

**UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**RELACIÓN ENTRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y  
LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA OFICINA  
REGISTRAL DE ICA - ZONA REGISTRAL  
N.º XI SEDE ICA – 2021**

**TESIS**

**PRESENTADA POR BACHILLERES**

**MATTA CARLOS JUAN ANTONIO  
REYES FLORES LILIANA MADELEYNE**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE**

**ABOGADO**

**ICA – PERÚ**

**2022**

**ASESOR:**

Mag. Carlos Martín Farfan Carriano

## **Agradecimiento**

Agradecemos a Dios, por guiar nuestros caminos en la vida universitaria.

A nuestros formadores, porque gracias a sus conocimientos y sabiduría se esforzaron para ayudarnos a llegar muy lejos.

Este proceso fue arduo, y no hubiera sido fácil sin la dedicación y esmero que cada docente mostraba en clase; gracias a todos ellos hemos logrado objetivos importantes, como el poder culminar el desarrollo de nuestra tesis.

Muchas gracias por todo, serán siempre una parte fundamental de nuestra vida como profesionales.

Juan A. Matta Carlos

Liliana M. Reyes Flores

## **Dedicatoria**

Dedicamos esta tesis a nuestros padres, pieza fundamental en nuestro crecimiento y desarrollo; su amor y bendición a lo largo de nuestras vidas nos protege y guía por un buen camino. Nos forjaron con valores, reglas y con ciertas libertades, que nos motivaron para conseguir nuestros anhelos; por eso muchos de nuestros logros se los debemos a ustedes, y este es uno de ellos.

A nuestros hermanos, por ser el soporte emocional en nuestros días oscuros; por ser cómplices y compartir nuestros sueños como suyos.

Y a Fernanda, por estar en el último año de carrera y brindar su amor incondicional.

Juan y Liliana

## Resumen

La investigación titulada: Relación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica - Zona Registral N° XI Sede Ica – 2021, partió de la problemática existente en muchas oficinas registrales del país, sobre todo en la Oficina Registral de Ica en donde se percibió casos de inexactitudes registrales por errores materiales y omisiones generados por los propios administrados, pero también se registraron casos en donde debido a la inexactitud registral se corrigió el Registro por sentencia firme, por cancelación en caso de falsedad o suplantación, por título modificatorio así como por rectificación, llamando ello la atención, ya que es función del Registro velar por la exactitud de los actos inscribibles a fin de generar seguridad jurídica. Por ello, se estableció como objetivo determinar la relación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

La investigación se ha regido por una metodología de tipo básica, correlacional y transversal, y por un diseño no experimental jurídico correlacional. La muestra se conformó de 15 participantes (registradores públicos y asistentes registrales) a quienes mediante la encuesta se les aplicaron dos cuestionarios. Entre los resultados descriptivos, se halló que en un 100,0% existe una eficiente publicidad registral, y en un 100,0% una eficiente seguridad jurídica. Asimismo, se encontró que del total de participantes que consideraron que existe una eficiente publicidad registral el 100,0% (15) de ellos percibió la existencia de una seguridad jurídica eficiente. Entre los resultados inferenciales, se halló mediante prueba de Spearman un  $Rho=0,998$  y un  $Sig.=0,000 < \alpha=0,05$  que permitió identificar la existencia de una relación directa, alta y significativa entre ambas variables. Se concluyó que la publicidad registral se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

**Palabras clave:** Publicidad registral, seguridad jurídica, sistema registral.

## Abstract

The research entitled: Relationship between registry publicity and legal security in the Registry Office of Ica - Registry Zone N° XI Ica Headquarters - 2021, started from the existing problems in many registry offices in the country, especially in the Registry Office of Ica where cases of registry inaccuracies due to material errors and omissions generated by the administrators themselves were perceived, However, there were also cases where, due to the inaccuracy of the registry, the Registry was corrected by a final judgment, by cancellation in case of falsehood or impersonation, by modification of the title as well as by rectification, drawing attention to the fact that it is the function of the Registry to ensure the accuracy of the registrable acts in order to generate legal certainty. Therefore, it was established as an objective to determine the relationship between registry publicity and legal security in the Registry Office of Ica of the Registry Zone No. XI Ica Headquarters in the year 2021.

The research was governed by a basic, correlational and cross-sectional methodology, and by a non-experimental legal correlational design. The sample consisted of 15 participants (public registrars and registry assistants) to whom two questionnaires were applied by means of a survey. Among the descriptive results, it was found that 100.0% of the participants had efficient registry publicity and 100.0% had efficient legal security. Likewise, it was found that of the total number of participants who considered that there is efficient registry publicity, 100.0% (15) of them perceived the existence of efficient legal security. Among the inferential results, an  $Rho=0.998$  and a  $Sig.=0.000 < \alpha=0.05$  were found by means of Spearman's test, which allowed identifying the existence of a direct, high and significant relationship between both variables. It was concluded that the registry publicity is directly, highly and significantly related to the legal security in the Registry Office of Ica of the Registry Zone N° XI Ica Headquarters in the year 2021.

**Key words:** Registry publicity, legal certainty, registry system.

## Introducción

En la actualidad se suele tener conocimiento de diversos casos de fraude así como de inexactitudes registrales muchas veces generados por el propio administrado así como también por los encargados del Registro, situación que incide en forma negativa en la seguridad jurídica, es así que de acuerdo con Fernández (2019) existe seguridad jurídica cuando las normas y los procedimientos son claros y aplicados correctamente, precisamente para que los ciudadanos sepan a qué atenerse, contrario sensu, cuando se fomenta la confusión, cuando existen inexactitudes, cuando se actúa con dolo frente a un derecho o un procedimiento se afecta negativamente la seguridad jurídica, hecho jurídico que es relevante analizar en el ámbito del derecho registral, toda vez que es función del Registro velar por la exactitud de los actos inscribibles a fin de generar seguridad jurídica.

Cuando no hay seguridad jurídica existe intranquilidad social y problemas en el tráfico jurídico, pues la seguridad es una garantía de la paz social que dota de eficacia al sistema jurídico, por ello, es importante tener en cuenta este aspecto en el ámbito del Registro, mayor aun cuando cada vez se realizan innovaciones de orden jurídico como tecnológico en el sistema registral peruano a fin de evitar casos de fraudes o de inexactitudes registrales que incidan negativamente en la seguridad jurídica. En este orden de ideas, es relevante prestar atención a la publicidad registral, ya que de acuerdo con Valera (2018) la publicidad registral genera cognoscibilidad y oponibilidad lo cual favorece a la seguridad jurídica en el Registro, ya que el hecho de que los ciudadanos estén informados, tengan conocimiento y comprensión de las diversas situaciones jurídicas inscritas en el Registro a través del tiempo, promueve, facilita y garantiza la difusión de determinados actos, derechos y contratos dotándoles de seguridad jurídica.

Por ello, se torna relevante analizar la relación entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica, toda vez que se han encontrado diversos casos de inexactitudes registrales generados por los administrados como por los propios

registradores al extender el asiento de inscripción, situación que genera en la ciudadanía, como la iquiteña, cierta desconfianza sobre la seguridad jurídica que brinda el sistema registral peruano, mayor aun cuando estos son objeto de fraude y en cierta medida atribuyen responsabilidad de dicha situación fraudulenta al Notario como al Registro.

Por otro lado, es preciso mencionar que la presente investigación se ha organizado en seis capítulos atendiendo a la formalidad:

En el capítulo I se abordan las bases teóricas de la investigación, las cuales se han desarrollado respetando las normas de citación de APA.V.7.

En el capítulo II se aborda la problemática de la investigación así como la justificación respectiva.

En el capítulo III se abordan las hipótesis, objetivos y variables del estudio, todo ello, desarrollado con la debida coherencia.

En el capítulo IV se aborda la metodología de la investigación, la cual se fundamenta en los criterios técnicos-metodológicos de autores metodólogos jurídicos reconocidos.

En el capítulo V se abordan los resultados (descriptivos e inferenciales) de la investigación, los cuales ha sido desarrollados con la debida rigurosidad, e interpretados con total objetividad.

En el capítulo VI se abordan las conclusiones y recomendaciones de la investigación.

Por último, encontramos las respectivas referencias y anexos que dan mayor sustento a la investigación.

Los autores.

## Índice

Carátula .....	i
Asesor.....	ii
Agradecimiento .....	iii
Dedicatoria.....	iv
Resumen.....	v
Abstract.....	vi
Introducción.....	vii
Índice .....	ix
CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO.....	1
2.1. Antecedentes .....	1
2.1.1. En el ámbito internacional .....	1
2.1.2. En el ámbito nacional .....	2
2.1.3. En el ámbito regional.....	5
2.2. Bases teóricas.....	6
2.2.1. Publicidad registral .....	6
2.2.2. Seguridad jurídica.....	12
2.3. Marco conceptual.....	21
CAPÍTULO II. EL PROBLEMA.....	23
2.1. Planteamiento del problema.....	23
2.2. Justificación del problema .....	25
CAPÍTULO III. HIPÓTESIS Y VARIABLES .....	27
3.1. Hipótesis general .....	27
3.2. Hipótesis específicas .....	27
3.3. Objetivos .....	27
3.4. Variables .....	28
CAPÍTULO IV. METODOLOGÍA .....	29
4.1. Tipo y diseño .....	29

4.2. Población y muestra .....	30
4.3. Técnicas de recolección de información .....	31
CAPÍTULO V. RESULTADOS.....	34
5.1. Resultados descriptivos .....	34
5.2. Resultados inferenciales .....	44
CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES .....	47
6.1. Conclusiones.....	47
6.2. Recomendaciones .....	48
Bibliografía .....	49
Anexos .....	53
Anexo 1 Matriz de consistencia.....	54
Anexo 2 Instrumentos de recolección de información.....	55
Anexo 3 Validación de los instrumentos .....	60
Anexo 4 Confiabilidad de los instrumentos .....	66
Anexo 5 Data matriz.....	70
Anexo 6 Evidencias.....	73

## CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Antecedentes

#### 2.1.1. En el ámbito internacional

Guzmán (2017) realizó la tesis: *Seguridad jurídica preventiva*. Titulación: Tesis para obtener el Grado de Doctor en la Universidad San Carlos en Quetzaltenango en el país de Guatemala. Objetivo: Se buscó discutir sobre la seguridad como valor jurídico que debe ser protegido y preventivo. Metodología: Esta fue de tipo descriptivo y de diseño jurídico histórico filosófico. Conclusiones: Se determinó que la seguridad jurídica se fortalece en el ámbito registral mediante la publicidad, lo que resulta de gran relevancia para aquellas personas que pretenden adquirir un bien mueble o inmueble pues genera en el futuro comprador certeza de la titularidad sobre dicho bien. También en el estudio se determinó que la seguridad jurídica en los temas registrales constituye un factor clave para el tráfico comercial mobiliario como inmobiliario, pues a través de ella se generan mejores condiciones de seguridad al comprar y vender. Como conclusión final se determinó que la seguridad jurídica debe ser entendida como un derecho de todo ciudadano, de estar seguro de que los procedimientos que emanan de las entidades del Estado, como en el caso del registro sean eficaces jurídicamente y que no lesionen la propiedad sino más bien la cautelen. Comentario: La seguridad jurídica es vista por el autor como un derecho, pero además como un mecanismo preventivo, por lo cual debe fortalecerse y justificarse como un principio indispensable dentro de un sistema moderno de derecho, constriñéndose en un factor de garantía, control, protección de los derechos como en un principio elemental de la organización política y jurídica del Estado.

Ojeda (2016) desarrolló la tesis: *Reforma del sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario*. Titulación: Tesis para obtener la Licenciatura en Ciencias Jurídicas en la Universidad Austral de

Valdivia en el país de Chile. Objetivo: Se buscó analizar el sistema registral inmobiliario y sobre ello estableció una propuesta para maximizar su eficacia jurídica. Metodología: Esta fue de tipo descriptivo y de diseño jurídico basado en el método realista. Conclusiones: Se determinó en el estudio que un sistema de registro de la propiedad solido trae consigo como beneficio máximo la cautela o protección del derecho de la propiedad. Asimismo, se determinó que una forma efectiva de detectar e identificar en el sistema registral inmobiliario las deficiencias es través de la verificación sobre el cumplimiento de los principios o presupuesto registrales. Además, se determinó que el sistema registral chileno con el pasar del tiempo a adoptado nuevas innovaciones, como en el derecho de la propiedad inmobiliaria, pero a pesar de ello aún sigue existiendo como problemática la falta de seguridad jurídica en este aspecto. Por último, frente a la problemática de la ineficiente seguridad jurídica para el tráfico inmobiliario se determinó que es relevante implementar dos mecanismos, la tecnología y el catastro territorial, por lo que se requiere para su implementación un fundamento normativo que obligue a su utilización y que regula forma de cómo utilizarlo. Comentario: El sistema registral importa en sí mismo seguridad jurídica, por lo que el sistema registral visto por el autor como un sistema sujeto a innovaciones debe igual forma acoger una serie de innovaciones a fin de perpetuar la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario, siendo una de ellas el uso de la tecnología como la creación de un sistema interconectado de información que posibilite tener al instante información almacenada entre el registro, las comunas u otros órganos del Estado.

### **2.1.2. En el ámbito nacional**

Cotrina (2018) realizó la tesis: *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 - 2018*. Titulación: Tesis para obtener el Título de Abogado en la Universidad Autónoma del Perú en Lima. Objetivo: Se buscó determinar si la alerta registral a ayuda a brindar seguridad jurídica en el sistema registral limeño. Metodología:

Fue de tipo básica pura y de diseño descriptivo correlacional. Conclusiones: En la investigación se determinó que la alerta registral constituye una herramienta de la informática que le permite al ciudadano tener un conocimiento más objetivo y oportuno sobre las transferencias de propiedades o derechos, situación que ayuda a fortalecer la seguridad jurídica. También se determinó que dicho sistema es muy eficiente y satisfactorio, empero, su poca difusión juega en contra de su efectividad, pues muy pocos ciudadanos la conocen y la utilizan. Además, se determinó que dicho sistema informático brinda dos sub-servicios, el primero se trata de la alerta de inscripción mediante el cual se informa al ciudadano de determinada transferencia de propiedad o derecho inscribible en el registro; mientras que el segundo versa sobre la alerta de publicidad, que permite al ciudadano informarse sobre la situación legal de la titularidad de la propiedad o derecho de interés. Por último, en el estudio se determinó que a pesar de que dicha herramienta informática es muy útil, su eficacia se ve limitada en el sentido que solo es meramente informativa, puesto que, ante actos fraudulentos en el registro, este no podrá ir más allá, para ello se tendrá que recurrir a las instancias correspondientes. Comentario: En la actualidad, a sentir del autor los países deben manejar cada vez mejores herramientas informáticas para hacer más seguro la inscripción de la propiedad y derechos en el registro, por lo que es relevante prestar atención a las innovaciones informática para el registro, pues ante las diversas modalidades de fraudes registrales, es imperativo que el sistema registral peruano cuente con herramientas informáticas que concreten en forma eficiente la publicidad registral, pero que además fortalezcan la seguridad jurídica, enviar no solo alertas sino también bloqueando el acto fraudulento registral, innovación que debe ser recogida por la Directiva N° 003-2008-SUNARP/SN.

Valera (2018) llevó a cabo la tesis: *Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote, 2018*. Titulación: Tesis para

obtener la Maestría en Gestión Pública en la Universidad César Vallejo en Chimbote. Objetivo: Se buscó determinar la relación entre las variables de estudio. Metodología: Esta fue de diseño descriptivo correlacional bivariado. Conclusiones: Se determinó que existió una correlación baja entre las variables de estudio (publicidad registral y seguridad jurídica), ello debido a que a través de la publicidad registral se puede conocer diversos actos, derechos y contratos, pero también se puede advertir diversos errores materiales en cuanto a la titularidad, monto de las cargas y gravámenes e incluso duplicidad registral (asientos y partidas electrónicas) lo que genera incertidumbre y le resta seguridad al registro. También se determinó que existió una correlación positiva, regular y directa entre la publicidad registral formal simple y el bien común, y ello se debió a que la publicidad registral formal simple es menos engorrosa, más económica y eficiente su difusión. Además, en el estudio se determinó que no existió una correlación significativa entre la publicidad registral formal simple y la certeza jurídica, ello debido a que este tipo de publicidad tiene limitaciones y restricciones que la norma establece. Asimismo, se determinó que la publicidad registral formal certificada se correlacionó de manera significativa, positiva, moderada y directa con el bien común, pues este tipo de publicidad previene conflictos por su eficacia ya que exige la práctica de la ética jurídica. Por último, se determinó que la publicidad registral formal certificada se correlacionó de manera negativa, baja e indirecta con la certeza jurídica, pues en el registro se advierten una serie de errores materiales como los ya mencionados que hacen que este tipo de publicidad disminuya su efectividad. Comentario: La publicidad registral existe para proteger, los derechos registrales, por lo que, en atención al autor, esta debe además mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en el país, brindando mayor conocimiento sobre la situación jurídica de un derecho inscribible en el registro y siendo más accesible al público con costos sociales en atención a la Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN.

Soriano y Ticona (2017) desarrollaron la tesis: *Calificación de títulos y la seguridad jurídica en la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017*. Titulación: Tesis para obtener la Titulación en Abogacía en la Universidad Peruana Los Andes en Huancayo. Objetivo: Se buscar identificar la relación entre las variables de estudio. Metodología: Esta fue de tipo básica, de nivel descriptivo y de diseño descriptivo correlacional. Conclusiones: En el estudio se identificó que la calificación de los títulos que hace el registrador se correlacionó de manera directa con la seguridad jurídica, debiéndose ello a que el registrador al calificar el título hace una revisión minuciosa del mismo a fin de que pueda dotarlo de eficacia y seguridad jurídica. También se determinó que la simplificación administrativa se correlacionó de manera directa con la calificación de títulos, lo que se debió a que al criterio de discrecionalidad de los registradores que se empleó conforme a ley. Como conclusión final se determinó que existió una correlación directa entre la corrección estructural y la seguridad jurídica, lo que se debió a que los registradores al calificar el título tienen la posibilidad de ejercer dicha función acorde a las instancias y límites que prevé la norma. Comentario: La seguridad jurídica asumida por el autor como un derecho que se fortalece con la calificación de los títulos inscribibles en el registro, debe ser fortalecida no solo con la contratación de personal capaz, ético e idóneo al cargo sino también con la dación de recursos que posibiliten que el trabajo del registrador se de en las mejores condiciones acorde al Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN.

### **2.1.3. En el ámbito regional**

El estudio no presenta antecedentes en el ámbito regional mucho menos en el ámbito local, pues dada la exhaustiva búsqueda en los repositorios de universidades de la región como de alcance nacional, no se halló ninguna investigación que verse sobre las variables de estudio.

Dicha situación otorga mayor relevancia a la presente dada la inexistencia de investigaciones en la región sobre el tema en particular.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. Publicidad registral**

#### **2.2.1.1. Definición**

García (2005) ponen de manifiesto que la publicidad registral es la “exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general, erga omnes, y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada” (p. 4).

Rimascca (2015) partiendo de la definición de Soriano y Ticona agrega, que la publicidad registral debe ser entendida como la “exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, en un registro público y cuyo ingreso debe estar bajo el control del registrado público” (p. 65).

El Art. 3 de la Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN sobre la publicidad registral indica:

El registro es público y la publicidad que otorga consiste en la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados en el registro, a fin de hacerlos cognoscibles a terceros. En este sentido, la publicidad registral tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros, constituyendo en algunos casos, la existencia misma del derecho o acto registrable. (Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN, 2015, p. 5)

Bajo esta línea, Vásquez (2017) menciona que la publicidad registral alude a la “necesidad e importancia que los actos y derechos inscritos en la entidad registral tienen que ser

conocidos por toda la sociedad para cual se debe facilitar los medios de cognoscibilidad” (p. 27).

### 2.2.1.2. Características

En atención a Gonzáles (2012) la publicidad registral se caracteriza porque:

- **Esta revestida de institucionalidad:** La publicidad del registro tiene que realizarse por la participación de una institución en base a funciones ordenadas y organizadas bajo un sistema racional y completo para cumplir el objetivo determinado por el ordenamiento jurídico existente sin afectación alguna.
- **Implica la exteriorización continuada y organizada:** La publicación es continuada porque la emisión de ésta no tiende a interrumpirse ni mucho menos generar algún obstáculo que impida su publicación permanente. Por otro lado, es organizada porque el hecho jurídico en mención sólo sirve para suponer situaciones porque la misma titularidad del derecho puede ser interpretado bajo distintas interpretaciones no logrando la seguridad que todos necesitamos si abstraer la realidad jurídica registral.
- **Importa la exteriorización de situaciones jurídicas concretas:** La publicidad es una herramienta para otorgar información sobre actos y hechos sobre determinadas personas, permitiendo, que el objeto de la publicidad registral sea conceptualizado bajo distintas perspectivas sin afectar derechos subjetivos.
- **Implica cognoscibilidad:** La información almacenada en el sistema registral tiende a gozar la posibilidad de ser conocido por terceros a fin de que se logre afianzar bajo un conocimiento efectivo de datos siempre y cuando el interesado tenga un legítimo interés.

- **Importa eficacia sustantiva:** La publicidad registral tiende a construir una verdad que a veces desconocemos, es decir, una verdad relativa; sin embargo, las numerosas situaciones jurídicas permiten que todo sistema jurídico regule de forma distintas las consecuencias jurídicas de la publicidad del registro bajo una perspectiva de una inscripción registral garantizando de manera diversa los derechos que se presenten.

### **2.2.1.3. Principios**

De acuerdo con Núñez (2013) la publicidad registral se encuentra orientada bajo los siguientes principios:

#### **a) Principio de consentimiento**

La publicidad a nivel jurídico no es solo trámite, sino que ha sido elevada como derecho según la forma exigida por la ley. Estas situaciones implican una voluntad privada que es asumida de forma solemne cuando se exterioriza hacia el mundo a través de los órganos públicos. La libre autonomía de las partes debe ser al registro y a las relaciones jurídicas para que se otorgue la debida reserva de la información a fin de que sea reconocido por el control jurisdiccional del sistema registral. La función exclusiva y excluyente del sistema implica que la seguridad y garantía de los ciudadanos tienda a la perfección del derecho basándonos en un consentimiento específico.

#### **b) Principio de cognoscibilidad legal**

El concepto de la cognoscibilidad implica que la presunción de conocimiento sea conocido porque a través de ésta misma esencia se pueda configurar de manera institucional la figura de la publicidad del registro. A través de este principio se puede

determinar un resultado que no sólo se base en un simple conocimiento efectivo, sino un conocimiento de manera completa y compacta. Esto presupone, que la organización de la publicidad registral dependa de la efectividad de los efectos jurídicos que pueden alterar distintas esferas personales sobre la información publicada. Este principio registral ha demostrado a nivel empírico que pretende ordenar la seguridad jurídica registral basándose en la noción de una cognoscibilidad legal teniendo como premisa que sus efectos jurídicos no declaren su inexactitud.

### **C) Principio del derecho al conocimiento**

El conocimiento ha sido una cualidad esencial en la publicidad registral porque nos permite integrar el registro en base a un derecho respecto de las terceras personas sin importar el estado en que se encuentre. Este concepto incluye que los terceros tengan la posibilidad que se logre un efectivo interés en conocer el contenido de los asientos registrales siempre y cuando exista un debido proceso. Este derecho se hace realidad a través de la publicidad de carácter formal que se basa primordialmente en una manifestación o exhibición de la información contenido en el sistema registral.

### **d) Principio de producción de efectos jurídicos sustantivos**

Los efectos jurídicos sustantivos en el derecho ocurren de manera efectiva porque derivan principalmente del hecho, del negocio jurídico o derecho, porque si no accedemos al registro no se producirán tales efectos jurídicos. La inscripción en el registro nos indica que el derecho fundamental se encuentra en un estado registral de la cual derivan distintas consecuencias traducidas en facultades y derechos compactos alejados de lo extra-registral pero que a través del tráfico jurídico legal se producen una serie consecutiva de efectos jurídicos sobre dicho bien o derecho.

#### **2.2.1.4. Dimensiones de la publicidad registral**

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN indica sobre la publicidad registral:

Título preliminar. I. Publicidad material. El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. Tomando en cuenta que el concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas salvo disposición en contrario. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. II. Publicidad formal. El registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral. Se debe tener en cuenta que el personal del registro no deberá tener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresa contenidas en los reglamentos del registro. (Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, 2012, p. 3)

En atención a la Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN sobre el servicio de publicidad registral tenemos por un lado la publicidad material y por el otro la publicidad formal:

Art. 4. Publicidad material. Esta alude a los efectos que derivan de la inscripción o anotación registral previstos en la norma. Tales derechos presuponen la calificación registral de los derechos y actos inscritos o anotados. Art. 6 Publicidad formal. Es aquella que se brinda a través de medios electrónicos o en soporte papel, garantizando el acceso a toda persona al contenido de la partida registral

y, en general, de la información del archivo registral. (Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN, 2015, p. 5)

Desde el punto de vista doctrinario, para López (2012) la publicidad material implica aquella “publicidad que tiende a derivarse de la inscripción registral del acto o derecho en los registros públicos, siendo una inscripción oponible y que repercute a terceros” (p. 125). Por su parte, Wofl (2016) menciona que la publicidad formal implica “el conocimiento sobre el contenido del acto o derecho previamente inscrito en los registros públicos en donde las personas ajenas a la relación privada tengan interés en ello” (p. 457).

Por su parte, Chico y Ortiz (2000, como se citaron en Rimascca, 2015) ponen de manifiesto:

La publicidad registral material o sustantiva implica la posibilidad legal de conocimiento de las situaciones jurídicas plasmadas en el contenido de las partidas registrales, la misma que puede afectar a terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento del mismo, en tanto que, la publicidad material tiene una oponibilidad erga omnes. Asimismo, los autores refieren que la publicidad registral material tiene una doble dimensión, la positiva que revise la forma de presunción, y la negativa que no presume. Sobre la publicidad registral formal o adjetiva esta constituye la información acerca de las situaciones jurídicas registrales que consta en las partidas registrales, donde toda persona accede al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales, y en general obtenga información del archivo registral. La publicidad registral formal tiene dos dimensiones, la siempre que no requiere certificación, y la certificada que si lo requiere. (p. 67).

### **2.2.1.5. Finalidad**

De acuerdo con Vásquez (2017) las personas tenemos el interés de realizar acciones comerciales de cualquier índole que conlleven a obtener información de SUNARP, este acto es de carácter social que involucra tanto a personas naturales como jurídicas. Entonces, la importancia recae en contrastar la información de Registros Públicos con la información que obtiene el legítimo dueño del acto o derecho. En resumen, la finalidad recae en la publicitación de la situación jurídica del acto en SUNARP. Al respecto, el párrafo segundo del Art. 3 de la Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN indica que la “publicidad registral tiene como fin otorgar seguridad jurídica a los terceros, constituyendo en algunos casos, la existencia misma del derecho o acto registrable” (p. 5).

Frente a lo anterior es relevante mencionar que la publicidad registral siempre ha perseguido preservar el valor importante de un ordenamiento jurídico, esto se traduce en el término de seguridad; entonces, a partir de esto tenemos que afirmar que existen intereses privados como públicos por lo que esto permite afianzar la paz social permitiendo su cumplimiento del valor supremo que es la justicia. En síntesis, la publicidad registral junto al interés que puede ser privado como público siempre debe proteger a todas las partes que celebran un contrato logrando conocer un futuro donde los derechos que se adquieran constituyan una garantía suficiente que responda a las obligaciones propias de la relación jurídica (Vásquez, 2017).

## **2.2.2. Seguridad jurídica**

### **2.2.2.1. Definición**

Sobre la seguridad jurídica, Rabascall (2016) afirma:

Esta debe ser entendida como el derecho fundamental de las personas a que nuestra conducta este normada, a través de preceptos por vinculantes, dentro de las reglas y garantías de un Estado de Derecho. De tal modo, la seguridad jurídica permite la confianza social en un sistema con reglas claras, públicas y previsibles, lo cual constituye a su vez uno de los pilares de toda democracia liberal donde los derechos de las personas no pueden verse jamás afectados a través de decisiones arbitrarias desde cualquier especie de poder. (p. 1)

Rubio (2006, como se citó en Pimentel, 2017) menciona:

La seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles. Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho. Puede ser que las personas discrepen con esas conductas, pero cuando tienen seguridad jurídica saben cuáles son las que predetermina el Derecho. (p. 74)

Por su parte, Cabanellas (2008, como se citó en Valera, 2018), pone de manifiesto que la seguridad jurídica representa:

La vigencia autentica de ley, el amparo eficaz y la estabilidad de las instituciones del Estado, con respeto a los derechos proclamados, ante desconocimientos o trasgresiones, de la defensa, protección y acción restablecedora de la justicia, así también en los supuestos negados, donde el marco normativo tiene que estar altamente vivenciado con el Derecho. Cuando existan adversidades y desavenencias o aparezcan matices muy singulares debe plantearse una inmediata acción

integradora de seguridad jurídica, esta reacción tiene que ser natural y consciente en los operadores del poder público. Dando para ello una lucha sin frentes contra los actos de corrupción y que debe ponerse al descubierto de manera frontal, a fin de combatir y desterrar su vigencia. (p. 36)

Desde el punto de vista registral, la seguridad jurídica, de acuerdo con Chico (2015) implica “un valor que constituye un medio del que se vale el ordenamiento para obtener el valor principal, teniendo en cuenta que el derecho registral se encuentra al servicio del valor seguridad” (p. 799).

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

Como Sandoval (2014) pone de manifiesto:

La actividad registral que permite hacer efectivo el principio de seguridad jurídica como señala la Cuarta Sala del Tribunal Registral es “la particular organización de los principios registrales que configura el sistema registral que cada Estado adopta para otorgar seguridad jurídica mediante la publicidad. Estos principios constituyen rasgos o caracteres básicos de un sistema registral, y de ellos depende la eficacia de la seguridad jurídica registral, los que pueden ser formales y sustantivos. (p. 96)

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

diligente al realizar cualquier acto confiado en lo que consta en el Registro.

#### **2.2.2.2. Elementos**

De acuerdo con Fortini (1998, como se citó en Robalino, 2016) la seguridad jurídica no surge por acto de magia o de modo espontáneo a partir de que se ha expedido oficialmente por el órgano legislativo una declaración escrita (por más que ésta, al igual que el Estado, sea una precondition); su existencia real emana de la conjugación de diversos elementos que se traducen objetivamente en una situación o circunstancia concreta. La seguridad jurídica, es básicamente producto de la existencia e interrelación de tres factores:

- Una norma sustantiva, compuesta por disposiciones vigentes que reconozcan derechos o establezcan obligaciones.
- Una norma adjetiva, representada por procedimientos y reglas que hacen posible la instrumentación y aplicación de la norma sustantiva.
- Órganos estatales encargados de la aplicación de las mismas en lo que se conoce como el proceso de impartición de justicia.

#### **2.2.2.3. Dimensiones de la seguridad jurídica**

Delos (1975, como se citó en Robalino, 2016) pone de manifiesto que existen dos tipos de seguridad, una a nivel objetivo y otra a nivel subjetivo:

La seguridad jurídica objetiva, implica aquella garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. En otros términos, está

en seguridad aquél que tiene la garantía de que su situación no será modificada sino por procedimientos societarios y por consecuencia regulares. La seguridad jurídica desde la perspectiva objetiva configura un estado de cosas en un orden social dado, es decir, lleva implícita la existencia de una organización de hecho, la cual pretende concretar otra situación real: la integridad de las personas y de los bienes de los individuos. Esta concepción que ha sido la más generalizada, ha sido denominada por la doctrina como Seguridad por medio de Derecho, habiendo obtenido tal aceptación que algunos diccionarios jurídicos definen la seguridad jurídica bajo tal óptica como la garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo.

Por otro lado, la seguridad jurídica subjetiva implica la seguridad por medio del derecho que conduce a la cristalización de un hecho psicológico cierto, impulsor de una sensación colectiva, de un sentimiento de la sociedad, que propicia el mejor desarrollo del hombre. La convicción que se tiene de que la situación de que se goza no será modificada por la violencia, por una acción contraria a las reglas y los principios que rigen la vida social. La seguridad jurídica desde la perspectiva subjetiva debe entenderse como una certidumbre del Derecho; es decir, como la certeza de que cualquier eventual atentado contra el patrimonio o la vida serán efectivamente conjurados por la sociedad y la organización estatal. Esto implica, desde luego, la confrontación del individuo con el entorno social objetivo que lo envuelve. Esto es, se requiere la perceptibilidad cierta del Derecho, de la norma jurídica y de su aplicación al caso concreto. De otra suerte, tal

certidumbre no pasaría de ser un mero dogma o una simple creencia; por ello la certeza implica en los sistemas de derecho escrito, constatar o confrontar documentalmente la existencia de la norma. (p. 16).

En atención a la norma sustantiva, la seguridad jurídica en materia registral puede ser concebida desde una perspectiva estática y otra dinámica.

De acuerdo con Rimascca (2015) la seguridad jurídica estática refiere a la tutela de derechos, por la cual ningún titular de derechos subjetivos puede ser privado de ellos sin su consentimiento, ya que los asientos registrales son intangibles, es decir por la garantía de intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme. Al respecto, el Art. 3 literal b de la Ley N° 26366 indica que “son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme” (Ley N° 26366, 1994, p. 1). Asimismo, también se encuentra garantizada dicha seguridad por el principio de legitimación regulado en el Código Civil:

Art. 2013 del Código Civil indica que el contenido del asiento registral se presupone cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. (Código Civil, 1984, p. 391)

Siguiendo con Rimascca (2015) la seguridad jurídica dinámica implica la seguridad del tráfico, toda vez que el adquirente de un derecho subjetivo no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo. Asimismo, dicha seguridad

se encuentra garantizada por el principio de oponibilidad recogido en el Art. 2022 del Código Civil y por el principio de fe publica registral recogido en el Art. 2014 del mencionado texto sustantivo.

Art. 2014 del Código Civil indica que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que los sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. (Código Civil, 1984, p. 392)

Art. 2022 del Código Civil indica que para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común. (Código Civil, 1984, p. 396)

Al respecto, el Tribunal Registral ha emitido opinión en la Resolución N° 018-2014-SUNARP-TR-T sobre la seguridad estática y dinámica en los siguientes términos:

El registro cumple una doble función, por un lado, da certeza a los terceros sobre aquellas situaciones publicadas y, por otro, cuida que la realidad que obra en él sea inalterable por causas ajenas al normal tráfico jurídico. Esto es lo que se conoce como publicidad estática y dinámica, por la primera se defiende al titular registral, y en virtud de la segunda se protege a los terceros que

contratan teniendo como respaldo la fe del Registro. (Resolución N° 018-2014-SUNARP-TR-T, 2014, p. 1).

#### **2.2.2.4. Condiciones**

En atención a Madariaga (1993, como se citó en Guzmán, 2017) la Seguridad se alcanza en interacción con el Derecho y será siempre universal en el sentido de ser comprensiva de todas las relaciones sociales sin exclusiones, es decir, sin arbitrariedades. Así, para que haya seguridad, el Derecho ha de estructurarse en función de los principios universales para hacerle posible, como en el caso del derecho registral, esta se materializa con el cumplimiento de los principios registrales, por excelencia, el de la publicidad registral, de la oponibilidad y de la fe pública registral, pero ello además supone la dotación de los recursos para que exista esa confiabilidad que genere certeza sobre los bienes y derechos registrados.

Al respecto, Madariaga (1993, como se citó en Guzmán, 2017) propone las condiciones para alcanzar una efectiva o genuina seguridad jurídica:

- Inexcusabilidad u obligatoriedad absoluta de cumplimiento del Derecho, que involucra un Estado de Derecho con una obligación jurídica y moral.
- Existencia de reglas de prefiguración de la licitud (las normas jurídicas).
- Irretroactividad de los preceptos jurídicos.
- Existencia de normas autorreguladoras de la creación del Derecho.
- Vinculación del órgano público a las normas jurídicas, lo que implica rechazo a la arbitrariedad y la consagración de un Estado de Derecho.

### **2.2.2.5. Finalidad**

La idea de seguridad jurídica no inicia ni termina en la función notarial, catastral, ni registral; su alcance es mayor y en la edad moderna pretende proteger la estructura del sistema jurídico; de manera que este mismo se constituya en los principios fundamentales de protección de la ciudadanía ante los embates de los gobernantes, y en una plataforma irretroactiva, transparente (por la publicidad que se ha de hacer de las normas) y de plena legalidad, para dar cumplimiento a los derechos supremos del ser humano que son concomitantes con un Estado pleno de Derecho y Justicia (Garazatua, 2011).

Ahora, específicamente en materia de previsibilidad o cautelar de las consecuencias de las decisiones y el comportamiento de las personas, cabe redundar en el análisis de los sistemas legítimos que consolidan la interdicción de arbitrariedad, sobre todo bajo las características dinámicas y complejas del mercado actual. Por ello, Garazatua (2011) adjetiva a los instrumentos de la seguridad jurídica, principalmente al de Registro, como el medio jurídico idóneo de organización de la sociedad civil moderna.

Bajo el estricto modelo de relaciones sociales, de mercado, culturales, políticas, económicas modernas y los principios de libertad inherentes en el mercado y la contratación, como justicia objetiva y cautelar del orden público, el Derecho Registral contribuye a la protección del bien o derecho inscrito en su máxima expresión, pues coadyuva al posicionamiento titular y en efecto a la seguridad de la tenencia o titularidad del bien o derecho, que a la vez minimiza costes para resolver los conflictos contenciosos sobre dicha titularidad, de la finalidad de la seguridad jurídica en el ámbito registral, de dar la tranquilidad a

quien es diligente al realizar cualquier acto confiado en lo que consta en el Registro.

### **2.3. Marco conceptual**

#### **a) Alerta registral**

Sistema que brinda información de los tramites que inician en Sunarp, dándonos a conocer no solo de las posibles transferencias de propiedades, o derechos, sino también de la publicidad que se solicita de los mismos (Cotrina, 2018).

#### **b) Calificación registral**

Control que realiza el registrador público a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base normativa vigente y de los diversos principios registrales, que como requisitos y presupuestos para la inscripción, cada sistema registral contempla y exige (Amado, 2021).

#### **c) Cognoscibilidad**

Alude a que el público en general goza de la posibilidad de conocimiento de los datos incorporados al registro. No es necesario un conocimiento efectivo de dichos datos, basta que el interesado haya tenido la posibilidad de conocerlos (Barrón, 2002, como se citó en Fernández, 2019).

#### **d) Error material**

Error que se genera sin la intención de causar daño, como cuando se escribe unas letras por otras o unas palabras por otras, o cuando se omite una expresión de alguna circunstancia, cuya falta no causa nulidad (Amado, 2021).

**e) Inexactitud registral**

Desacuerdo o discordancia entre la información contenida en el Registro y la realidad jurídica extrarregistral (Rimascca, 2015).

**f) Oponibilidad**

Mecanismo de protección y de seguridad jurídica a los titulares de un derecho o a terceros, ya que otorga prevalencia y prioridad sobre determinado derecho inscrito en el registro (Becerra, 2017).

**g) Rectificación registral**

Procedimiento por el que el Registro se adecua con la realidad jurídica extrajudicial, o sen caso, se corrigen los asientos defectuosos que no representan los documentos que constan en los archivos registrales (Rimascca, 2015).

**h) Registro**

Mecanismo de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento, de la vida del derecho, sea su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad (Gonzáles, 2016).

**i) Sistema registral**

Conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre si que regulan una organización registral determinada (Amado, 2021).

**j) Tráfico jurídico**

Actividad netamente comercial, en donde se lleva a cabo la compra y venta de bienes muebles e inmuebles en el marco de respecto a las buenas costumbres y a la normatividad vigente (Soriano, y Ticoná, 2017).

## CAPÍTULO II. EL PROBLEMA

### 2.1. Planteamiento del problema

El derecho registral constituye una disciplina jurídica que importa un conjunto de principios, normas y reglamentos de carácter especial, que regulan y desarrollan la tutela de ciertas situaciones jurídicas que se generan como producto del tráfico jurídico, situaciones que son publicitadas a fin de dotar de certeza a dicho tráfico. En efecto de acuerdo con la legislación española, la Ley N° 39 en su Disposición N° 3 indica que la publicidad dota al registro no solo de formalidad sino también de seguridad jurídica. Por su parte, la legislación francesa pone en autos que la publicidad reviste al registro de cognoscibilidad, formalidad y seguridad. Asimismo, en la legislación argentina, de manera específica en la Ley N° 17.801 se indica que la publicidad permite la exteriorización de la información, lo cual resulta relevante para los que muestren interés en determinado bien o derecho. En esta línea, Pugliati (1975, como se citó en Valera, 2018) pone de manifiesto que la publicidad es un “principio jurídico que coadyuva al conocimiento de los bienes y derechos adquiridos formalmente” (p. 13), por lo que este principio contribuye a que el derecho se fortalezca pues se opone a la clandestinidad, al secretismo, al ocultamiento, a la informalidad e incluso a la ignorancia, lo cual resulta de interés, pues en el ámbito del derecho registral es imperativo que el tráfico jurídico se desarrolle de manera formal, transparente y legal a fin de evitar fraudes y futuros contenciosos.

En el ámbito peruano, el Art. 3 de la Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN sobre la publicidad registral indica:

El registro es público y la publicidad que otorga consiste en la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados en el registro, a fin de hacerlos cognoscibles a terceros. En este sentido, la publicidad registral tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros, constituyendo en algunos casos, la existencia misma del derecho o acto registrable. (Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN, 2015, p. 5)

Con respecto a la seguridad jurídica, en el estudio de Guzmán (2017) llevado a cabo en Guatemala se determinó que esta debe ser entendida como un derecho de todo ciudadano, de estar seguro de que los procedimientos que emanen de las entidades del Estado, como en el caso del registro sean eficaces jurídicamente y que no lesionen la propiedad sino más bien la cautelen. Por ello, Rabascall (2016) en su estudio llevado a cabo en Ecuador pone de manifiesto que la seguridad jurídica se constituye en un derecho que posibilita no solo que los organismos del estado obren según sus funciones, sino que también exista una estabilidad que brinde en el caso de registro confianza para el tráfico jurídico. Sobre ello, en el país, el Tribunal Registral ha emitido opinión en la Resolución N° 018-2014-SUNARP-TR-T sobre la seguridad jurídica registral, la cual es asumida desde dos vertientes, estática y dinámica:

El registro cumple una doble función, por un lado, da certeza a los terceros sobre aquellas situaciones publicadas y, por otro, cuida que la realidad que obra en él sea inalterable por causas ajenas al normal tráfico jurídico. Esto es lo que se conoce como publicidad estática y dinámica, por la primera se defiende al titular registral, y en virtud de la segunda se protege a los terceros que contratan teniendo como respaldo la fe del Registro. (Resolución N° 018-2014-SUNARP-TR-T, 2014, p. 1)

De acuerdo con Rimascca (2015) la legislación internacional como nacional, postula que la seguridad jurídica se logra a través de la denominada publicidad, efecto que en el ámbito registral viene a constituirse en la información oficial del Registro, la cual maximiza el grado de confianza de los terceros en las relaciones jurídicas en general. Sin embargo, en la realidad no siempre el Registro genera certeza y muchas veces ocurren inexactitudes registrales como errores u omisiones, tales ejemplos lo encontramos en la Resolución N° 462-2021-SUNARP-TR como en la Resolución N° 743-2021-SUNARP-TR en donde se identificaron errores materiales y omisiones generados por los propios administrados, pero también han existido casos en donde debido a la inexactitud cometida por el propio registrador se ha

corregido el Registro por sentencia firme, por cancelación en caso de falsedad o suplantación, por título modificatorio así como por rectificación; por lo que es función del Registro velar por la exactitud de los actos inscribibles a fin de generar seguridad jurídica, por ello, se buscó desarrollar el presente estudio a fin de comprobar bajo la rigurosidad científica la relación entre dichas variables de estudio (publicidad registral y la seguridad jurídica), así como con el fin de contribuir en la toma de acciones por parte de los registradores para lograr la eficacia jurídica de la norma sobre la publicidad registral frente a la seguridad que debe brindar el sistema registral peruano, que esta no solo quede escrita en papel sino que se concrete de manera efectiva brindando seguridad jurídica en el tráfico jurídico registral como en el caso de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI. Es bajo dicho escenario que se plantearon los siguientes problemas:

**P.g.** ¿Qué relación existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021?

**P.e.1.** ¿Qué relación existe entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021?

**P.e.2.** ¿Qué relación existe entre la publicidad registral formal y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021?

## **2.2. Justificación del problema**

El estudio encuentra su justificación en los siguientes fundamentos:

Bajo un fundamento teórico, porque con la investigación se buscó enriquecer las bases teóricas de ambas variables estudio (publicidad registral y seguridad jurídica). Si bien la norma pone de manifiesto que la publicidad registral tiene como fin brindar seguridad jurídica, existen sobre ello muy

pocas investigaciones de corte jurídico-científico que lo corroboren, menos aun no existen estudios en ese sentido a nivel regional ni local, por lo que se requiere desarrollar un estudio de rigurosidad científica que permita sustentar dicha teoría jurídica. Por tal motivo la presente resulta relevante porque ha contribuido en el enriquecimiento de las bases teoréticas jurídicas científicas de ambas variables no solo a nivel regional y local sino también nacional.

Bajo un fundamento práctico, porque con la investigación se obtuvieron valiosos conocimientos, los mismos que permitieron tomar acciones en concreto, por lo que saber mediante la rigurosidad científica si estas variables se encuentran o no correlacionadas, permite a que los legisladores puedan hacer innovaciones a la legislación registral a fin de asegurar la eficacia de la norma y con ello garantizar la seguridad jurídica en el ámbito registral. Por tal motivo la presente resulta relevante porque contribuye en la toma de acciones para lograr la eficacia jurídica de la norma sobre la publicidad registral frente a la seguridad que debe brindar el sistema registral peruano.

Bajo un fundamento metodológico, porque el estudio ha brindado una ruta metodológica objetiva, válida y consistente en cuanto a su diseño investigativo, su técnica e instrumentos sometidos a validez y confiabilidad, su diseño y esquema de análisis estadístico y de resultados, que puede ser empleado por otros investigadores que pretendan desarrollar estudios de similar naturaleza investigativa jurídica. Por tal motivo la presente resulta relevante porque se constituye en un referente metodológico que permite enriquecer la metodología investigativa en el ámbito jurídico a nivel general, y en el ámbito del derecho registral de manera particular.

## **CAPÍTULO III. HIPÓTESIS Y VARIABLES**

### **3.1. Hipótesis general**

**H.g.** Existe una relación directa, alta y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

### **3.2. Hipótesis específicas**

**H.e.1.** Existe una relación directa, alta y significativa entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

**H.e.2.** Existe una relación directa, alta y significativa entre la publicidad registral formal y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

### **3.3. Objetivos**

#### **3.3.1. Objetivo general**

**O.g.** Determinar la relación que existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

#### **3.3.2. Objetivos específicos**

**O.e.1.** Identificar la relación que existe entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

**O.e.2.** Identificar la relación que existe entre la publicidad registral formal y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

### **3.4. Variables**

**Variable X:** Publicidad registral

Dimensión 1: Publicidad registral material

Dimensión 2: Publicidad registral formal

**Variable de Y:** Seguridad jurídica

Dimensión 1: Seguridad jurídica estática

Dimensión 2: Seguridad jurídica dinámica

## CAPÍTULO IV. METODOLOGÍA

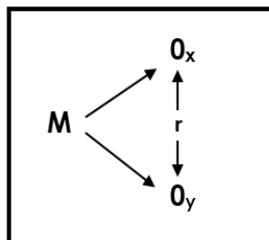
### 4.1. Tipo y diseño

#### a) Tipo de investigación

En atención a Olvera (2015) el estudio de manera general se ha regido por el tipo de investigación básico, correlacional y transversal, ya que no se buscó la manipulación de las variables de estudio (publicidad registral y seguridad jurídica) sino que se centró en analizar ambas variables en un solo momento para determinar si estas se encontraban correlacionadas.

#### b) Diseño de investigación

Tomando en cuenta a Aranzamendi (2015) el estudio de manera particular se ha regido por el diseño de investigación no experimental jurídico correlacional, pues su objeto estuvo dado por determinar la relación entre la publicidad registral y seguridad jurídica en un determinado contexto histórico (en el año 2021) y geográfico (Zona Registral N° XI Sede Ica). Dicho diseño investigativo se representa de la siguiente manera:



Donde:

M = Muestra.

Ox = Observación de la variable X (publicidad registral).

Oy = Observación de la variable Y (seguridad jurídica).

r = Relación entre las variables estudiadas.

## 4.2. Población y muestra

Tomando como referencia a Hernández et al. (2014) en el presente estudio la población se conformó por todos los registradores públicos y asistentes registrales que laboran en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI en el año 2021, que hacen un total de 15 profesionales, tal como se detalla:

**Tabla 1**

*Población*

Oficina Registral de Ica - Zona Registral N° XI		
Población	Registro	Muestra
Registradores públicos	Personas naturales	1
	Personas jurídicas	2
	Propiedad inmueble	3
	Propiedad vehicular	1
Asistentes registrales	Personas naturales	1
	Personas jurídicas	2
	Propiedad inmueble	4
	Propiedad vehicular	1
Total		15

*Nota.* Elaboración propia.

Siguiendo con Hernández et al. (2014) la muestra se conformó por las mismas unidades muestrales, por lo que se trabajó con una muestra poblacional, en donde las unidades muestrales se constituyeron en unidades de análisis de manera automática, y ello responde a que la población es relativamente pequeña, por lo que, a fin de evitar sesgo alguno, se trabajó con el total de la población, es decir, con los 15 profesionales.

### 4.3. Técnicas de recolección de información

De acuerdo con Aranzamendi (2015) se empleó la encuesta, la misma que se llevó a cabo en forma presencial e individual con la finalidad de medir ambas variables de estudio (publicidad registral y seguridad jurídica) en la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

En cuanto a los instrumentos, se aplicó en forma presencial e individual un cuestionario con la finalidad de medir la variable X (publicidad registral) en la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021. Dicho instrumento a continuación presenta su ficha técnica:

**Tabla 2**

*Ficha técnica del instrumento de recolección de datos de la variable X*

Características	
Nombre del instrumento	Cuestionario sobre la publicidad registral.
Autores	Juan Antonio Matta Carlos Liliana Madeleyne Reyes Flores
Dirigido	A los abogados registradores de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.
Propósito	Conocer la publicidad registral en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI en el año 2021.
Forma de administración	Presencial e individual.
Tiempo de administración	De 10 a 15 minutos.
N° de ítems	16 ítems.
Variable a evaluar	Publicidad registral
Dimensiones a evaluar	D1: Publicidad registral material (8 ítems: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8) D2: Publicidad registral formal (8 ítems: 9, 10, 11, 12, 13, 14 15 y 16).
Escala de valoración	Nunca (0 punto) A veces (1 punto) Siempre (2 puntos)

Baremación general	Deficiente [0 - 12> Poco eficiente [12 - 22> Eficiente [22 - 32]
Baremación por dimensiones	D1: Publicidad registral material Deficiente [0 - 6> Poco eficiente [6 - 11> Eficiente [11 - 16]
	D2: Publicidad registral formal Deficiente [0 - 6> Poco eficiente [6 - 11> Eficiente [11 - 16]
Validación	El cuestionario fue sometido a la validación por juicio de expertos, quienes dieron su opinión favorable de aplicabilidad, resultando válido el instrumento. Dichas fichas se anexan.
Confiabilidad	Se empleó la prueba Alfa de Cronbach en una muestra piloto de 5 participantes, obteniéndose un resultado de $\alpha=0,877$ que indica muy alta confiabilidad. El resultado de la prueba se anexa.

---

*Nota:* Elaboración a cargo de los investigadores.

También se aplicó en forma presencial e individual como instrumento otro cuestionario con la finalidad de medir la variable Y (seguridad jurídica) en la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021.

### **Tabla 3**

#### *Ficha técnica del instrumento de recolección de datos de la variable Y*

---

Características	
Nombre del instrumento	Cuestionario sobre la seguridad jurídica.
Autora	Juan Antonio Matta Carlos Liliana Madeleyne Reyes Flores
Dirigido	A los abogados registradores de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

Propósito	Conocer la publicidad registral en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI en el año 2021.
Forma de administración	Presencial e individual.
Tiempo de administración	De 10 a 15 minutos.
N° de ítems	14 ítems.
Variable a evaluar	Seguridad jurídica
Dimensiones a evaluar	D1: Seguridad jurídica estática (7 ítems: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7) D2: Seguridad jurídica dinámica (7 ítems: 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14)
Escala de valoración	Nunca (0 punto) A veces (1 punto) Siempre (2 puntos)
Baremación general	Deficiente [0 - 10> Poco eficiente [10 - 20> Eficiente [20 - 28]
Baremación por dimensiones	D1: Seguridad jurídica estática Deficiente [0 - 5> Poco eficiente [5 - 10> Eficiente [10 - 14]  D2: Seguridad jurídica dinámica Deficiente [0 - 5> Poco eficiente [5 - 10> Eficiente [10 - 14]
Validación	El cuestionario fue sometido a la prueba de validación por juicio de expertos, quienes emitieron su opinión favorable de aplicabilidad, resultando de esta manera válido el instrumento. Dichas fichas se anexan.
Confiabilidad	Se empleó la prueba Alfa de Cronbach en una muestra piloto de 5 participantes, obteniéndose un resultado de $\alpha=0,851$ que indica muy alta confiabilidad. Dicho resulta se anexa.

---

*Nota:* Elaboración a cargo de los investigadores.

## CAPÍTULO V. RESULTADOS

### 5.1. Resultados descriptivos

**Tabla 4**

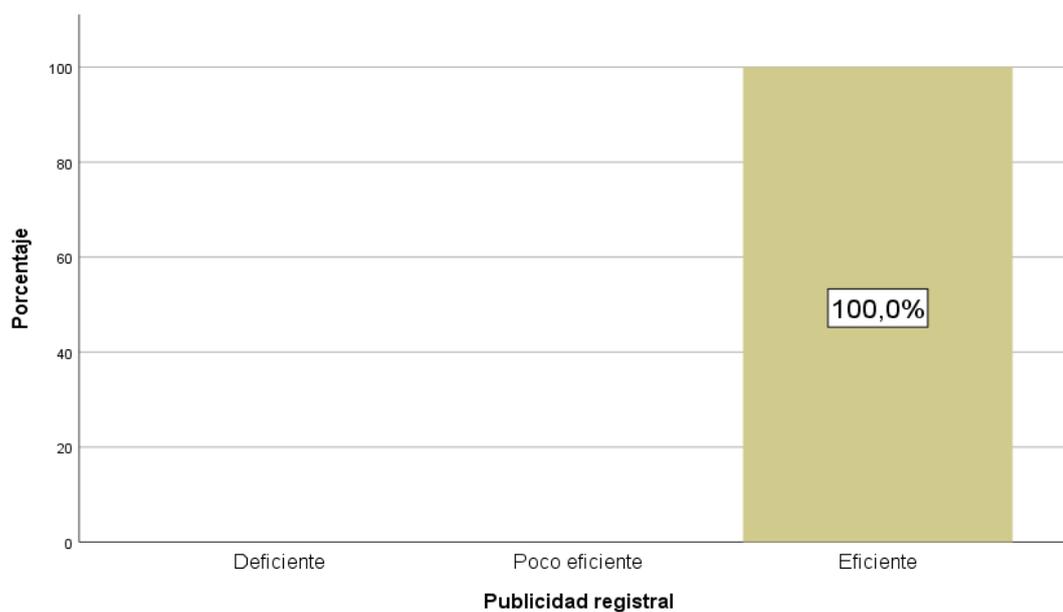
*Resultados descriptivos sobre la publicidad registral*

Publicidad registral					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Eficiente	15	100,0	100,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Figura 1**

*Resultados descriptivos sobre la publicidad registral*



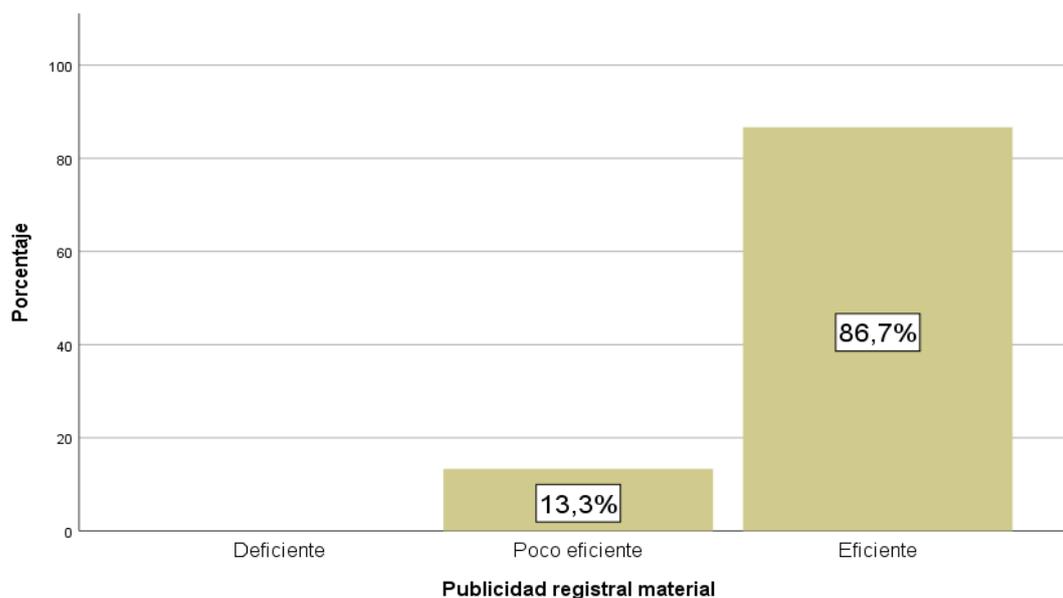
*Nota:* Figura procesada de la tabla 4. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Interpretación:** De la tabla 4 y figura 1 se observa, que en un 100,0% existe un nivel eficiente de publicidad registral en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

**Tabla 5***Resultados descriptivos sobre la publicidad registral material*

Publicidad registral material					
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado	
Válido	Poco Eficiente	2	13,3	13,3	13,3
	Eficiente	13	86,7	86,7	100,0
	Total	15	100,0	100,0	

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Figura 2***Resultados descriptivos sobre la publicidad registral material*

*Nota:* Figura procesada de la tabla 5. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Interpretación:** De la tabla 5 y figura 2 se observa, que en un 86,7% existe un nivel eficiente de publicidad registral material, y en un 13,3% un nivel poco eficiente de publicidad en la referida Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

**Tabla 6**

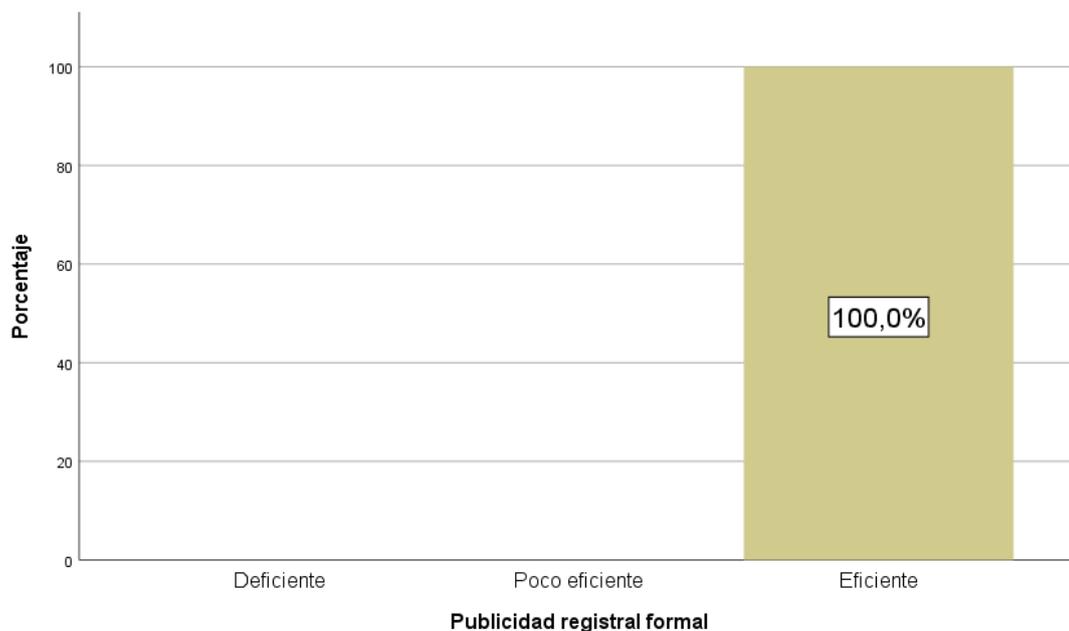
*Resultados descriptivos sobre la publicidad registral formal*

Publicidad registral formal					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Eficiente	15	100,0	100,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Figura 3**

*Resultados descriptivos sobre la publicidad registral formal*



*Nota:* Figura procesada de la tabla 6. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Interpretación:** De la tabla 6 y figura 3 se observa, que en un 100,0% existe un nivel eficiente de publicidad registral formal en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

**Tabla 7**

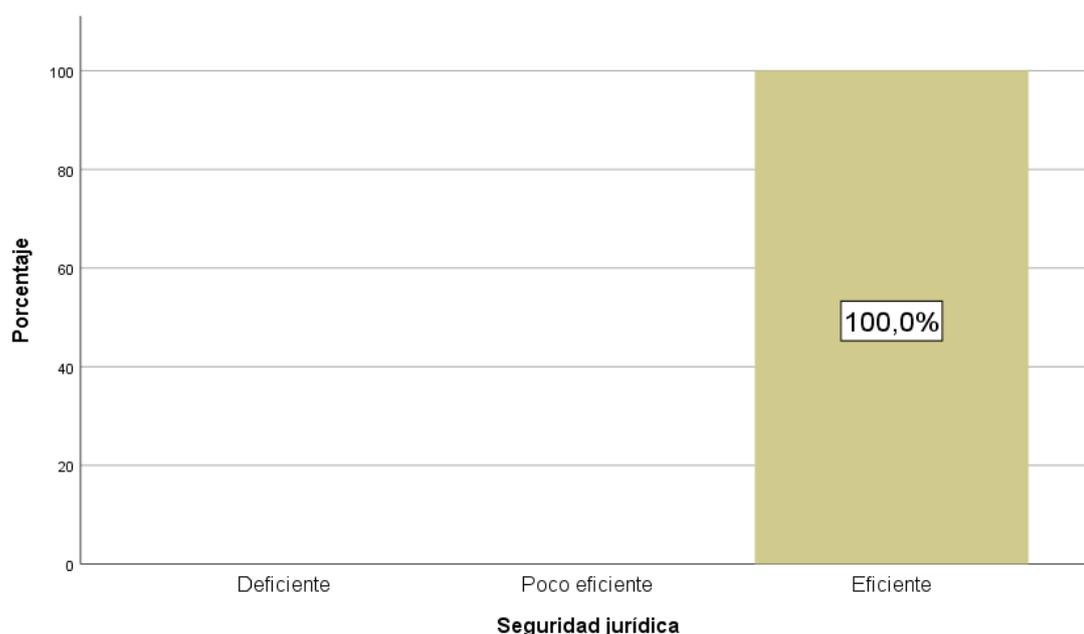
*Resultados descriptivos sobre la seguridad jurídica*

Seguridad jurídica					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Eficiente	15	100,0	100,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Figura 4**

*Resultados descriptivos sobre la seguridad jurídica*



*Nota:* Figura procesada de la tabla 7. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Interpretación:** De la tabla 7 y figura 4 se observa, que en un 100,0% existe un nivel eficiente de seguridad jurídica, como lo hacen saber los registradores públicos y asistentes registrales de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

**Tabla 8**

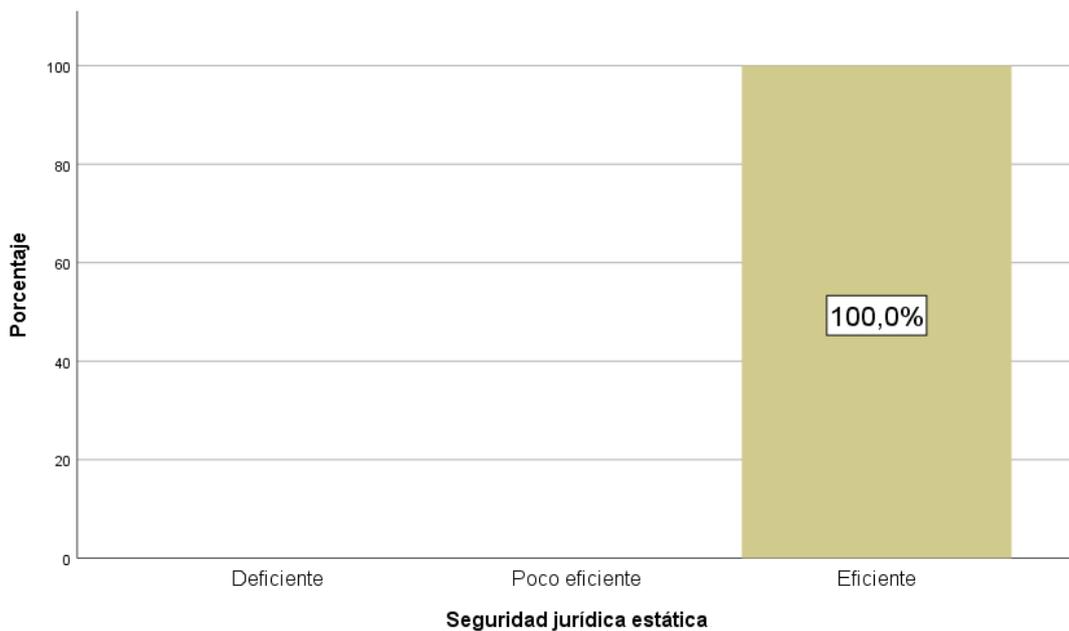
*Resultados descriptivos sobre la seguridad jurídica estática*

Seguridad jurídica estática					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Eficiente	15	100,0	100,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Figura 5**

*Resultados descriptivos sobre la seguridad jurídica estática*



*Nota:* Figura procesada de la tabla 8. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Interpretación:** De la tabla 8 y figura 5 se observa, que en un 100,0% existe un nivel eficiente de seguridad jurídica estática, como lo hacen saber los registradores públicos y asistentes registrales de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

**Tabla 9**

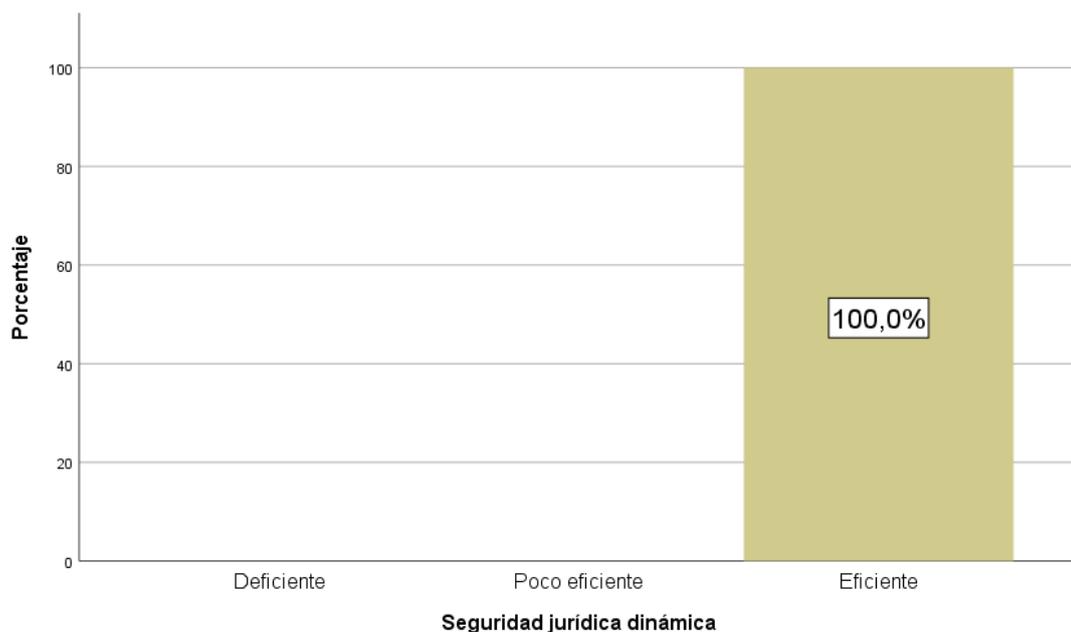
*Resultados descriptivos sobre la seguridad jurídica dinámica*

Seguridad jurídica dinámica					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Eficiente	15	100,0	100,0	100,0
Total		15	100,0	100,0	

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Figura 6**

*Resultados descriptivos sobre la seguridad jurídica dinámica*



*Nota:* Figura procesada de la tabla 9. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Interpretación:** De la tabla 9 y figura 6 se observa, que en un 100,0% existe un nivel eficiente de seguridad jurídica dinámica, como lo hacen saber los registradores públicos y asistentes registrales de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

**Tabla 10**

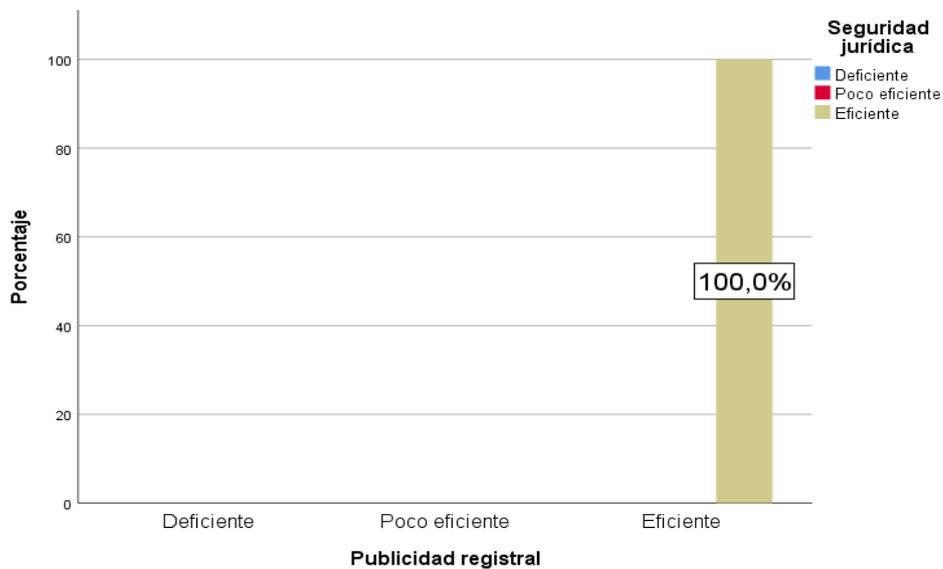
*Resultados descriptivos entre la publicidad registral y la seguridad jurídica*

			Publicidad registral	Total
Seguridad jurídica	Eficiente	Recuento	15	15
		% dentro de Publicidad registral	100,0%	100,0%
Total		Recuento	15	15
		% dentro de Publicidad registral	100,0%	100,0%

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Figura 7**

*Resultados descriptivos entre la publicidad registral y la seguridad jurídica*



*Nota:* Figura procesada de la tabla 10. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Interpretación:** De la tabla 10 y figura 7 se observa, que del total de participantes que consideran que existe una eficiente publicidad registral el 100,0% (15) de ellos percibe la existencia de una seguridad jurídica eficiente en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

**Tabla 11**

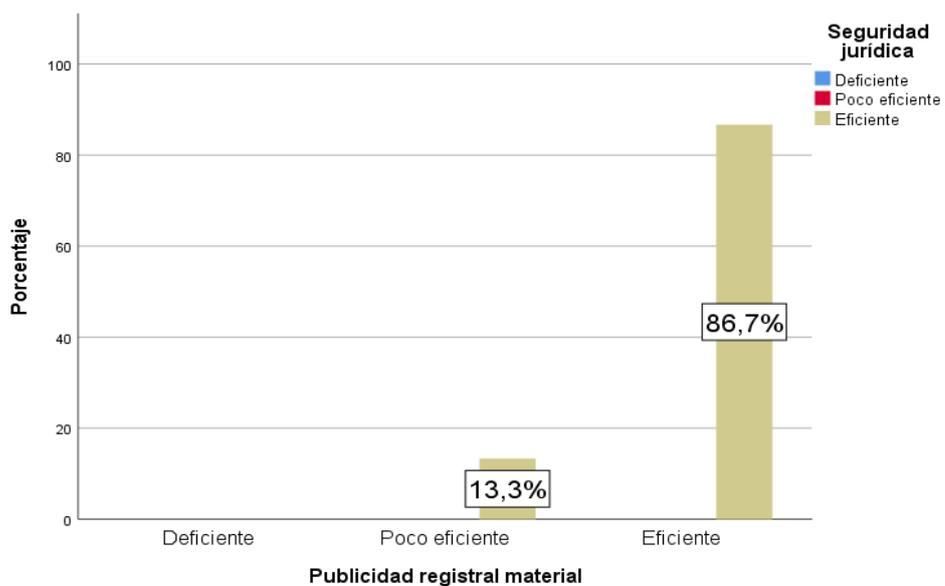
*Resultados descriptivos entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica*

		Publicidad registral material		Total
		Poco eficiente	Eficiente	
Seguridad jurídica	Eficiente	Recuento 2	13	15
		% dentro de Publicidad registral material 13,3%	86,7%	100,0%
Total		Recuento 2	13	15
		% dentro de Publicidad registral material 13,3%	86,7%	100,0%

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Figura 8**

*Resultados descriptivos entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica*



*Nota:* Figura procesada de la tabla 11. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Interpretación:** De la tabla 11 y figura 8 se observa, que de 13 participantes que consideran que existe un nivel eficiente de publicidad registral material el 86,7% (13) de ellos percibe la existencia de una seguridad jurídica eficiente, y de 2 participantes que consideran que existe un nivel poco eficiente de publicidad registral material el 13,3% (2) de ellos percibe una seguridad jurídica eficiente en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

**Tabla 12**

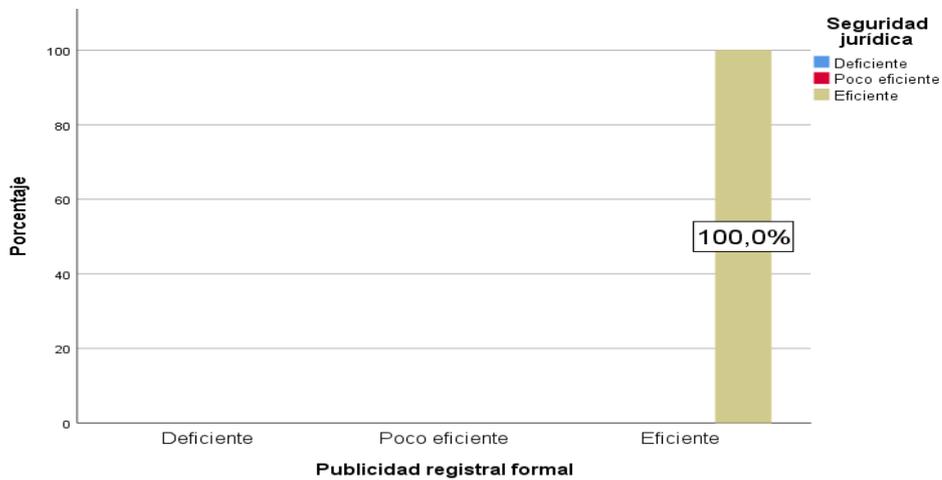
*Resultados descriptivos asociativos entre la publicidad registral formal y la seguridad jurídica*

			Publicidad registral formal	Total
Seguridad jurídica	Eficiente	Recuento	15	15
		% dentro de Publicidad registral formal	100,0%	100,0%
Total		Recuento	15	15
		% dentro de Publicidad registral formal	100,0%	100,0%

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Figura 9**

*Resultados descriptivos asociativos entre la publicidad formal y la seguridad jurídica*



*Nota:* Figura procesada de la tabla 12. Elaboración a cargo de los investigadores.

**Interpretación:** De la tabla 12 y figura 9 se observa, que del total de participantes que consideran que existe una eficiente publicidad registral formal el 100,0% (15) de ellos percibe la existencia de una seguridad jurídica eficiente en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI.

## 5.2. Resultados inferenciales

### a) Prueba de la hipótesis general

#### Formulación de las hipótesis estadísticas

**H<sub>0</sub>** La publicidad registral no se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica.

**H<sub>1</sub>** La publicidad registral si se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica.

#### Regla de decisión

Sig. <  $\alpha=0,05$ , entonces se rechaza la H<sub>0</sub> y se acepta la H<sub>1</sub>

Sig. >  $\alpha=0,05$ , entonces se rechaza la H<sub>1</sub> y se acepta la H<sub>0</sub>

#### Prueba estadística

**Tabla 13**

*Resultados inferenciales entre la publicidad registral y la seguridad jurídica*

		VX: Publicidad registral	VX: Seguridad jurídica	
Rho de Spearman	VX: Publicidad registral	Coeficiente de correlación	1,000	,998
		Sig. (bilateral)		,000
	VY: Seguridad jurídica	N	15	15
		Coeficiente de correlación	,998	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	
		N	15	15

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración propia.

#### Toma de decisión

De la tabla 13 se observa un Rho=0,998 y un Sig.=0,000 <  $\alpha=0,05$ , entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa, en tal sentido, se afirma categóricamente que la publicidad registral se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica, por tanto, a mayor publicidad registral mayor seguridad jurídica.

## b) Prueba de la hipótesis específica 1

### Formulación de las hipótesis estadísticas

**H<sub>0</sub>** La publicidad registral material no se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica.

**H<sub>1</sub>** La publicidad registral material si se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica.

### Regla de decisión

Sig. <  $\alpha=0,05$ , entonces se rechaza la H<sub>0</sub> y se acepta la H<sub>1</sub>

Sig. >  $\alpha=0,05$ , entonces se rechaza la H<sub>1</sub> y se acepta la H<sub>0</sub>

### Prueba estadística

**Tabla 14**

*Resultados inferenciales entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica*

		VXD1: Publicidad registral material	VX: Seguridad jurídica
Rho de Spearman	VXD1: Publicidad registral material	1,000	,995
			,000
	N	15	15
	VY: Seguridad jurídica	,995	1,000
		,000	
	N	15	15

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración propia.

### Toma de decisión

De la tabla 14 se observa un Rho=0,995 y un Sig.=0,000 <  $\alpha=0,05$ , entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa, en tal sentido, se afirma categóricamente que la publicidad registral material se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica, por tanto, a mayor publicidad registral material mayor seguridad jurídica en el Registro.

### c) Prueba de la hipótesis específica 2

#### Formulación de las hipótesis estadísticas

**H<sub>0</sub>** La publicidad registral formal no se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica.

**H<sub>1</sub>** La publicidad registral formal si se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica.

#### Regla de decisión

Sig. <  $\alpha=0,05$ , entonces se rechaza la H<sub>0</sub> y se acepta la H<sub>1</sub>

Sig. >  $\alpha=0,05$ , entonces se rechaza la H<sub>1</sub> y se acepta la H<sub>0</sub>

#### Prueba estadística

**Tabla 15**

*Resultados inferenciales entre la publicidad registral formal y la seguridad jurídica*

		VXD2: Publicidad registral formal	VX: Seguridad jurídica	
Rho de Spearman	VXD2: Publicidad registral formal	Coeficiente de correlación	1,000	,997
		Sig. (bilateral)		,000
		N	15	15
	VY: Seguridad jurídica	Coeficiente de correlación	,997	1,000
	Sig. (bilateral)	,000		
	N	15	15	

*Nota:* Tabla procesada de la data matriz. Elaboración propia.

#### Toma de decisión

De la tabla 15 se observa un Rho=0,997 y un Sig.=0,000 <  $\alpha=0,05$ , entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa, en tal sentido, se afirma categóricamente que la publicidad registral formal se relaciona de manera directa, alta y significativa con la seguridad jurídica, por tanto, a mayor publicidad registral formal mayor seguridad jurídica en el Registro.

## CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES

### 6.1. Conclusiones

1. Se ha determinado que existe una correlación directa, alta y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021, pues se obtuvo mediante la prueba de Spearman un  $Rho=0,998$  y un  $Sig.=0,000 < \alpha=0,05$  que permite afirmar que a mayor publicidad registral mayor seguridad jurídica en el Registro.
2. Se ha identificado que existe una correlación directa, alta y significativa entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021, pues se obtuvo mediante la prueba de Spearman un  $Rho=0,995$  y un  $Sig.=0,000 < \alpha=0,05$  que permite afirmar que a mayor publicidad registral material mayor seguridad jurídica en el Registro.
3. Se ha identificado que existe una correlación directa, alta y significativa entre la publicidad registral formal y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021, pues se obtuvo mediante la prueba de Spearman un  $Rho=0,995$  y un  $Sig.=0,000 < \alpha=0,05$  que permite afirmar que a mayor publicidad registral formal mayor seguridad jurídica en el Registro.

## 6.2. Recomendaciones

1. Se recomienda que la SUNARP deba llevar a cabo una campaña de sensibilización más contundente sobre los servicios de publicidad registral en la ciudadanía, ya que es importante que el ciudadano se encuentre debidamente informado sobre los diversos mecanismos (publicidad registral, alerta registral, entre otros) que existen para que este pueda tener conocimiento sobre cierta situación jurídica en el Registro, claro está sin vulnerar el derecho a la intimidad, lo cual ha de incidir positivamente en la seguridad jurídica ya que un ciudadano informado es menos proclive a cometer errores o a ser engañado.
2. Se recomienda a la SUNARP coordinar con el Ministerio de Económica y Finanzas a fin de realizar un ajuste económico al costo de la publicidad registral, mayor aún en los tiempos actuales de crisis generado por el COVID-19, pues todos los ciudadanos tienen el derecho de conocer y comprender las diversas situaciones jurídicas en el Registro que le atañen, por ello, es necesario la reducción de los costos en la expedición del servicio de publicidad registral, a fin de generar en la ciudadanía cierta predisposición económica para ver este costo como inversión y no como gasto al momento de recurrir a la publicidad del Registro, hecho que también coadyuva a que la seguridad jurídica se fortalezca en el país.
3. Se recomienda establecer mejores procesos de selección del personal que labora en la SUNARP, a fin de que estos sean los más idóneos, y dado su expertis en la función, sean menos proclives a generar inexactitudes registrales, así también más preparados para orientar en forma correcta y didáctica a los administrados que dada su falta de conocimiento también pueden cometer errores materiales u omisiones; todo ello con el fin de generar mayor exactitud en Registro y desaparecer esa sensación en la colectividad de falta de seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

## Bibliografía

- Amado, E. (2021). *Derecho registral y notarial*. Grupo editorial jurídica legales.
- Aranzamendi, L. (2015). *Del diseño y redacción de la tesis en Derecho*. Grijley.
- Becerra, D. (2017). *La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral*. [Tesis de maestría, Universidad César Vallejo]. Repositorio institucional [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/14236/Becerra\\_DDR.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/14236/Becerra_DDR.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Chico, J. (2015). Proyecciones de la Seguridad Jurídica. *Revista Critica de Derecho*.
- Cotrina, J. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 - 2018*. [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio institucional <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/612/1/JOSE%20DAVID%20COTRINA%20OLIVA.pdf>
- Decreto Legislativo N° 295 Código Civil. (24 de julio de 1984). Presidencia de la República del Perú.
- Fernández, F. (2019). *Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica*. [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Piura. Repositorio institucional <https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/2181/DER-FER-COR-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Garazatua, J. (2011). La Seguridad Jurídica en el Sistema Registral. *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral*.
- García, J. (2005). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Civitas.
- González, B. (2012). *Derecho registral y notarial*. Jurista Editores.
- González, G. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. Jurista editores.

- Guzmán, P. (2017). *Seguridad jurídica preventiva*. [Tesis doctoral, Universidad San Carlos de Guatemala]. Archivo digital <http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/02aa40c20ca537cdef1cbd3cd70af27da3798236.pdf>
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, L. (2014). *Metodología de la investigación*. Mc Graw Hill Education.
- Ley N° 17.801. (28 de junio de 1968). Presidencia Ejecutiva de Argentina. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/50000-54999/53050/texact.htm>
- Ley N° 26366 Ley que crea la Superintendencia de los Registros Públicos. (14 de octubre de 1994). Congreso Constituyente Democrático del Perú. <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>
- Ley N° 39 Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (01 de octubre de 2015). Congreso Español. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2015/BOE-A-2015-10565-consolidado.pdf>
- López, I. (2012). *El registro de propiedad inmueble desde una perspectiva registral*. Centro de Estudios Registrales.
- Núñez, I. (2013). *Labor notarial en aspectos hipotecarios*. Sancho Seral.
- Ojeda, P. (2016). *Reforma del sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario*. [Tesis de pregrado, Universidad Austral]. Repositorio Cybertesis. <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2016/fjo.39r/doc/fjo.39r.pdf>
- Olvera, J. (2015). *Metodología de la investigación jurídica*. Maporrúa.
- Pérez, J. (2013). *Metodología y técnica de la investigación jurídica*. Temis.
- Pimentel, J. (2017). *Primera inscripción de dominio frente al principio de seguridad jurídica y publicidad registral en el Perú*. [Tesis de pregrado, Universidad Santiago Antúnez de Mayolo]. Repositorio institucional.

[http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2220/T03\\_3\\_45520390\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2220/T03_3_45520390_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Rabascall, F. (2016). *La seguridad jurídica como derecho justiciable en Ecuador*. [Tesis de maestría, Universidad de Guayaquil]. Repositorio institucional. <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/17125>

Resolución N° 018-2014-SUNARP-TR-T. (27 de enero de 2014). Tribunal Registral.

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1266422/RES.%20018-2014-SUNARP/DTR.pdf>

Resolución N° 185-2008-SUNARP-SN que aprueba la Directiva N° 003-2008-SUNARP/SN. (27 de junio de 2008). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/archivos/Directivas%20Registrales/N%BA%20185-2008-SUNARP-SN.pdf>

Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN. (03 de noviembre de 2015). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/reglamento-del-servicio-de-publicidad-registral-resolucion-no-281-2015-sunarpsn-1306977-1/>

Rimascca, Á. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral*. Gaceta Jurídica.

Robalino, S. (2016). *Seguridad jurídica y calidad de servicio en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) Pucallpa, 2016*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. Repositorio institucional.

<http://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/UNHEVAL/3170/PDCC%2000094%20R71.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Salkind, N. (2016). *Statistics for People Who (Think They) Hate Statistics*. Inc Publications.

Sandoval, C. (2014). *Seguridad Jurídica en Cien Años de Soledad*. Sunarp.

Soriano, R. y Ticona, V. (2017). *Calificación de títulos y la seguridad jurídica en la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio institucional

[https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/669/TE  
SIS%20LA%20CALIFICACION%20DE%20DE%20TITULOS%20Y%20  
LA%20SEGURIDAD%20JURIDICA%20%20-%  
%20SATIANO%20INGAROCA%20R.%20TICONA%20FLORES%20.  
pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/669/TE%20SIS%20LA%20CALIFICACION%20DE%20DE%20TITULOS%20Y%20LA%20SEGURIDAD%20JURIDICA%20%20-%20SATIANO%20INGAROCA%20R.%20TICONA%20FLORES%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos  
Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN. (18 de mayo de 2012).  
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú.

Valera, O. (2018). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la Oficina Registral Chimbote, 2018*. [Tesis de maestría, Universidad César Vallejo]. Repositorio institucional.

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/38904/V  
alera\\_MOR.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/38904/Valera_MOR.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Vásquez, H. (2017). *Vulneración del derecho a la publicidad registral en caso de inexactitudes registrales en la Oficina Zonal San Borja 2017*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio institucional.  
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/35366>

Wolf, A. (2016). *Eficiencia de derechos reales*. Bosch Casas.

## **Anexos**

## Anexo 1. Matriz de consistencia

### TÍTULO: RELACIÓN ENTRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA OFICINA REGISTRAL DE ICA - ZONA REGISTRAL Nº XI SEDE ICA - 2021

Problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables	Dimensiones	
<p>Problema general</p> <p><b>P.g.</b> ¿Qué relación existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI Sede Ica en el año 2021?</p> <p>Problemas específicos</p> <p><b>P.e.1.</b> ¿Qué relación existe entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI Sede Ica en el año 2021?</p> <p><b>P.e.2.</b> ¿Qué relación existe entre la publicidad registral formal y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI Sede Ica en el año 2021?</p>	<p>Objetivo general</p> <p><b>O.g.</b> Determinar la relación que existe entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI Sede Ica en el año 2021.</p> <p>Objetivos específicos</p> <p><b>O.e.1.</b> Identificar la relación que existe entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI Sede Ica en el año 2021.</p> <p><b>O.e.2.</b> Identificar la relación que existe entre la publicidad registral formal y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI Sede Ica en el año 2021.</p>	<p>Hipótesis general</p> <p><b>H.g.</b> Existe una relación directa, alta y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI Sede Ica en el año 2021.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <p><b>H.e.1.</b> Existe una relación directa, alta y significativa entre la publicidad registral material y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI Sede Ica en el año 2021.</p> <p><b>H.e.2.</b> Existe una relación directa, alta y significativa entre la publicidad registral formal y la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI Sede Ica en el año 2021.</p>	<p>V.X.</p> <p>Publicidad registral</p>	<p>D.1.</p> <p>Publicidad registral material</p>	<p>D.2.</p> <p>Publicidad registral formal</p>
			<p>V.Y.</p> <p>Seguridad jurídica</p>	<p>D.1.</p> <p>Seguridad jurídica estática</p>	<p>D.2.</p> <p>Seguridad jurídica dinámica</p>
Metodología	Población - muestra	Técnicas de recolección	Diseño y esquema de análisis estadístico		Análisis de resultados
<p><b>Tipo:</b> Básico, correlacional y transversal.</p> <p><b>Diseño:</b> No experimental jurídico correlacional.</p>	<p><b>Población:</b> 15 colaboradores (registradores públicos y asistentes registrales) de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI</p> <p><b>Muestra:</b> Los 15 profesionales ya mencionados.</p>	<p><b>Técnica:</b> La encuesta.</p> <p><b>Instrumentos:</b> Dos cuestionarios, uno para medir la variable X (publicidad registral), y otro para medir la variable Y (seguridad jurídica).</p>	<p>El análisis estadístico se llevó a cabo en dos momentos mediante IBM SPSS V. 26.</p> <p>1) Se desarrolló la estadística descriptiva (tablas y figuras estadísticas). 2) Se desarrolló la estadística inferencial (Rho de Spearman).</p>		<p>Los resultados fueron interpretados a fin de enriquecer el campo teórico del derecho, y de manera particular del derecho registral.</p>

## Anexo 2. Instrumentos de recolección de información

### CUESTIONARIO SOBRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Estimado(a) colaborador(a) es grato dirigirme a su persona, para hacerle llegar el presente cuestionario, que tienen por finalidad obtener información sobre la publicidad registral en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021. Asimismo, le hacemos de conocimiento que este cuestionario es anónimo y que los resultados que se obtengan serán de uso exclusivo para la investigación bajo el principio de confidencialidad.

Estimado(a) colaborador(a) debe marcar con una (X) la alternativa que más se acerque a su opinión, de acuerdo a la siguiente escala de valoración que se le muestra, es importante que sus respuestas sean totalmente honestas.

#### Escala de valoración:

Nunca (N) = 0 punto      A veces (AV) = 1 punto      Siempre (S) = 2 puntos

N°	ÍTEM	ALTERNATIVAS		
		N	AV	S
<b>D1: PUBLICIDAD REGISTRAL MATERIAL</b>				
1	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existe planificación para ejecutar la publicidad material de los actos registrables como un valor adicional.			
2	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se evidencian documentos de solicitud de publicidad registral que materializan el conocimiento del Art. 2012 del Código Civil (principio de publicidad).			
3	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas.			

4	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario.			
5	La publicidad material que difunde la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI busca ser de fácil comprensión.			
6	La tecnología que utiliza la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI para desarrollar la publicidad es de fácil acceso y comprensión.			
7	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existen errores materiales en los asientos registrales.			
8	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad material garantizado en la normatividad peruana.			
<b>D2: PUBLICIDAD REGISTRAL FORMAL</b>		<b>N</b>	<b>AV</b>	<b>S</b>
9	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el interés legítimo para acceder a la información.			
10	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza la exclusión de los datos sensibles.			
11	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el principio de conservación de archivo.			
12	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el tratamiento profesional de la información.			
13	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se lleva a cabo una adecuada búsqueda de los índices informáticos.			
14	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que la exhibición de los títulos archivados garantice el principio de publicidad formal.			
15	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que visualización del registro garantice el principio de publicidad formal.			

16	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad formal garantizado en la normatividad peruana.			
<b>SUBTOTAL</b>				
<b>TOTAL</b>				

**Muchas gracias por su participación.**

## CUESTIONARIO SOBRE LA SEGURIDAD JURÍDICA

Estimado(a) colaborador(a) es grato dirigirme a su persona, para hacerle llegar el presente cuestionario, que tienen por finalidad obtener información sobre la seguridad jurídica en la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI Sede Ica en el año 2021. Asimismo, le hacemos de conocimiento que este cuestionario es anónimo y que los resultados que se obtengan serán de uso exclusivo para la investigación bajo el principio de confidencialidad.

Estimado(a) colaborador(a) debe marcar con una (X) la alternativa que más se acerque a su opinión, de acuerdo a la siguiente escala de valoración que se le muestra, es importante que sus respuestas sean totalmente honestas.

### Escala de valoración:

Nunca (N) = 0 punto      A veces (AV) = 1 punto      Siempre (S) = 2 puntos

N°	ÍTEMS	ALTERNATIVAS		
		N	AV	S
<b>D1: SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA</b>				
1	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de legitimación regulado en el Art. 2013 del Código Civil.			
2	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple eficazmente con la normatividad registral.			
3	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con el control del registro para garantizar la protección jurídica frente a fraudes.			
4	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con dar confianza ciudadana de seguridad jurídica en la inscripción de los actos inscribibles en el registro.			
5	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la exactitud como criterio para dar seguridad jurídica.			

6	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la inmediatez como criterio para dar seguridad jurídica.			
7	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la sencillez como criterio para dar seguridad jurídica.			
<b>D2: SEGURIDAD JURÍDICA DINÁMICA</b>		<b>N</b>	<b>AV</b>	<b>S</b>
8	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de fe pública registral regulado en el Art. 2014 del Código Civil.			
9	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de tracto sucesivo regulado en el Art. 2015 del Código Civil.			
10	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de oponibilidad regulado en el Art. 2022 del Código Civil.			
11	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la falsificación.			
12	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la suplantación de identidad.			
13	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se aplica de manera correcta el criterio de discrecionalidad en la calificación de los títulos.			
14	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se evalúa la veracidad y exactitud de los instrumentos jurídicos públicos y privados al momento de la inscripción registral.			
<b>SUBTOTAL</b>				
<b>TOTAL</b>				

**Muchas gracias por su participación.**

### Anexo 3. Validación de los instrumentos

#### FICHA RESUMEN DE VALIDEZ DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE X

N°	VARIABLE / DIMENSIONES / ÍTEMS	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
<b>VARIABLE X: Publicidad registral</b>								
<b>DIMENSIÓN 1: Publicidad registral material</b>								
1	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existe planificación para ejecutar la publicidad material de los actos registrables como un valor adicional.	/		/		/		
2	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se evidencian documentos de solicitud de publicidad registral que materializan el conocimiento del Art. 2012 del Código Civil (principio de publicidad).	/		/		/		
3	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para proveer las estafas.	/		/		/		
4	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario.	/		/		/		
5	La publicidad material que difunde la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI busca ser de fácil comprensión.	/		/		/		
6	La tecnología que utiliza la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI para desarrollar la publicidad es de fácil acceso y comprensión.	/		/		/		
7	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existen errores materiales en los asientos registrales.	/		/		/		
8	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad material garantizado en la normatividad peruana.	/		/		/		
<b>DIMENSIÓN 2: Publicidad registral formal</b>								
9	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el interés legítimo para acceder a la información.	/		/		/		
10	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza la exclusión de los datos sensibles.	/		/		/		
11	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el principio de conservación de archivo.	/		/		/		
12	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el tratamiento profesional de la información.	/		/		/		
13	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se lleva a cabo una adecuada búsqueda de los índices informáticos.	/		/		/		
14	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que la exhibición de los títulos archivados garantice el principio de publicidad formal.	/		/		/		
15	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que visualización del registro garantice el principio de publicidad formal.	/		/		/		
16	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad formal garantizado en la normatividad peruana.	/		/		/		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): *Los ítems del instrumento son suficientes*

Opinión de aplicabilidad:  Aplicable  Aplicable después de corregir  No aplicable

Apellido y nombres del juez validador: *Medina Jaime Sofía Carolina del Rosario*

Especialidad del validador: *Especialidad en Derecho Registral*

DNI: *73205072*

Lugar y fecha: *Ica, 14 de febrero, 2022*

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota. Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.



Firma

**FICHA RESUMEN DE VALIDEZ DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE Y**

N°	VARIABLE / DIMENSIONES / ÍTEMS	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
	<b>VARIABLE Y: Seguridad jurídica</b>							
	<b>DIMENSIÓN 1: Seguridad jurídica estática</b>							
1	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de legitimación regulado en el Art. 2013 del Código Civil.	✓		✓		✓		
2	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple eficazmente con la normatividad registral.	✓		✓		✓		
3	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con el control del registro para garantizar la protección jurídica frente a fraudes.	✓		✓		✓		
4	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con dar confianza ciudadana de seguridad jurídica en la inscripción de los actos inscribibles en el registro.	✓		✓		✓		
5	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la exactitud como criterio para dar seguridad jurídica.	✓		✓		✓		
6	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la inmediatez como criterio para dar seguridad jurídica.	✓		✓		✓		
7	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la sencillez como criterio para dar seguridad jurídica.	✓		✓		✓		
	<b>DIMENSIÓN 2: Seguridad jurídica dinámica</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	
8	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de fe pública registral regulado en el Art. 2014 del Código Civil.	✓		✓		✓		
9	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de tracto sucesivo regulado en el Art. 2015 del Código Civil.	✓		✓		✓		
10	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de oponibilidad regulado en el Art. 2022 del Código Civil.	✓		✓		✓		
11	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la falsificación.	✓		✓		✓		
12	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la suplantación de identidad.	✓		✓		✓		
13	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se aplica de manera correcta el criterio de discrecionalidad en la calificación de los títulos.	✓		✓		✓		
14	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se evalúa la veracidad y exactitud de los instrumentos jurídicos públicos y privados al momento de la inscripción registral.	✓		✓		✓		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Los ítems del instrumento son suficientes

Opinión de aplicabilidad:  Aplicable (x)  Aplicable después de corregir ( )  No aplicable ( )

Apellido y nombres del juez validador: Modena Jaime Sophia Cavallone del Rosero

DNI: 73205072

Especialidad del validador: Especialidad en Derecho Registral

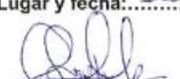
Lugar y fecha: Ica, 14 de febrero, 2022

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota. Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

  
 Firma

### FICHA RESUMEN DE VALIDEZ DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE X

N°	VARIABLE / DIMENSIONES / ÍTEMS	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
<b>VARIABLE X: Publicidad registral</b>								
<b>DIMENSIÓN 1: Publicidad registral material</b>								
1	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existe planificación para ejecutar la publicidad material de los actos registrables como un valor adicional.	✓		✓		✓		
2	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se evidencian documentos de solicitud de publicidad registral que materializan el conocimiento del Art. 2012 del Código Civil (principio de publicidad).	✓		✓		✓		
3	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas.	✓		✓		✓		
4	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario.	✓		✓		✓		
5	La publicidad material que difunde la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI busca ser de fácil comprensión.	✓		✓		✓		
6	La tecnología que utiliza la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI para desarrollar la publicidad es de fácil acceso y comprensión.	✓		✓		✓		
7	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existen errores materiales en los asientos registrales.	✓		✓		✓		
8	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad material garantizado en la normatividad peruana.	✓		✓		✓		
<b>DIMENSIÓN 2: Publicidad registral formal</b>								
9	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el interés legítimo para acceder a la información.	✓		✓		✓	NO	
10	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza la exclusión de los datos sensibles.	✓		✓		✓		
11	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el principio de conservación de archivo.	✓		✓		✓		
12	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el tratamiento profesional de la información.	✓		✓		✓		
13	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se lleva a cabo una adecuada búsqueda de los índices informáticos.	✓		✓		✓		
14	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que la exhibición de los títulos archivados garantice el principio de publicidad formal.	✓		✓		✓		
15	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que visualización del registro garantice el principio de publicidad formal.	✓		✓		✓		
16	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad formal garantizado en la normatividad peruana.	✓		✓		✓		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Los ítems del instrumento son suficientes

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable (X)**    Aplicable después de corregir ( )    No aplicable ( )

Apellido y nombres del juez validador: Sulca Coronado Max y Elizabeth

DNI: 41733181

Especialidad del validador: Especialidad en Derecho Registral

Lugar y fecha: Ica, 14 de febrero 2022

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota. Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.



Firma

**FICHA RESUMEN DE VALIDEZ DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE Y**

N°	VARIABLE / DIMENSIONES / ÍTEMS	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
<b>VARIABLE Y: Seguridad jurídica</b>								
<b>DIMENSIÓN 1: Seguridad jurídica estática</b>								
1	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de legitimación regulado en el Art. 2013 del Código Civil.	/		/		/		
2	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple eficazmente con la normatividad registral.	/		/		/		
3	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con el control del registro para garantizar la protección jurídica frente a fraudes.	/		/		/		
4	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con dar confianza ciudadana de seguridad jurídica en la inscripción de los actos inscribibles en el registro.	/		/		/		
5	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la exactitud como criterio para dar seguridad jurídica.	/		/		/		
6	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la inmediatez como criterio para dar seguridad jurídica.	/		/		/		
7	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la sencillez como criterio para dar seguridad jurídica.	/		/		/		
<b>DIMENSIÓN 2: Seguridad jurídica dinámica</b>								
8	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de fe pública registral regulado en el Art. 2014 del Código Civil.	/		/		/		
9	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de tracto sucesivo regulado en el Art. 2015 del Código Civil.	/		/		/		
10	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de oponibilidad regulado en el Art. 2022 del Código Civil.	/		/		/		
11	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la falsificación.	/		/		/		
12	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la suplantación de identidad.	/		/		/		
13	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se aplica de manera correcta el criterio de discrecionalidad en la calificación de los títulos.	/		/		/		
14	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se evalúa la veracidad y exactitud de los instrumentos jurídicos públicos y privados al momento de la inscripción registral.	/		/		/		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): *los ítems del instrumento son suficientes*

Opinión de aplicabilidad:  Aplicable  Aplicable después de corregir  No aplicable

Apellido y nombres del juez validador: *Sulvia Gertrudis Maza Echevarría* DNI: *41733181*

Especialidad del validador: *Especialidad en Derecho Registral* Lugar y fecha: *Ica, 14 de Febrero 2022*

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota. Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

*Sulvia Maza*  
Firma

**FICHA RESUMEN DE VALIDEZ DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE X**

N°	VARIABLE / DIMENSIONES / ÍTEMS	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
	<b>VARIABLE X: Publicidad registral</b>							
	<b>DIMENSIÓN 1: Publicidad registral material</b>							
1	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existe planificación para ejecutar la publicidad material de los actos registrables como un valor adicional.	✓		✓		✓		
2	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se evidencian documentos de solicitud de publicidad registral que materializan el conocimiento del Art. 2012 del Código Civil (principio de publicidad).	✓		✓		✓		
3	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas.	✓		✓		✓		
4	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario.	✓		✓		✓		
5	La publicidad material que difunde la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI busca ser de fácil comprensión.	✓		✓		✓		
6	La tecnología que utiliza la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI para desarrollar la publicidad es de fácil acceso y comprensión.	✓		✓		✓		
7	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existen errores materiales en los asientos registrales.	✓		✓		✓		
8	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad material garantizado en la normatividad peruana.	✓		✓		✓		
	<b>DIMENSIÓN 2: Publicidad registral formal</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	
9	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el interés legítimo para acceder a la información.	✓		✓		✓		
10	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza la exclusión de los datos sensibles.	✓		✓		✓		
11	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el principio de conservación de archivo.	✓		✓		✓		
12	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el tratamiento profesional de la información.	✓		✓		✓		
13	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se lleva a cabo una adecuada búsqueda de los índices informáticos.	✓		✓		✓		
14	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que la exhibición de los títulos archivados garantice el principio de publicidad formal.	✓		✓		✓		
15	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que visualización del registro garantice el principio de publicidad formal.	✓		✓		✓		
16	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad formal garantizado en la normatividad peruana.	✓		✓		✓		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Los ítems del instrumento son suficientes

Opinión de aplicabilidad:  Aplicable (X)  Aplicable después de corregir ( )  No aplicable ( )

Apellido y nombres del juez validador: Villanueva Polanco Paola Milena

DNI: 70819527

Especialidad del validador: Especialidad en Derecho Registral

Lugar y fecha: Ica; 14 de febrero 2022

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota. Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.



Firma

**FICHA RESUMEN DE VALIDEZ DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE Y**

N°	VARIABLE / DIMENSIONES / ÍTEMS	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Sugerencias
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
<b>VARIABLE Y: Seguridad jurídica</b>								
<b>DIMENSIÓN 1: Seguridad jurídica estática</b>								
1	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de legitimación regulado en el Art. 2013 del Código Civil.	✓		✓		✓		
2	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple eficazmente con la normatividad registral.	✓		✓		✓		
3	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con el control del registro para garantizar la protección jurídica frente a fraudes.	✓		✓		✓		
4	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con dar confianza ciudadana de seguridad jurídica en la inscripción de los actos inscribibles en el registro.	✓		✓		✓		
5	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la exactitud como criterio para dar seguridad jurídica.	✓		✓		✓		
6	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la inmediatez como criterio para dar seguridad jurídica.	✓		✓		✓		
7	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se maneja la sencillez como criterio para dar seguridad jurídica.	✓		✓		✓		
<b>DIMENSIÓN 2: Seguridad jurídica dinámica</b>								
8	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de fe pública registral regulado en el Art. 2014 del Código Civil.	✓		✓		✓		
9	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de tracto sucesivo regulado en el Art. 2015 del Código Civil.	✓		✓		✓		
10	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de oponibilidad regulado en el Art. 2022 del Código Civil.	✓		✓		✓		
11	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la falsificación.	✓		✓		✓		
12	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la suplantación de identidad.	✓		✓		✓		
13	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se aplica de manera correcta el criterio de discrecionalidad en la calificación de los títulos.	✓		✓		✓		
14	En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se evalúa la veracidad y exactitud de los instrumentos jurídicos públicos y privados al momento de la inscripción registral.	✓		✓		✓		

Observaciones (precisar si hay suficiencia):... Los ítems del instrumento son suficientes.....

Opinión de aplicabilidad:  Aplicable (X)     Aplicable después de corregir ( )     No aplicable ( )

Apellido y nombres del juez validador: Villanueva Polanco Paola Milena.....

DNI: 70819527.....

Especialidad del validador: Especialidad en Derecho Registral.....

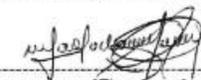
Lugar y fecha: Ica; 14 de febrero 2022.....

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota. Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

  
 \_\_\_\_\_  
 Firma

## Anexo 4. Confiabilidad de los instrumentos

Confiabilidad del instrumento que mide la variable X (publicidad registral)

### Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	5	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	5	100,0

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

### Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,877	16

### Estadísticas de elemento

	Media	Desv. Desviación	N
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existe planificación para ejecutar la publicidad material de los actos registrables como un valor adicional.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se evidencian documentos de solicitud de publicidad registral que materializan el conocimiento del Art. 2012 del Código Civil (principio de publicidad).	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se ejecuta publicidad material como elemento constitutivo para prevenir las estafas.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla programas de publicidad material para facilitar la información del usuario.	1,8000	,44721	5

La publicidad material que difunde la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI busca ser de fácil comprensión.	1,8000	,44721	5
La tecnología que utiliza la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI para desarrollar la publicidad es de fácil acceso y comprensión.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI existen errores materiales en los asientos registrales.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad material garantizado en la normatividad peruana.	,2000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el interés legítimo para acceder a la información.	1,6000	,54772	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza la exclusión de los datos sensibles.	1,6000	,54772	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el principio de conservación de archivo.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se desarrolla una publicidad registral que garantiza el tratamiento profesional de la información.	1,4000	,54772	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se lleva a cabo una adecuada búsqueda de los índices informáticos.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que la exhibición de los títulos archivados garantice el principio de publicidad formal.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se brindan las condiciones para que visualización del registro garantice el principio de publicidad formal.	1,8000	,44721	5

En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se vulnera el principio de publicidad formal garantizado en la normatividad peruana.	,2000	,44721	5
--	-------	--------	---

Confiabilidad del instrumento que mide la variable Y (seguridad jurídica)

**Resumen de procesamiento de casos**

	N	%
Válido	5	100,0
Casos Excluido <sup>a</sup>	0	,0
Total	5	100,0

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

**Estadísticas de fiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
,851	14

**Estadísticas de elemento**

	Media	Desv. Desviación	N
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se garantiza el principio de legitimación regulado en el Art. 2013 del Código Civil.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple eficazmente con la normatividad registral.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con el control del registro para garantizar la protección jurídica frente a fraudes.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI se cumple con dar confianza ciudadana de seguridad jurídica en la inscripción de los actos inscribibles en el registro.	1,8000	,44721	5

En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se maneja la exactitud como criterio para dar seguridad jurídica.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se maneja la inmediatez como criterio para dar seguridad jurídica.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se maneja la sencillez como criterio para dar seguridad jurídica.	1,6000	,54772	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se garantiza el principio de fe pública registral regulado en el Art. 2014 del Código Civil.	1,6000	,54772	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se garantiza el principio de tracto sucesivo regulado en el Art. 2015 del Código Civil.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se garantiza el principio de oponibilidad regulado en el Art. 2022 del Código Civil.	1,4000	,54772	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la falsificación.	1,4000	,54772	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se emplean todos los medios disponibles para evitar la suplantación de identidad.	1,8000	,44721	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se aplica de manera correcta el criterio de discrecionalidad en la calificación de los títulos.	1,6000	,54772	5
En la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral Nº XI se evalúa la veracidad y exactitud de los instrumentos jurídicos públicos y privados al momento de la inscripción registral.	1,8000	,44721	5

## Anexo 5. Data matriz

Data - Matta - Reyes.sav [ConjuntoDatos1] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

Visible: 44 de 44 variables

	Zona	Oficina	ITEM1	ITEM2	ITEM3	ITEM4	ITEM5	ITEM6	ITEM7	ITEM8	ITEM9	ITEM10	ITEM11	ITEM12	ITEM13	ITEM14	ITEM15	ITEM16	VX	VXD1	VXD2	VARX
1	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Nunca	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Siempre	Siempre	Nunca	25,00	12,00	13,00	Eficiente
2	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
3	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
4	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Siempre	Siempre	Nunca	25,00	12,00	13,00	Eficiente
5	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
6	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
7	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
8	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
9	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
10	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
11	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	A veces	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	25,00	11,00	14,00	Eficiente						
12	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
13	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
14	Zona Regis...	Oficina Re...	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Nunca	Siempre	Nunca	27,00	13,00	14,00	Eficiente						
15	Zona Regis...	Oficina Re...	A veces	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Nunca	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Siempre	Siempre	Nunca	24,00	11,00	13,00	Eficiente
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						
23																						
24																						
25																						
26																						
27																						
28																						
29																						
30																						
31																						
32																						
33																						
34																						
35																						
36																						
37																						
38																						
39																						

Vista de datos Vista de variables

IBM SPSS Statistics Processor está listo Unicode:ON

Data - Matta - Reyes.sav [ConjuntoDatos] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

Visible: 44 de 44 variables

	ITEM16	VX	VXD1	VXD2	VARX	VARXDIM1	VARXDIM2	ITM1	ITM2	ITM3	ITM4	ITM5	ITM6	ITM7	ITM8	ITM9	ITM10	ITM11	ITM12	ITM13	ITM14
1	Nunca	25.00	12.00	13.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre							
2	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre						
3	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Siempre							
4	Nunca	25.00	12.00	13.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre						
5	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre							
6	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre							
7	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre						
8	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Siempre						
9	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre						
10	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Siempre							
11	Nunca	25.00	11.00	14.00	Eficiente	Poco eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Siempre								
12	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre						
13	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre							
14	Nunca	27.00	13.00	14.00	Eficiente	Eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	A veces	Siempre							
15	Nunca	24.00	11.00	13.00	Eficiente	Poco eficiente	Eficiente	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre	A veces	Siempre							
16																					
17																					
18																					
19																					
20																					
21																					
22																					
23																					
24																					
25																					
26																					
27																					
28																					
29																					
30																					
31																					
32																					
33																					
34																					
35																					
36																					
37																					
38																					
39																					

Vista de datos Vista de variables

IBM SPSS Statistics Processor está listo Unicode:ON

Data - Matta - Reyes.sav [ConjuntoDatos1] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

Visible: 44 de 44 variables

	ITM5	ITM6	ITM7	ITM8	ITM9	ITM10	ITM11	ITM12	ITM13	ITM14	VY	VYD1	VYD2	VARY	VARYDIM1	VARYDIM2	var	var	var	var	var	var
1	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente													
2	Siempre	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente												
3	Siempre	A veces	Siempre	27,00	13,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente													
4	Siempre	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente												
5	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente													
6	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente													
7	Siempre	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente												
8	Siempre	Siempre	A veces	Siempre	27,00	13,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente												
9	Siempre	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente												
10	Siempre	A veces	Siempre	27,00	13,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente													
11	A veces	Siempre	27,00	13,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente														
12	Siempre	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente												
13	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente													
14	A veces	A veces	Siempre	26,00	12,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente													
15	Siempre	A veces	Siempre	27,00	13,00	14,00	Eficiente	Eficiente	Eficiente													
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						
23																						
24																						
25																						
26																						
27																						
28																						
29																						
30																						
31																						
32																						
33																						
34																						
35																						
36																						
37																						
38																						
39																						

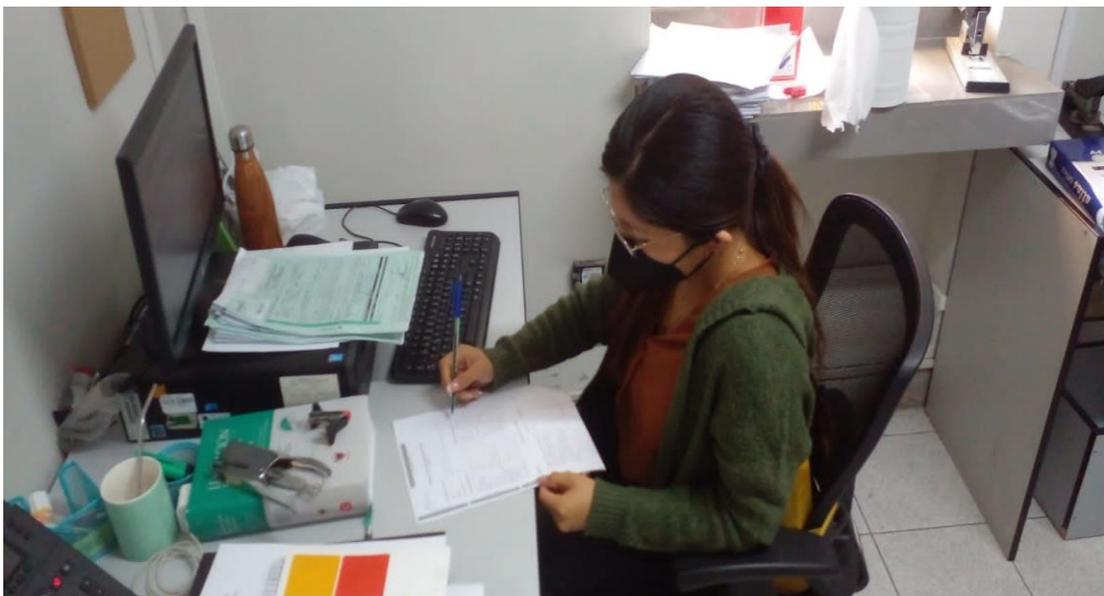
Vista de datos Vista de variables

IBM SPSS Statistics Processor está listo Unicode:ON

## Anexo 6. Evidencias



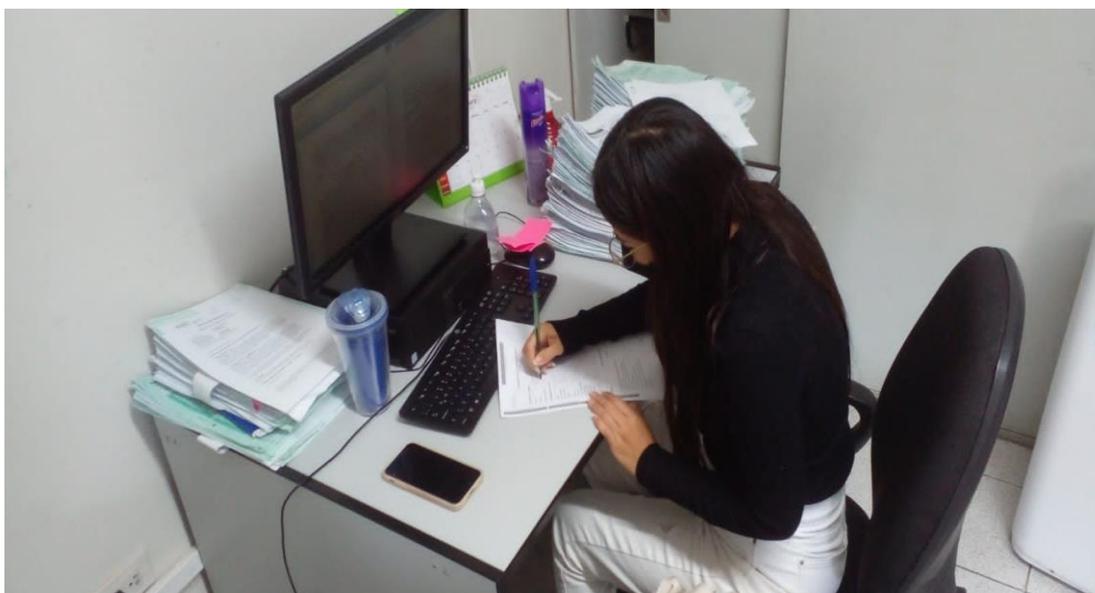
Aplicación de los cuestionarios a la muestra de estudio.



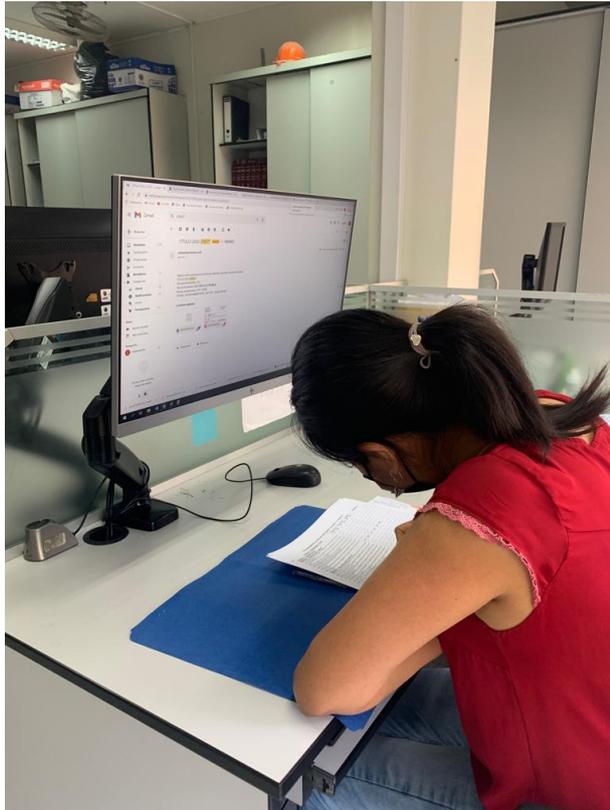
Aplicación de los cuestionarios a la muestra de estudio.



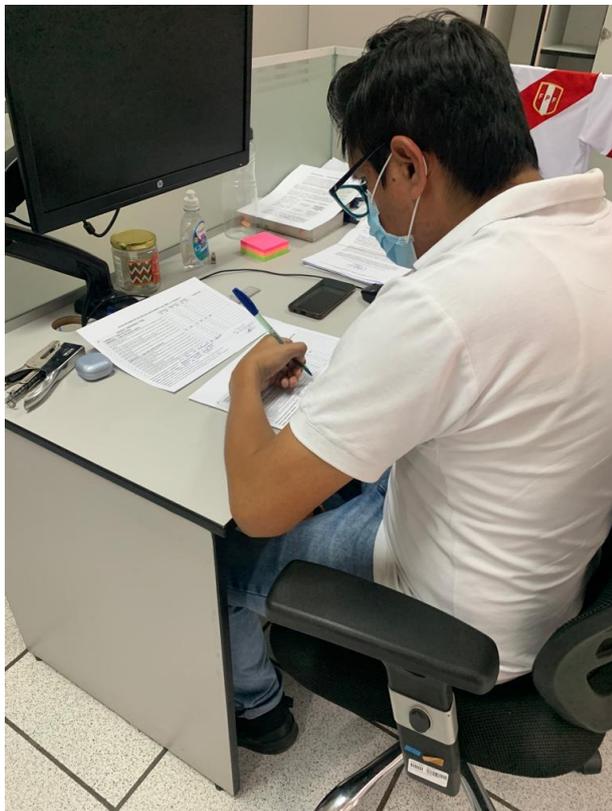
Aplicación de los cuestionarios a la muestra de estudio.



Aplicación de los cuestionarios a la muestra de estudio.



Aplicación de los cuestionarios a la muestra de estudio.



Aplicación de los cuestionarios a la muestra de estudio.



La investigadora Liliana Madeleyne Reyes Flores en la etapa de aplicación de los instrumentos.



El investigador Juan Antonio Matta Carlos en la etapa de aplicación de los instrumentos.