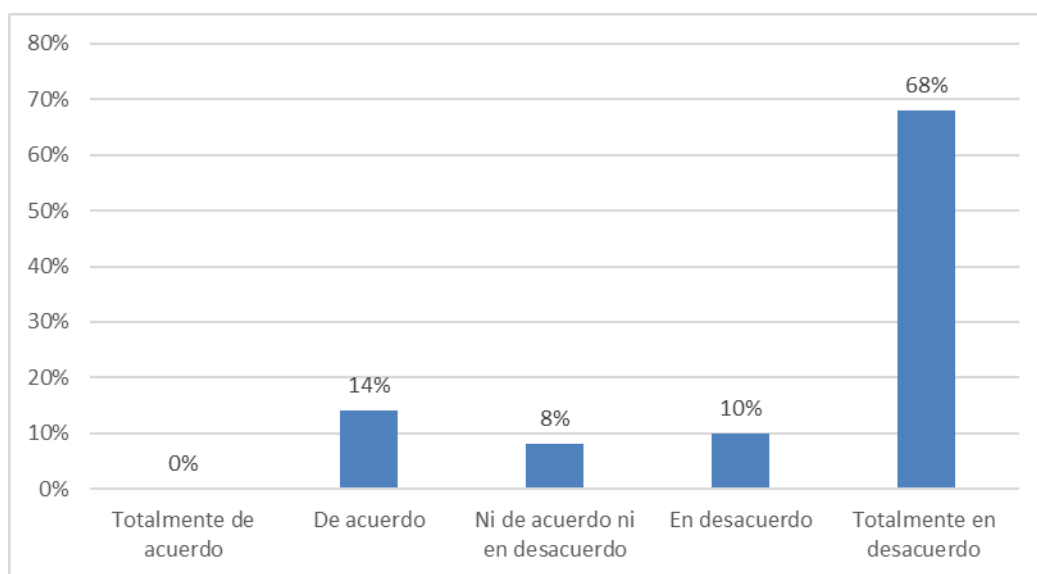
¿El derecho de propiedad no inscrita, garantiza a los titulares y la seguridad jurídica?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	7	14%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	4	8%
En desacuerdo	5	10%
Totalmente en desacuerdo	34	68%
Total	50	100%

Figura 13

Gráfico de barras



Nota. El 68 % considera que la propiedad no inscrita no garantiza seguridad jurídica; 10 % en desacuerdo, 8 % neutral y 14 % de acuerdo.

Tabla 18

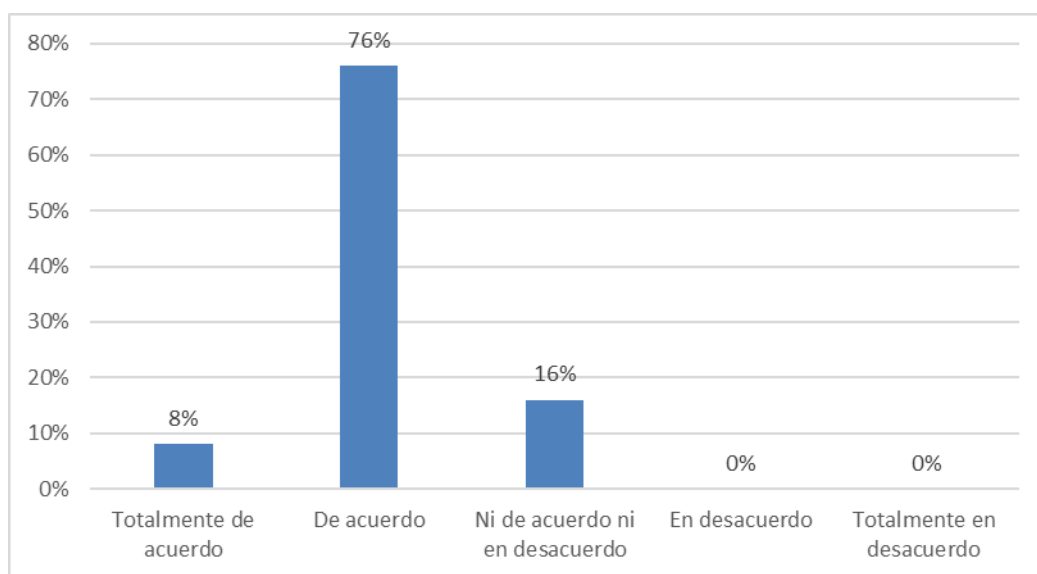
¿La norma expuesta a cambios frecuentes, afecta la seguridad jurídica?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	4	8%
De acuerdo	38	76%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	8	16%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 14

Gráfico de barras



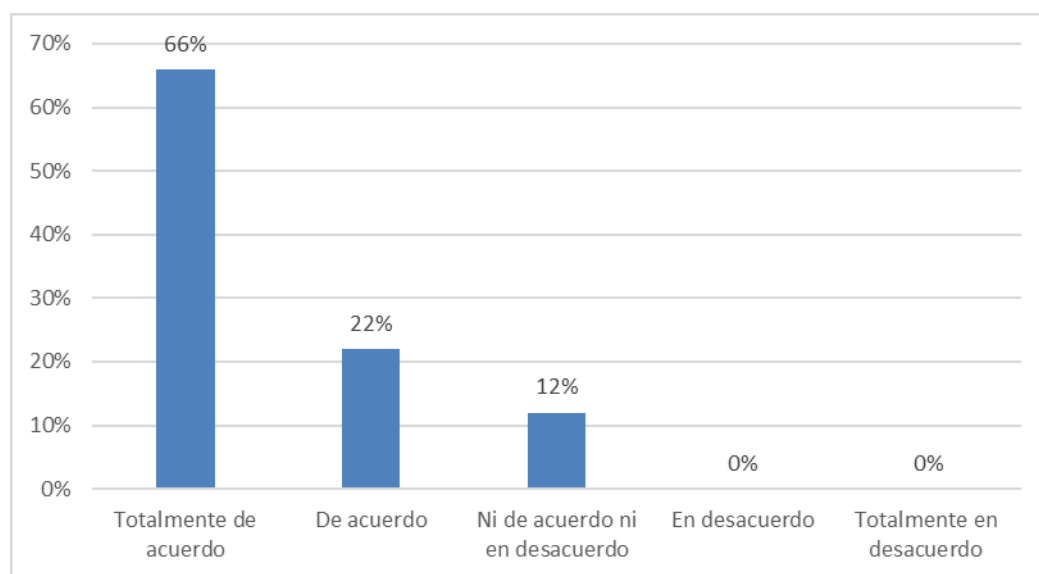
Nota. Respecto a que, si la norma expuesta a cambios frecuentes, afecta la seguridad jurídica, un 8 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente de acuerdo, un 76 % de acuerdo, sin embargo, un 16 % se encuentra neutral.

Tabla 19

¿La inscripción de una resolución judicial imperfecta, vulnera la estabilidad de las normas legales en el registro?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	33	66%
De acuerdo	11	22%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	6	12%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 15 *Gráfico de barras*

Nota. El 66 % afirma que inscripciones judiciales imperfectas vulneran estabilidad registral; 22 % de acuerdo y 12 % neutral.

Tabla 20

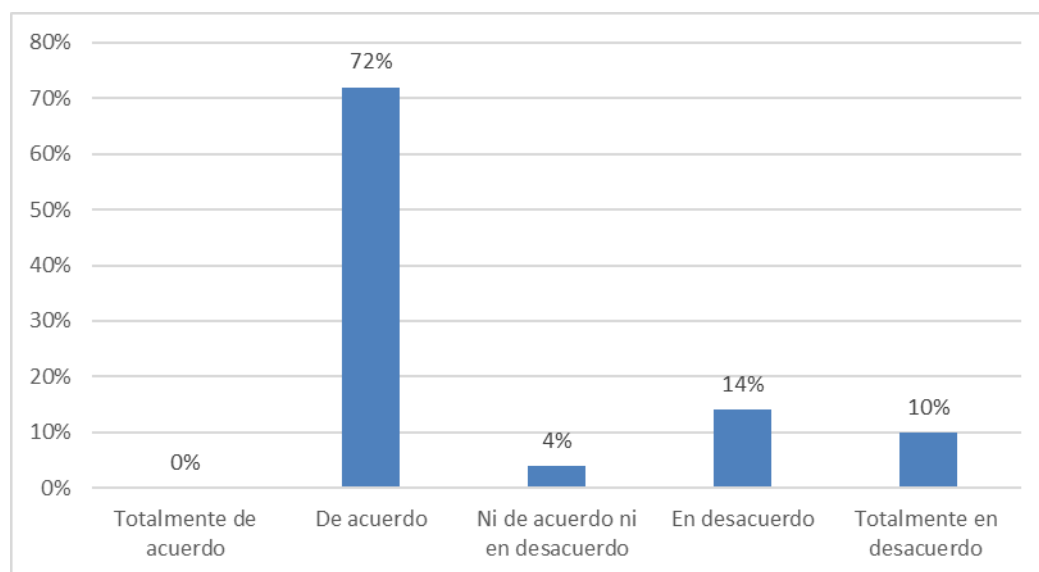
¿La calificación registral, debe ser extensiva a todos los documentos que ingresan al registro para su inscripción?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	36	72%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	2	4%
En desacuerdo	7	14%
Totalmente en desacuerdo	5	10%
Total	50	100%

Figura 16

Gráfico de barras



Nota. El 72 % considera que la calificación registral debe aplicarse a todos los documentos; 4 % neutral, 14 % en desacuerdo y 10 % totalmente en desacuerdo.

Tabla 21

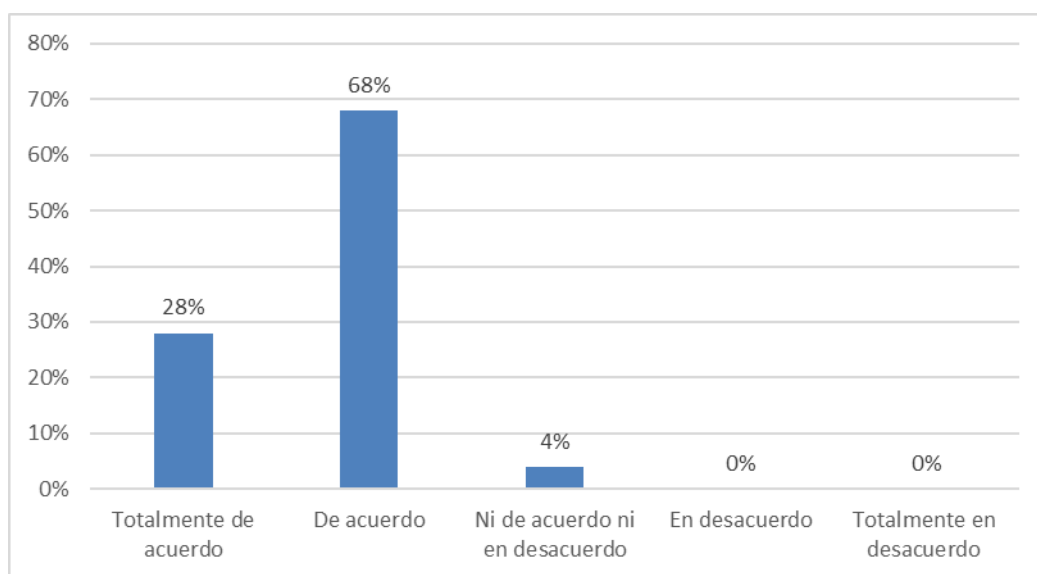
¿La publicidad registral, otorga un derecho oponible frente a terceros?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	14	28%
De acuerdo	34	68%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	2	4%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 17

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si la publicidad registral, otorga un derecho oponible frente a terceros, un 28 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente de acuerdo, un 68 % de acuerdo, sin embargo, un 4 % se encuentra neutral.

Tabla 22

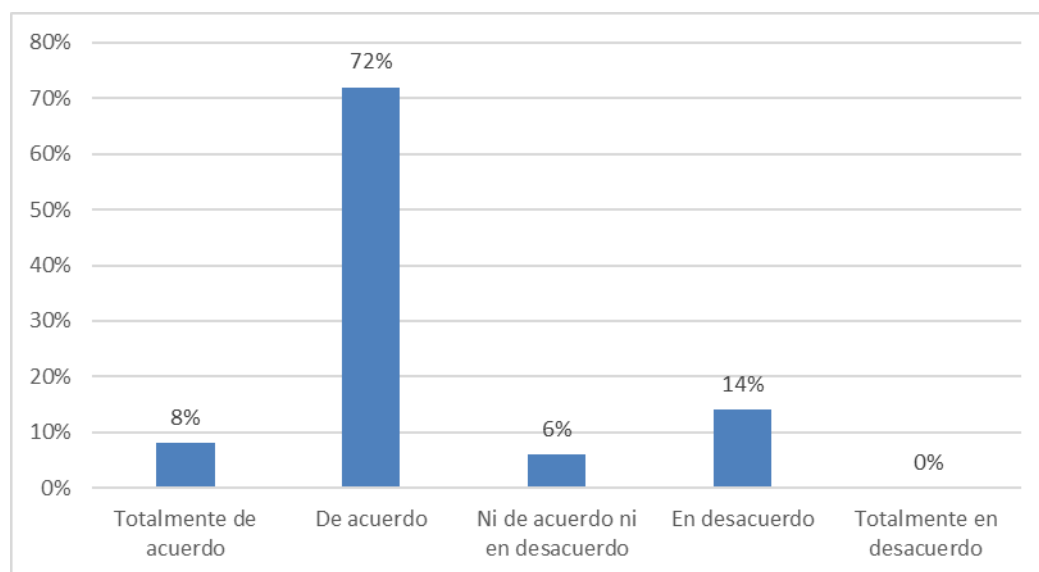
¿La inscripción en el asiento registral, debe ser constitutivo, que perfeccione la transferencia de la propiedad?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	4	8%
De acuerdo	36	72%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	3	6%
En desacuerdo	7	14%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 18

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si la inscripción en el asiento registral, debe ser constitutivo, que perfeccione la transferencia de la propiedad, un 8 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente de acuerdo, un 72 % de acuerdo, sin embargo, un 6 % se encuentra neutral y un 14 % en desacuerdo.

Tabla 23

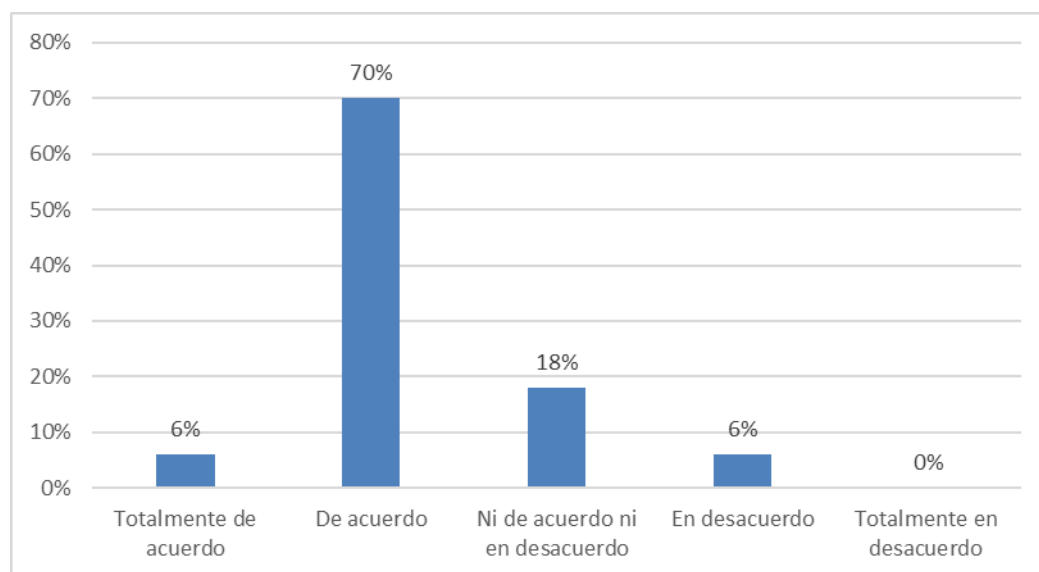
¿El principio de legalidad y rogación, carece de redacción y coherencia sobre la calificación de documentos judiciales?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	3	6%
De acuerdo	35	70%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	9	18%
En desacuerdo	3	6%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 19

Gráfico de barras



Nota. El 70 % considera que el principio de legalidad y rogación presenta deficiencias; 6 % totalmente de acuerdo, 18 % neutral y 6 % en desacuerdo.

Tabla 24

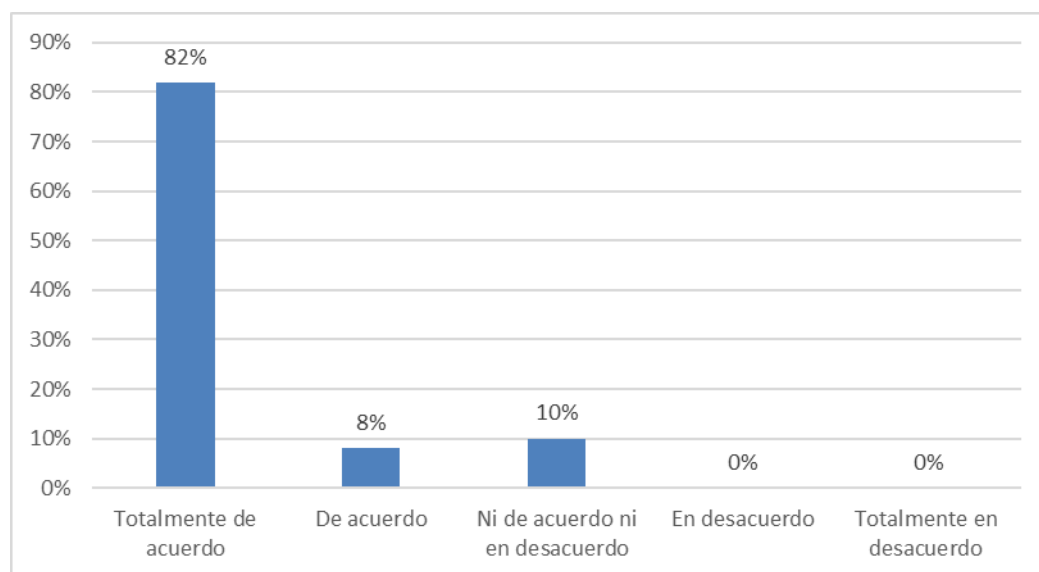
¿La inscripción de una resolución judicial imperfecta vulnera los derechos de los titulares en el registro?

Distribución de la frecuencia

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	41	82%
De acuerdo	4	8%
Ni de acuerdo ni desacuerdo	5	10%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	50	100%

Figura 20

Gráfico de barras



Nota. Respecto a que, si la inscripción de una resolución judicial imperfecta vulnera los derechos de los titulares en el registro, un 82 % de los operadores jurídicos, consideran que están totalmente de acuerdo, un 8 % de acuerdo, sin embargo, un 10 % se encuentra neutral.

4.1.1 Prueba de normalidad

Se analizó la prueba de normalidad de los datos obtenidos, de las variables en investigación, utilizándose el estadístico de Kolmogórov-Smirnov, debido a que la muestra considera que debe ser de 50 a más individuos.

($n \geq 50$) para lo cual planteamos las siguientes hipótesis:

- H_0 los datos analizados siguen una distribución normal
- H_a los datos analizados no siguen una distribución normal

Decisión:

- Si, $P > 0.05$ aceptamos la hipótesis nula.
- Si, $P < 0.05$ rechazamos la hipótesis nula de manera significativa.

Tabla 25

Resultados de la prueba de normalidad de las variables

Variable	<u>Kolmogorov-Smirnov</u>		
	Estadístico	gl	Sig.
X: Resolución judicial	,151	50	,000
X1: Decide al interior del proceso	,257	50	,000
X2: Sentencia	,138	50	,000
Y: Seguridad jurídica	,172	50	,000
Y1: Estabilidad	,192	50	,000
Y2: Derechos proclamados	,226	50	,000
a. Corrección de significación de Lilliefors			

Nota. Las variables Resolución Judicial y Seguridad Jurídica son significativas ($p < 0.05$), no presentan normalidad y requieren análisis con correlación de Spearman.

4.2 Contrastación de hipótesis

4.2.1 Hipótesis general

4.2.1.1 Planteamiento de hipótesis. Son las siguientes

- Hipótesis alterna (Ha). La inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023.
- Hipótesis nula (Ho). La inscripción de una resolución judicial no vulnera significativamente la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023.

4.2.1.2 Nivel de significancia. El nivel de significancia Alfa = 5% = 0.05

4.2.1.3 Estadístico de prueba. Por el tipo de muestreo y variables se optó por utilizar la prueba Spearman.

Tabla 25

Contrastación de la hipótesis general

			Resolución judicial	Seguridad jurídica
Rho de Spearman	Resolución judicial	Coefficiente de correlación	1,000	,846
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	50	50
	Seguridad jurídica	Coefficiente de correlación	,846	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	50	50

- Valor calculado = 0,846
- Valor de P = 0.000

4.2.1.4 Toma de decisión. El valor $p=0,000$ ($<0,05$) permitió rechazar la hipótesis nula y aceptar la alterna. Con 95 % de confianza, la correlación de Spearman fue 0,846, evidenciando relación muy alta entre inscripción de resoluciones judiciales y vulneración de la seguridad jurídica.

4.2.2 Primera hipótesis específica

4.2.2.1 Planteamiento de hipótesis. Son las siguientes:

- Ha. La inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente la estabilidad de las normas en la zona registral de Lima 2023.
- Ho. La inscripción de una resolución judicial no vulnera significativamente la estabilidad de las normas en la zona registral de Lima 2023.

4.2.2.2 Nivel de significancia. El nivel de significancia Alfa = 5% = 0.05

4.2.2.3 Estadístico de prueba. Por el tipo de muestreo y variables se optó por utilizar la prueba Spearman.

Tabla 26

Contrastación de la primera hipótesis específica

		Correlaciones		
Rho de Spearman	Resolución judicial		Resolución judicial	Estabilidad
		Coefficiente de correlación	1,000	,636
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	50	50
	Estabilidad	Coefficiente de correlación	,636	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	50	50

- Valor calculado = 0,636
- Valor de P = 0.000

4.2.2.4 Toma de decisión. El valor $p=0,000$ ($<0,05$) permitió rechazar la hipótesis nula. Con 95 % de confianza, Spearman= 0,636 evidencia relación significativa entre inscripción de resoluciones judiciales y vulneración de estabilidad normativa.

4.2.3 Segunda hipótesis específica

4.2.3.1 Planteamiento de hipótesis. Son las siguientes:

- Ha. La inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente los derechos de los titulares en la zona registral de Lima 2023.
- Ho. La inscripción de una resolución judicial no vulnera significativamente los derechos de los titulares en la zona registral de Lima 2023.

4.2.3.2 Nivel de significancia. El nivel de significancia Alfa = 5% = 0.05

4.2.3.3 Estadístico de prueba. Por el tipo de muestreo y variables se optó por utilizar la prueba Spearman

Tabla 27

Contrastación de la segunda hipótesis específica

Correlaciones			Resolución judicial	Derechos proclamados
Rho de Spearman	Resolución judicial	Coeficiente de correlación	1,000	,815
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	50	50
	Derechos proclamados	Coeficiente de correlación	,815	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	50	50

- Valor calculado = 0,815
- Valor de P = 0.000

4.2.3.4 Toma de decisión. El valor $p=0,000$ ($<0,05$) permitió rechazar la hipótesis nula. Con 95 % de confianza, Spearman=0,815 muestra relación significativa entre inscripción de resoluciones judiciales y vulneración de derechos de titulares.

4.2.2 Tercera hipótesis específica

4.2.4.1 Planteamiento de hipótesis. Son las siguientes:

- Ha. Una sentencia que contiene un acto incompatible vulnera significativamente la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023.
- Ho. Una sentencia que contiene un acto incompatible no vulnera significativamente la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023.

4.2.4.2 Nivel de significancia. El nivel de significancia Alfa = 5% = 0.05

4.2.4.3 Estadístico de prueba. Por el tipo de muestreo y variables se optó por utilizar la prueba Spearman.

Tabla 28

Contrastación de la tercera hipótesis específica

Correlaciones				
Rho de Spearman	Sentencia		Sentencia	Seguridad jurídica
		Coefficiente de correlación	1,000	,811
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	50	50
	Seguridad jurídica	Coefficiente de correlación	,811	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	50	50

- Valor calculado = 0,811
- Valor de P = 0.000

4.2.4.4 Toma de decisión. El valor $p=0,000$ ($<0,05$) permitió rechazar la hipótesis nula. Con 95 % de confianza, Spearman=0,811 evidencia relación significativa entre sentencias con actos incompatibles y vulneración de seguridad jurídica.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Los resultados muestran que el 74 % de operadores jurídicos considera que inscribir resoluciones judiciales imperfectas vulnera la seguridad jurídica, por las deficiencias en la interpretación de la norma, motivación y coherencia con los antecedentes registrales. Estos resultados son respaldados por la teoría de Radbruch (1944), quien refiere que la seguridad jurídica tiene que ser fundamentada por hechos sujeta al derecho positivo y seguro, bajo el contexto de exigibilidad que proporcione certeza y validez, en donde un juez no debe remitirse a juicios de valor en un caso concreto, asimismo que el derecho positivo no sea vulnerable a cambios incorrectos. Sin embargo, se tiene como indicador el antecedente realizado por Gonzales (2022) considerando que el 92 % de encuestados señalaron que la inexactitud registral descriptiva del predio inscrito puede generar conflictos judiciales con relación a la titularidad del predio, al no ajustarse a la realidad física, limitando la seguridad jurídica que debe otorgar la publicidad registral. Asimismo, de forma similar Herrera (2023) refiere que 80.8 % de los encuestados, coinciden en que el juez trasgrede la seguridad jurídica al cometer arbitrariedades cuando emite una resolución judicial abusando del derecho, en donde su decisión judicial no justifica el fundamento factico y jurídico que debe de garantizar el proceso.

Primer objetivo específico, se obtuvo que, un 66 % de los operadores jurídicos, concurren que la inscripción de una resolución judicial vulnera la estabilidad de las normas legales, por la falta de criterios uniformes y aplicación de la norma, provocándose decisiones diferentes frente a situaciones parecidas, como cuando un juez ordena la inscripción de algunos títulos imperfectos en el registro, no existiendo la certidumbre que debe garantizar a los titulares registrales, por lo que la norma debe ser clara y específica, que se constituya en una base legal sólida y fundamental, para que garantice los derechos de los titulares, y se evite conflictos y discordancias entre los operadores jurídicos. En relación a lo expresado se

estudió la teoría de Locke (1958), refirió que se tiene que respetar los derechos innatos de las personas, en vista de que el estado recibe el consentimiento de la voluntad de los ciudadanos, no debiéndose transgredir los derechos fundamentales y la convivencia social, debiéndose de proteger el cumplimiento de las leyes y no se debe aplicar la arbitrariedad. Asimismo, Pérez (2022), halló que el 76.3% concurren que, entre los registros públicos y el poder judicial, debe existir interconexión de información, para evitar falsedad resoluciones judiciales imperfectas, de la documentación o suplantación, a fin de lograr la tutela registral efectiva y seguridad jurídica, asimismo modificar en la norma el alcance de la calificación registral.

Segundo objetivo específico, se obtuvo que un 82 % de operadores jurídicos, concuerdan que la inscripción de una resolución judicial vulnera los derechos de los titulares; por la falta de congruencia entre una resolución judicial y la información registral, afectándose los derechos de los titulares y los principios de publicidad, impenetrabilidad y legalidad, derechos que son oponibles frente a terceros, sin embargo, los documentos judiciales que ingresan al registro sin una calificación registral, originan efectos jurídicos. Según la teoría de Chico (1987) para que un título pueda acceder al registro se tiene que calificar su validez y eficacia, y que de inscribirse algún documento se debe realizar el examen por parte del registrador. Asimismo, considera que la validez del acto a petición del interesado lo resuelve el juez (la validez) y el registrador de acuerdo a las normas registrales si puede otorgarse publicidad al acto (la admisibilidad). El hallazgo guarda relación con la casación N° 4639-2017 Huará, en donde la Corte Suprema determinó que una sentencia de prescripción adquisitiva, no es oponible al titular registral inscrito y que no fue emplazado en el proceso, al no tener la posibilidad de ejercer su defensa, siendo necesario que el juez verifique la titularidad vigente antes de emitir su mandato. Asimismo, Hurtado (2022), refiere que un 90% de ciudadanos consideran que la publicidad registral brinda seguridad jurídica, lo cual influye significativamente en el tercero de buena fe para la adquisición, así como para la

compra y venta de los inmuebles. Sin embargo, Gutiérrez (2025) obtuvo que el 80.7 % está de acuerdo que sea constitutivo la inscripción al registro, y no facultativo, a fin de estar protegido, y no afecte la seguridad jurídica, existiendo una carencia de la normativa sobre su obligatoriedad.

Tercer objetivo específico, se obtuvo que un 72 % de los operadores jurídicos coinciden que una sentencia que contiene un acto incompatible vulnera la seguridad jurídica; porque al inscribir una sentencia injusta e incompatible con el antecedente registral, ocasiona conflictos con relación a su eficacia y oponibilidad, por la falta de información registral vulnerando la seguridad jurídica y principios como el de legalidad e impenetrabilidad, y como consecuencia de dicha inscripción se traslada la responsabilidad en el juez, por lo que, es conveniente que la inscripción al registro sea constitutiva. Según la teoría de León (2008) considera que un documento judicial, por medio de una sentencia manifiesta el fin de un litigio, la cual debe de fundamentar y motivar la causa de acuerdo a la ley, en consecuencia, la decisión debe ser razonable y racional siendo necesario plasmar los argumentos que son sustanciales para que justifique la decisión adoptada. Por otro lado, el hallazgo guarda relación con la resolución N° 2091-2026-SUNARP-TR, en la cual se confirmó la observación del registrador, determinado que, pese a que busca inscribir una sentencia judicial de prescripción adquisitiva sobre pisos superiores de un inmueble, se requiere primeramente inscribir los actos previos como la declaración de fábrica y el reglamento interno según la ley 27157, a fin de regularizar la edificación, para que el mandato judicial pueda acceder al registro. Asimismo, Bustamante (2025), halló que 48.84 % de los encuestados concurren en que las sentencias padecen de vicio de insuficiencia y 16.28% de vicios de incongruencia, frente a las partes, que fueron resueltas en la Corte Constitucional Ecuatoriana, realidad que se ajusta a sus características y circunstancias que influyen en sus resultados. Por otro lado, Reyes (2022) destaca la importancia de la motivación de las sentencias y su incidencia con la

seguridad jurídica como un factor influyente, obteniendo como resultado que, en algunos casos no motiva sus resoluciones con sentencias argumentativas, con coherencia, no son objetivas y no se ajustan a los fundamentos de hecho, transgrediendo principios, normas y a la Constitución.

VI. CONCLUSIONES

6.1. Se determinó que, la inscripción de resoluciones judiciales, a fin de garantizar la seguridad jurídica, deben adecuarse a lo normado por el penúltimo párrafo del artículo 32 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2011 del Código Civil.

6.2. Se determinó, en los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, que el registrador verifica la adecuación del mandato judicial, la congruencia con los asientos y la partida registral, pudiendo solicitar aclaración al juez u observar el título para que el juzgado subsane.

6.3. Se determinó, estando a lo normado por el artículo 4 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial Decreto Supremo N° 017-93-JUS (02-06-93), la inscripción obligatoria por reiteración, si el juez responde ratificando su mandato a favor de la observación, recaerá la responsabilidad en el juzgado y el registrador tiene que hacer la inscripción tal como se ordenó, así lo ha dispuesto en variada jurisprudencia el Tribunal Registral, como órgano de segunda instancia en cumplimiento al artículo 2011 del C.C. (Resolución N° 280-2021-SUNARP TR- L).

6.4. Se determinó que, la inscripción de sentencias cuyos efectos recaen sobre actos incompatibles con los antecedentes registrales afecta la seguridad jurídica, al generar incertidumbre sobre la eficacia y oponibilidad de los derechos inscritos. Esta situación debilita la confianza de los terceros en la publicidad registral y la estabilidad del tráfico inmobiliario, dándose en el marco del cumplimiento obligatorio de los mandatos judiciales previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder judicial.

VII. RECOMENDACIONES

Ante la problemática de la inscripción de resoluciones judiciales, en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), principalmente debido a observaciones por defectos formales, demora por carga procesal y discrepancias en la calificación registral, se recomienda:

7.1. Que, el Ministerio de Justicia, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y el Poder judicial, coordinen una acción inmediata mediante convenios de colaboración institucional y protocolos que establezcan los pasos operativos directos, el orden y las pautas de actuación, a fin de evitar retrasos innecesarios en el cumplimiento de mandatos judiciales, con la finalidad de garantizar la paz social, el estado de derecho, la eficacia y la justicia.

7.2. Debe ser, de obligatorio cumplimiento los pronunciamientos sobre la materia, en especial el VII Pleno Casatorio Civil (Casación N° 3671 – 2014 - Lima), que resuelve el conflicto entre un derecho de propiedad no inscrito y un embargo inscrito; así como, el IX Pleno Casatorio Civil (Casación N° 4442 - 2015 - Moquegua) que regula el control de validez y el control de eficacia en los procesos de otorgamiento de escritura pública.

Siendo también precedente de observancia obligatoria, los plenos registrales del Tribunal Registral de la SUNARP, Resolución N° 280 - 2021 SUNARP-TRL, alcance de la calificación registral de resoluciones judiciales.

7.3. Se propone, promover una modificación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, mediante un proyecto ley, que incorpore mecanismos de coordinación entre la función jurisdiccional y la función registral respecto del tratamiento de los títulos judiciales que involucran derechos inscribibles, con el propósito de fortalecer la estabilidad de las normas legales y la seguridad jurídica registral, preservando el cumplimiento obligatorio sin afectar la eficacia de las resoluciones judiciales.

7.4. Que, los órganos de judiciales competentes administren justicia y resuelvan los temas registrales, aplicando la ley de forma imparcial, no obstante, la sola atribución de responsabilidad al juez, no constituye una solución jurídica suficiente, en consecuencia, se propone un proyecto ley que modifique el artículo 949 del Código Civil, para transitar hacia un modelo constitutivo y obligatorio de las inscripciones de las propiedades, con la finalidad de salvaguardar la seguridad jurídica, y permita otorgar mayor certeza, eficacia y oponibilidad al derecho de propiedad, asegurando que las transacciones inmobiliarias sean efectivas y seguras.

VIII. REFERENCIAS

- Aliaga, L. (2000). *Los efectos sustantivos de las inscripciones y el tráfico jurídico*. Palestra Editores.
- Álvarez, J. (2012). *Derecho Inmobiliario Registral* (3 ed.). Ediciones Legales.
- Amado, E. (2022). *Derecho Registral Inmobiliario* (2 ed.). Jurídica Legales E.I.R.L.
- Ávila, H. (2012). *Teoría de la Seguridad Jurídica*. Pons.
- Barrionuevo, E. (2022). *La seguridad jurídica y el debido proceso en las audiencias virtuales en la corte provincial de justicia de Chimborazo*. [Tesis de grado, Universidad Nacional del Ecuador].
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/10476/1/Barrionuevo%20Pomboza%2c%20E.%20%282023%29%20La%20seguridad%20jur%c3%addica%20y%20el%20debi%20proceso%20en%20las%20audiencias%20virtuales%20en%20la%20>
- Bergbohm, K. (1961). *Jurisprudencia y filosofía del derecho*. Legales.
- Bustamante, C. (2025). *La garantía de motivación en el sistema de justicia de España y Ecuador*. [Tesis doctoral, Universitat Rovira I Virgili].
<https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/694691/TESI%20Cristian%20Adrian%20Bustamante%20Segovia.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Cabanellas, G. (1979). *Diccionario enciclopédico de Derecho usual*. Tomo VI (14 ed.). Editorial Heliasta.
- Cabrera, E. (2000). *El Procedimiento Registral en el Perú*. Editorial Palestra.
- Caicedo, L. (2025). *La sentencia de mejor derecho de propiedad y la demanda de reivindicación frente al principio de seguridad jurídica en la legislación peruana*. [Tesis de grado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo].
<https://share.google/yLfXbQkOXpSkJY0k2>.

- Capcha, J. (2023). *La seguridad jurídica y la sentencia 0018- 2015-PI/TC del Tribunal Constitucional Peruano*. [Tesis de grado, Universidad Peruana los Andes].
<https://hdl.handle.net/20.500.12848/7769>.
- Chaname, R. (2022). *Diccionario jurídico moderno*. Pacifico Editores.
- Chico, J. (2000). *La finca como base del Registro: Concepto y clases. El Catastro y su coordinación con el Registro, en Estudios sobre Derecho Hipotecario* (4 ed.). Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Chico, J. (2009). *La insegura seguridad y la seguridad del tráfico jurídico*. Editorial Aranzadi.
- Cisneros, J., y Ferrel, H. (2023). *Sistema registral y seguridad jurídica en la inscripción y transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. [Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/145812>.
- Código Civil Peruano. (1984). *Decreto legislativo N° 295*. Obtenido de <https://n9.cl/s6klsf>
- Código Procesal Civil Peruano. (1993). *primera disposición modificatoria del Texto único Ordenado, Resolución ministerial N° 010-93*. <https://n9.cl/dj4du>
- Código Procesal Constitucional. (2021). *Ley 31037*. <https://n9.cl/7bwdz>
- Constitución Política del Perú. (1993). *Constitución Política del Perú*. <https://n9.cl/dsskl>
- Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Transitoria (2026). *Casación N° 4639-2017, Lima*. <https://n9.cl/4s22t>
- Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Transitoria (2026). *Casación N° 4639-2017, Lima*. <https://n9.cl/4s22t>
- Corte Suprema de Justicia de la República, VII pleno casatorio civil (2014). *Casación N° 3671-2014, Lima*. <https://n9.cl/piolwz>
- Corte Suprema de Justicia de la República, IX pleno casatorio civil (2015). *Casación N° 4442-2015, Moquegua*. <https://n9.cl/qecha>

- De Mena, J. (1996). *Calificación Registral de documentos judiciales*. Editorial civitas.
- Decreto Supremo N.º 008-2004-JUS. (2004). *Decreto Supremo N.º 008-2004-JUS, que aprueba el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. Diario Oficial El Peruano. <https://n9.cl/icstu>
- Decreto Supremo N° 017-93 Jus. (1993). *Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial*. Ministerio de Justicia. Obtenido de <https://n9.cl/5mvnl>
- Del Pico, J. (2024). La seguridad jurídica como finalidad del Derecho. *Revista Ius et Praxis*, 30(1), 160-175. <https://www.scielo.cl/pdf/iusetp/v30n1/0718-0012-iusetp-30-01-160.pdf>.
- Dorado, M. (2022). El principio de legalidad en el registro mercantil español régimen jurídico de la calificación. (Tesis doctoral, Universidad Pablo de Olavide). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=313012>.
- Engels, F. (1968). *Antiduhring*. Editorial Grijalbo.
- Escobar, D. (2025). La validez de las inscripciones de resoluciones de justicia en el registro de propiedad: un estudio sobre registro y transferencia de propiedad en el Cantón Cayambe. [Tesis de grado, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. <https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/6c9077cc-4d36-42b8-8dff-44b62b273284/content>.
- Expediente N° 0016-2002-AI/TC-Junín. (2003). *Acción de inconstitucionalidad*. (30 de abril del 2003). *Tribunal Constitucional del Perú*. Obtenido de <https://n9.cl/gcg6i>
- Expediente N° 05079-2022-PA/TC-Lima. (2023). *Recurso de Agravio Constitucional*. *Tribunal Constitucional del Perú*. Obtenido de <https://n9.cl/g1ewy>
- Fernández, E. (1994). *La obediencia al derecho*. Civitas.
- García, R. (2012). *El valor de la seguridad jurídica*. Editorial IUSTEL.

- Gómez, F. (1996). *La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral*. Editorial civitas S.A.
- Gonzales, J. (2022). *El saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos en la seguridad jurídica*. [Tesis doctoral, Universidad Nacional Mayor de San Marcos].
<https://hdl.handle.net/20.500.12672/18085>.
- Gutiérrez, A. (2025). *La obligatoriedad de la inscripción en el registro público y el derecho a la seguridad jurídica en Lima - 2021*. [Tesis de grado, Universidad Peruana Los Andes]. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/9728>.
- Hernández, R., y Mendoza, P. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Mc Graw Hill.
- Herrera, A. (2023). *La motivación de las resoluciones judiciales en primera instancia y su relación con el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado en Lima Este - 2022*. [Tesis de grado, Universidad Autónoma del Perú].
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2849/Herrera%20Cardenas%2c%20Angel%20Arturo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Hobbes, T. (1651). *Leviatán o la materia, forma y poder de una república eclesiástica y civil*. Andrew Crooke.
- Huarhua, R. (2022). *La ética pública en la tutela jurisdiccional efectiva y la línea de fundamentabilidad jurídica, Lima, 2022*. [Tesis doctoral, Universidad Cesar Vallejo].
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/124092>.
- Hurtado, S. (2022). *Publicidad registral y seguridad jurídica al tercero de buena fe en compra y venta de inmuebles, Zona Registral N° IX - Lima, 2021*. [Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/103476>.

- Kelsen, H. (1982). *Teoría pura del derecho* (2 ed.). Universidad nacional Autónoma de México.
- Ley N° 24039 – 24136. (1990). *Exposición de motivos del código civil en base al artículo 2011 (19 de noviembre de 1990)*. Normas legales. diario oficial el peruano.
- Ley N° 26366. (1994). *Crea el sistema nacional de los registros públicos y la Superintendencia de los registros públicos (16 de octubre de 1994)*. Congreso de la república del Perú. <https://n9.cl/kp2u3a>
- Ley N° 27755. (2002). *Ley que crea el registro de predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los registros públicos (15 de junio del 2002)* . Congreso de la república del Perú. <https://n9.cl/tf0y8>
- Ley N° 30313. (2015). *Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complement.* Congreso de la república del Perú. <https://n9.cl/awwbwg>
- Ley N° 31309. (2021). *Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia de los Registros Públicos (23 de julio de 2021)*. Congreso de la república del Perú. Obtenido de <https://n9.cl/8qswx>
- Locke, J. (1958). *Essays on the Law of Nature*. Clarendon Press.
- Luna, A. (2015). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del Derecho*. Editorial Dykinson.
- Maya, E. (2023). *Litispendencia y acumulación de procesos*. [Tesis doctoral, Universitat de les Illes Balears]. https://repositori.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/161718/Maya_Moreno_EnriqueAlberto.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

- Mejía, R. (2024). *La responsabilidad patrimonial de la administración de justicia en la república Dominicana*. [Tesis doctoral, Universidad de Salamanca].
https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/159572/PDAHJES_MejiaZorrillaRA_Responsabilidad%20patrimonial.pdf?sequence=4&isAllowed=y.
- Mendoza, G. (2011). *Responsabilidad civil del registrador público*. Guy editores E.I.R.L.
- Miranda, L. (2012). *La seguridad jurídica en la contratación con el Estado: Contrato Ley*. Editorial Palestra.
- Moisset, L. (2004). *La Publicidad Registral* (4 ed.). Palestra Editores S.R.L.
- Ortecho, V. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. Rhodas.
- Pasco, A. (2020). *Fe publica registral. Análisis doctrinario y jurisprudencial*. Gaceta Gaceta Jurídica.
- Pérez, A. (1994). *La Seguridad Jurídica* (2 ed.). Editorial Ariel.
- Pérez, A. (2000). *La Seguridad Jurídica: Una Garantía del Derecho a la justicia*. Boletín de la facultad de derecho de la UNED.
- Pérez, J. (2022). *El gobierno electrónico y la tutela registral efectiva en la Oficina Registral de Huancayo de la Zona Registral No. VIII-SUNARP, en el año 2019*. [Tesis doctoral, Universidad Peruana de los Andes]. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/3154>.
- Radbruch, G. (1944). *Filosofía del Derecho*. Revista de Derecho Privado de Madrid.
- Reyes, D. (2022). *Motivación en las sentencias penales y seguridad jurídica dictada por el tribunal de garantías penales*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. <https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/4b65f495-cc32-42e3-871c-3b31d6e9a9f8/content>.
- Rimascca, A. (2015). *El Derecho Registral*. Gaceta Jurídica.
- Roca, R. (1997). *Derecho hipotecario* (8 ed.). Editorial Bosch.

- Salas, E. (2021). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna, 2019*. [Tesis de maestría, Universidad privada de Tacna].
<http://hdl.handle.net/20.500.12969/2012>.
- Sarraf, C. (2024). *Los servicios del registro inmobiliario Brasileiro e español em perspectiva: seguranca jurídica, eficiencia e eficacia social*. [Tesis doctoral, Universidad de Alicante].
<https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/516/TESE%20CARO LINE%20VERS%C3%83O%20FINAL%20UNIVALI.pdf>.
- Scotti, E. (2002). *Aportes al derecho registral argentino*. Editorial Fides.
- Silva, L. (2024). *El derecho de reivindicación a la propiedad y su problemática jurídico-social en el distrito judicial de Ica - año 2022*. [Tesis de maestría. Universidad San Luis Gonzaga]. <https://repositorio.unica.edu.pe/server/api/core/bitstreams/024cc05f-3803-4924-95e3-586d1c74098c/content>.
- Silva, M. (2009). *La Inmatriculación de Predios en el Registro En Actualidad Jurídica N° 183*. Editorial Gaceta Jurídica.
- Soria, M. (1997). *Estudios de Derecho Registral*. Palestra Editores S.R.L.
- Suarez, M. (2024). *Lo que puede ser de otra manera : vicios y virtudes de los jueces para argumentar*. [Tesis doctoral, Pontificia Universidad Javeriana].
<https://apidspace.javeriana.edu.co/server/api/core/bitstreams/e98c5ad4-48d8-4de7-b33b-4ffd215da113/content>.
- Superintendencia Nacional de los Registros Público. (2012). *Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2011° del Código Civil*.
<https://n9.cl/hiere>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2003). *V Pleno del Tribunal Registral:*

Precedentes de observancia obligatoria. Diario Oficial El Peruano.

<https://n9.cl/ox06b>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2020). *Acuerdos plenarios del*

Tribunal Registral. SUNARP. Obtenido de <https://n9.cl/5wwso>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2020). *Precedentes de observancia*

obligatoria del Tribunal Registral. SUNARP. Obtenido de <https://n9.cl/5wwso>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2023). *Reporte de denuncias contra*

funcionarios o servidores 2023 – Zona Registral N.º IX, Lima. SUNARP. Obtenido de

<https://acortar.link/h0G9Tm>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2024). *Memoria institucional*

SUNARP 2023. Obtenido de <https://acortar.link/rOJA4E>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2026). *Resolución N° 2091-2026-*

SUNARP-TR, Lima. <https://n9.cl/ayj76>

Trujillo, C., y Melgarejo, J. (2025). *Tutela Jurisdiccional y Seguridad Jurídica frente a la*

Inscripción Indebida de Propiedad. [Tesis de grado, Universidad Peruana de

Ciencia]. <https://n9.cl/qrenk>

IX. ANEXOS

Anexo A. Matriz de consistência

Título: Inscripción de resoluciones judiciales y la vulneración de la seguridad jurídica en la zona registral de lima, 2023.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DEFINICION CONCEPTUAL	DIMENSION ES	INDICADORES	METODOLOGIA
GENERAL: ¿De qué manera la inscripción de una resolución judicial vulnera la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023?	GENERAL: Determinar de qué manera la inscripción de una resolución judicial vulnera la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023	GENERAL: La inscripción de una resolución judicial vulnera significativamente la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023	Resolución judicial	Artículo 120 C.P.C.- Los actos procesales a través de los cuales se impulsa o decide al interior del proceso o se pone fin a este, pueden ser decretos, autos y sentencias.	Decide al interior del proceso	Interpretación	Enfoque: Cuantitativo
						Inscripción	
						Aclaración	Tipo: Aplicada.
						Justicia	
						Responsabilidad del juez	Nivel: Explicativo.
						Información registral	
						P. Impenetrabilidad	Diseño: No experimental.
						Incompatibilidad	
			</				

Anexo B. Instrumentos

CUESTIONARIO

Dirigido a registradores públicos, jueces civiles y abogados

Agradeceré responder el cuestionario, con el propósito de obtener datos que me permita identificar las causas en: “Inscripción de resoluciones judiciales y la vulneración de la seguridad jurídica en la zona registral de lima, 2023”. el presente instrumento es anónimo.

INFORMANTES

Ocupación:

Registrador () Juez Civil () Abogado ()

Lea cada criterio de evaluación manifestando su parecer lo más objetivamente posible y marque mediante un aspa (X) según la siguiente escala:

5	4	3	2	1
Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo

Variable independiente: Resolución Judicial	5	4	3	2	1
Dimensión 1: Decide al interior del proceso					
1. Una mala interpretación del art 2011 del C.C., genera en algunos casos inscripciones imperfectas.					
2. Los jueces motivan una resolución judicial, aplicando las normas del sistema registral.					
3. Algunos jueces ordenan inscripciones ilegales, dejando de lado las normas registrales.					
4. El juez responde al registrador, cuando le solicita una aclaración o información complementaria.					
5. La inscripción de una resolución judicial imperfecta, vulnera la seguridad jurídica en el registro.					
Dimensión 2: Sentencia					
6. El juez con una sentencia incoherente, genera un conflicto social en el registro.					
7. El juez es responsable, cuando emite una resolución judicial de inscripción de un título incompatible.					
8. El juez debe tener acceso permanente sobre información registral actualizada vía online, antes de emitir sentencia.					
9. Algunos jueces vulneran el Principio de impenetrabilidad, al inscribir un título incompatible con otro ya inscrito.					
10. Una sentencia que contiene un acto incompatible, vulnera la seguridad jurídica en la zona registral.					

Variable dependiente: Seguridad jurídica					
Dimensión 1: Estabilidad					
11. El juez aplica con certeza las leyes y normas registrales.					
12. Los registradores aplican las normas registrales, evitando el ingreso al registro de títulos imperfectos.					
13. El derecho de propiedad no inscrita, garantiza a los titulares y la seguridad jurídica.					
14. La norma expuesta a cambios frecuentes, afecta la seguridad jurídica					
15. La inscripción de una resolución judicial imperfecta, vulnera la estabilidad de las normas legales en el registro.					
Dimensión 2: Derechos proclamados					
16. La calificación registral, debe ser extensiva a todos los documentos que ingresan al registro para su inscripción.					
17. La publicidad registral, otorga un derecho oponible frente a terceros.					
18. La inscripción en el asiento registral, debe ser constitutivo, que perfeccione la transferencia de la propiedad.					
19. El principio de legalidad y rogación, carece de redacción y coherencia sobre la calificación de documentos judiciales.					
20. La inscripción de una resolución judicial imperfecta vulnera los derechos de los titulares en el registro.					

Anexo C. Validación del instrumento

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACION

JUICIO DE EXPERTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. **Informante** : Lorena Yadira Bellina Schrader
 1.2. **Grado Académico** : Doctor en Derecho
 1.3. **Institución donde Labora** : Jurado Nacional de Elecciones
 1.4. **Nombre del Instrumento** : Cuestionario
 1.5. **Autor del Instrumento** : William Clodomiro Chavez Bojórquez
 1.6. **Título de la Investigación** : La inscripción de resoluciones judiciales y la vulneración de la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023.

II. ASPECTOS DE VALIDACION

INDICADORES DE EVALUACION DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS	DEFICIENTE	REGULAR	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado					X
2. OBJETIVIDAD	Esta expresado en conductas observables					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación					X
4. ORGANIZACION	Existe un conducto lógico en los ítems					X
5. APLICABILIDAD	El instrumento es de fácil aplicación					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados					X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referencias bibliográficas					X
8. COHERENCIA	Entre hipótesis, dimensiones e indicadores					X
9. METODOLOGIA	Cumple con los lineamientos metodológicos					X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la ciencia					X

III. Opinión de aplicabilidad:

El instrumento es aplicable, y cumple con los requisitos del 1 al 10.

Lugar y Fecha: Lima, 18 de febrero de 2025.

Firma:



Lorena Yadira Bellina Schrader
DNI N° 06627970

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACION

JUICIO DE EXPERTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. **Informante:** Edward Espinoza Herrera
- 1.2. **Grado Académico:** Doctor
- 1.3. **Institución donde Labora:** Universidad Nacional Federico Villarreal
- 1.4. **Nombre del Instrumento:** Cuestionario
- 1.5. **Autor del Instrumento:** William Clodomiro Chavez Bojórquez
- 1.6. **Título de la Investigación:** La inscripción de resoluciones judiciales y la vulneración de la seguridad jurídica en la zona registral de Lima 2023.

II. ASPECTOS DE VALIDACION

INDICADORES DE EVALUACION DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS	DEFICIENTE	REGULAR	BUENO	MUY BUENO	EXCELENTE
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado					X
2. OBJETIVIDAD	Esta expresado en conductas observables					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación					X
4. ORGANIZACION	Existe un conducto lógico en los ítems					X
5. APLICABILIDAD	El instrumento es de fácil aplicación					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados					X
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referencias bibliográficas					X
8. COHERENCIA	Entre hipótesis, dimensiones e indicadores					X
9. METODOLOGIA	Cumple con los lineamientos metodológicos					X
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la ciencia					X

III. Opinión de aplicabilidad: El instrumento ~~aplicable~~

Lugar y Fecha: Lima, 01 de marzo del 2025



EDWARD ESPINOZA HERRERA
DNI: 06845299

Anexo D. Confiabilidad de instrumentos

Tabla 29

Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	50	100,0
	Excluido ^a	0	,0
	Total	50	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Nota. Según la tabla 29, los resultados de las 50 encuestas procesadas mediante el software SPSS no evidencian casos de exclusión, ya que el 100 % de las respuestas fueron consideradas válidas para el análisis estadístico.

Tabla 30

Fiabilidad del instrumento

Alfa de Cronbach	N de elementos
,823	20

Nota. El coeficiente de fiabilidad, determina que los datos obtenidos son totalmente confiables, porque el Alfa de Cronbach derivó un valor de ,823 precisando que es un resultado altamente positivo y confiable.

Anexo E. Proyecto de Ley

PROYECTO DE LEY

Sumilla: Ley que modifica el segundo párrafo del artículo 2011° del C.C. respecto a la calificación de resoluciones judiciales y el acceso del juez a la información registral.

1. Identidad del autor

El autor que suscribe **Chávez Bojórquez William Clodomiro**, egresado de la Escuela de Post Grado del Doctorado de Derecho de la Universidad Nacional Federico Villarreal, ejerciendo el derecho de iniciativa en la formación de leyes, conforme a ley que confiere el Artículo 107° en su tercer párrafo de la Constitución Política del Perú, presenta y propone el siguiente proyecto de Ley:

2. Exposición de motivos

Se trata, de las inscripciones de resoluciones judiciales que vulneran la seguridad jurídica, problemática que se presenta en el registro de la propiedad, evidenciándose algunas resoluciones judiciales inexactas, con deficiencias de interpretación, motivación y coherencia con la información registral, generándose inconsistencias en los asientos registrales con inscripciones imperfectas carente de validez y conflictos con relación a los derechos inscritos, limitándose la eficacia de la función del juez al no tener acceso a la información registral vigente, lo cual afecta la estabilidad de los derechos inscritos y al sistema registral.

La propuesta normativa tiene por finalidad fortalecer la seguridad jurídica en el sistema registral, adecuando el alcance del registrador con relación a las resoluciones judiciales,

del mismo modo incorporar mecanismos que facilite al juez el acceso permanente a la información registral.

En el expediente N° 05079-2022-PA/TC, se muestra la contradicción de una orden judicial de una sala que ordenaba la inscripción de un inmueble a favor de un tercero y lo distinto a la realidad del registro, ignorándose el tracto sucesivo, lo cual perjudicaba al propietario que no fue parte del proceso judicial, resolviendo el Tribunal Constitucional en declarar nulas las resoluciones que rechazaron la demanda de amparo, y ordeno que se admita a trámite retrotrayendo a la etapa de calificación, para proteger el derecho a la propiedad y al debido proceso del titular legítimo.

Por otro lado, la Resolución N° 2091-2026-SUNARP-TR, evidencia la exigencia de actos previos para la inscripción, en este caso el juez ordeno la prescripción adquisitiva sobre pisos superiores, sin embargo, el registrador observo que no existía la declaratoria de fábrica, ni reglamento interno según exige la Ley 27157, por lo que el Tribunal Registral confirmo la observación registral, pese al mandato judicial (que debe cumplirse en sus propios términos), determinando la inscripción de los actos previos exigibles mencionados anteriormente, a fin de regularizar la edificación y pueda acceder al registro. Con ambos documentos se justifica, que el juez debe tener acceso permanente a la base de datos del registro para que pueda verificar la adecuación con los antecedentes, valorando la situación jurídica real de los bienes y derechos, antes de sentenciar. A fin de crear confianza y certeza por parte de los titulares y acreedores.

La redacción actual del segundo párrafo del Artículo 2011° del Código Civil, ha generado una serie de interpretaciones y conflictos sobre el alcance de la función del registrador frente a resoluciones judiciales, dicha norma no es coherente, cuando al registrador lo responsabilizan por cumplir con su función, al advertir un obstáculo u observación, que implica la incompatibilidad entre lo inscrito y lo que se quiere inscribir

o entre una resolución y los antecedentes registrales, en donde el juez no ha valorado plenamente la información registral, causándose la ruptura del tracto sucesivo y comprometiéndose la seguridad jurídica. Por otro lado, al apereibir o reiterar el juez que se inscriba un título imperfecto, trae como consecuencia que se le traslade la responsabilidad, dejándose constancia en el asiento registral, por lo que dicha problemática no es una alternativa de solución.

Se plantea como propuesta, una modificación del segundo párrafo del artículo 2011° del C.C., limitándose al registrador únicamente a que verifique la competencia, la congruencia con los asientos registrales y las formalidades extrínsecas, sin cuestionar el contenido de la decisión judicial. Asimismo, incorporar a que el juez competente, cuente con acceso permanente y en línea sobre la información registral, antes de emitir una resolución judicial, por lo que esta medida previene al juez que emita una decisión incompatible, que afecte la realidad registral.

La propuesta normativa del proyecto ley, coadyuva a mejorar la calidad de las resoluciones judiciales, y un mejor alcance para el registrador y juez, a fin evitar conflictos y fortalecer la seguridad jurídica, con la finalidad de garantizar la paz social, estabilidad y confianza en el registro y de los titulares.

3. Efectos de la vigencia de la norma sobre la legislación nacional:

La aprobación de la modificación del segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, no es contraria a la Constitución Política del Perú, sin embargo, nuestro Reglamento General de los Registros Públicos, ha buscado solucionar el problema, desde el punto de vista registral o administrativo, no regulándose los alcances que se relaciona con la problemática de las resoluciones judiciales. Por otro lado, el Código Civil, con una nueva modificatoria, evitaría la desnaturalización de la partida registral y el quebrantamiento de la seguridad jurídica del registro.

4. **Análisis de costo beneficio:**

La aprobación de la modificación del segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, no generara ni demandara gasto del tesoro público nacional, muy por el contrario, va a significar un beneficio para el sistema democrático peruano, al tener principal importancia en cuanto a una rápida solución del conflicto materia de controversia, salvaguardándose la seguridad jurídica en la zona registral y a los terceros.

5. **Fórmula Legal:**

“Ley que adiciona y modifica el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil”.

Artículo 1°. - Declaratoria de Interés nacional

Modificación al presente Artículo 2011° del Código Civil, en los siguientes términos:

Artículo 2011°. - Principio de rogación y Legalidad.

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil.

Actual	Modificación
Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador público, podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro.	Cuando se trate de una resolución judicial que ordene la inscripción, el registrador se limitara a calificar la competencia del juzgado, y las formalidades extrínsecas, sin cuestionar el contenido de la decisión judicial. Podrá solicitar al juez las aclaraciones que precise, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro. Para tal efecto, el juez competente, contara con acceso permanente y en línea a la información registral, en virtud de valorar la situación jurídica de los bienes y derechos objeto del proceso.

Anexo F. Proyecto de Ley

PROYECTO DE LEY

Sumilla: Ley que establece que la inscripción de la propiedad inmueble sea constitutiva.

1. Identidad del autor

El autor que suscribe **Chávez Bojórquez William Clodomiro**, egresado de la Escuela de Post Grado del Doctorado de Derecho de la Universidad Nacional Federico Villarreal, ejerciendo el derecho de iniciativa en la formación de leyes, conforme a ley que confiere el Artículo 107° en su tercer párrafo de la Constitución Política del Perú, presenta y propone el siguiente proyecto de Ley:

2. Exposición de motivos

Se trata, que actualmente en el artículo 949 del C.C. con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace acreedor al propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Al respecto en el Perú, se establece la inscripción declarativa, consensual acorde al derecho francés, que se basa en que la transferencia de la propiedad, por el mutuo acuerdo de las voluntades pudiendo ser por contrato privado, minuta o escritura, en donde las inscripciones son voluntarias y el derecho que no es inscrito, no se le otorga la publicidad registral, generándose inseguridad jurídica.

Se evidencia que algunos propietarios realizan la doble venta del inmueble, cometiendo el delito de fraude, así como también mediante documentos crean una realidad jurídica diferente que no corresponde con la realidad registral. estos actos al no estar inscrito en el registro público, no tienen consecuencias para terceros, lo cual impide demostrar el derecho de propiedad, generándose conflictos con el derecho inscrito.

El sistema de inscripción constitutiva en el derecho registral alemán, señala que, sin inscripción, no hay transferencia de propiedad; en Suiza, el derecho de propiedad inmueble nace con la inscripción, en Austria, la inscripción es requisito esencial para adquirir derechos reales, y en Chile, las transferencias de inmuebles también se realizan mediante la inscripción registral, creándose el derecho al propietario.

La casación N° 4639-2017 Huara, evidencia la prevalencia del derecho inscrito y protección, en este caso el conflicto es por el mejor derecho de la propiedad, entre un propietario con título inscrito y un poseedor con una sentencia judicial de prescripción adquisitiva, sin embargo, la Corte Suprema refiere que la cosa juzgada de la sentencia colisiona con el derecho del propietario quien no fue emplazado en un proceso judicial, aclarando que la prescripción adquisitiva no es absoluta frente a los titulares legítimos inscritos y omitidos al no tener la oportunidad de ejercer su defensa en la causa, y declaro fundada la casación a favor del propietario demandante con derecho inscrito, refiriendo que la sentencia de prescripción adquisitiva no es oponible a quien no fue parte del proceso y que solo alcanza a quienes fueron parte del proceso.

La propuesta del proyecto de ley, se respalda en un sistema de inscripción constitutivo, en donde nace el derecho real con la inscripción registral del inmueble, les da formalidad y solemnidad a las transferencias, otorgándose la publicidad en el registro, acreditándose y garantizándose la titularidad del propietario y la realidad registral, protegiéndose de la doble venta, fraude, o conflictos judiciales, fortaleciéndose el registro, con la confianza y certeza del titular y del tercero al disponer de créditos financieros, transferencias y otros que generen paz social, estabilidad y confianza en el registro

El proyecto ley, constituye la necesidad de permitir un registro constitutivo, el cual significa un sistema perfecto, que asegura el tráfico inmobiliario y que resuelve los conflictos sociales, por otro lado, los inmuebles adquiridos antes de su vigencia deberán

de adecuarse a la norma en forma progresiva hacia un sistema eficiente y seguro, para efectos de oponibilidad futura, debiendo el Estado otorgar las facilidades y mecanismos a los titulares, iniciándose las inscripciones en la zona urbana de Lima, y expandiéndose a nivel nacional, a fin de que la inscripción constitutiva elimine el modelo consensual.

3. Efectos de la vigencia de la norma sobre la legislación nacional:

La aprobación de la modificación del artículo 949 ° del Código Civil, no es contraria al marco Constitucional del Perú, Sin embargo, lo que se trata con esta iniciativa es que se establezca este modelo constitutivo obligatorio de la inscripción en el registro de propiedad inmueble, el cual sería un requisito coherente entre la realidad jurídica y la realidad registral, como prueba y garantía del título inscripto.

4. Análisis de costo beneficio:

El proyecto ley que se propone a la modificación del artículo 949° del Código Civil, no irrogara gasto al erario nacional, muy por el contrario, va a significar un cambio y beneficio en el sistema democrático peruano, por su importancia y solución de conflictos materia de controversia, protegiéndose la seguridad jurídica y publicidad de los terceros.

III. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

5. Fórmula Legal:

“Ley que adiciona y modifica el artículo 949° del Código Civil”.

Artículo 1°. - Declaratoria de Interés nacional

Modificación al presente Artículo 949° del Código Civil, en los siguientes términos:

Artículo 949°. – Transferencia de propiedad inmueble.

Actual	Modificación
La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.	La obligación de enajenar un inmueble determinado hace acreedor propietario de él, debiéndose perfeccionar con la inscripción del título en el registro público.